

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0040 van 27 januari 2015
in de zaak 1314/0015/A/2/0010

In zake: 1. de heer **Igor POPOVYCH**
2. mevrouw **Galina MARCHENKO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steven DE COSTER
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 31
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 september 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst van 8 april 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een renovatie van een twee-gevelwoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2840 Rumst, Rupelstraat 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 250N4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steven MARIS die loco advocaat Steven DE COSTER verschijnt heeft het woord gevoerd voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 18 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de renovatie van een twee-gevelwoning*”.

De aanvraag voorziet in de regularisatie van een verbouwing en de uitbreiding van een bestaande woning. De achterbouw wordt opgetrokken tot 6,12 meter en er is een dakuitbouw gerealiseerd op 0,57 meter van de scheidingsmuren.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Kloosterstraat’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2012. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2013 tot en met 6 maart 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst weigert op 8 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

Juridische context

Gewestplan: woongebied

RUP: Kloosterstraat

...

- *De aanvraag betreft het regulariseren van verbouwingswerken aan de woning. De beschrijvende nota spreekt over ‘renovatiewerken’ aan de woning. Dit is niet correct want er is een volledige dakuitbouw (3^{de} bouwlaag) gerealiseerd, op de 1^{ste} verdieping is een doortrekking van de woning naar een bijgebouw gebeurd. Hierdoor is van renovatie geen sprake maar van verbouwing en*

uitbreiding.

- Profiel woning:
- ✓ De verbouwingen hebben geen rekening gehouden met de opgelegde voorschriften in het RUP. Waardoor er achteraan een kroonlijsthoogte van 6,12m ontstaat (RUP → max 6m) en een 1^{ste} verdieping met een diepte van 14,16m (RUP → max 13m). De volledige 1^{ste} verdieping is doorgetrokken, gelijk aan het gelijkvloers. Het lessenaarsdak van het bijgebouw is ook rechtgetrokken. Beiden zijn onverenigbaar met het RUP.
- Dakvorm:
- ✓ De beschrijvende nota stelt dat het dak is uitgebreid met een dakkapel. Het betreft hier een dakuitbouw en geen dakkapel. De definitie van dakkapel wordt niet volledig gevolgd waardoor de uitbouw volledig in strijd is met het RUP. Er is een 3^{de} bouwlaag bij gecreëerd en de VCRO laat geen afwijkingen toe op het aantal bouwlagen. Het RUP schrijft er, in dit profiel, 2 voor met een zadeldak onder 45°. De te regulariseren toestand heeft 3 bouwlagen gecreëerd door de nieuwe dakuitbouw. Het zadeldak is onbestaande.
- Dakterras:
- ✓ Uit de bouwplannen is duidelijk zichtbaar dat het dak toegankelijk wordt gemaakt door een dubbele deur. De nota stelt dat dit alleen is voor het onderhoud van het dak. Het aanleggen van een dakterras op het dak van de 2^{de} bouwlaag wordt niet toegelaten en voldoet ook niet aan het BW 'lichten & zichten'. Om het dak niet toegankelijk te maken als dakterras dient een permanente balustrade (voor de dubbele deur) aangebracht te worden.
- Verder dient het RUP gevolgd te worden (oa. materialen, afwerking,...).

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/04/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de stedenbouwkundige vergunning.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 juli 2013 beslist de verwerende partij op 4 juli 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De bouwaanvraag betreft de regularisatie van de verbouwing en de uitbreiding van een bestaande twee-gevelwoning.

De achterbouw wordt opgetrokken tot een hoogte van 6,12m;

In het achterste dakvlak is een dakuitbouw gerealiseerd, op maximaal 0,57m van de scheidsmuren; Op het nieuw gerealiseerde plat dak van de eerste verdieping zijn er 'mogelijkheden' tot het inrichten van een dakterras gecreëerd (toegang via dubbel raam/deur).

De beschrijvende nota spreekt over 'renovatiewerken' aan de woning. Gelet op voorgaande is deze bewering niet correct: het betreft geen renovatie maar een verbouwing en een uitbreiding.

...

9. Beoordeling:

1. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kloosterstraat van 24 mei 2012 situeert de aanvraag zich in artikel 2 strook voor aaneengesloten bebouwing en artikel 6 strook voor binnenplaatsen en tuinen. De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag is strijdig met de algemene bepalingen en artikel 2.2.1. bebouwingsvoorschriften van het RUP voor wat betreft volgende zaken:

- Achteraan ontstaat er een kroonlijsthoogte van 6,12m terwijl het RUP een maximum kroonlijsthoogte voorschrijft van 6,00m.*
- De volledige eerste verdieping is doorgetrokken, bijna gelijk aan het te behouden gelijkvloers. Dit resulteert in een bouwdiepte van 14,16m op de eerste verdieping, terwijl de voorschriften van het RUP hier een maximum van 13,00m toelaten.*
- De beschrijvende nota stelt dat het dak is uitgebreid met een dakkapel. Het betreft hier echter een dakuitbouw (over de volledige hoogte van het dak tot in de nok en bijna over de volledige breedte van de woning) en geen dakkapel (de afstand tot de scheidsmuren is kleiner dan 1,00m en de maximum toegelaten breedte (2/3 van de gevelbreedte) wordt overschreden), waardoor in feite een derde bouwlaag wordt gecreëerd. Het RUP schrijft 2 bouwlagen voor met een zadeldak onder 45°.*
- Uit de bouwplannen valt af te leiden dat het dak toegankelijk gemaakt wordt via een dubbel(e) raam/deur. De beroeper beweert dat deze enkel voorzien werd in functie van lichtinval en het onderhoud van het dak. Uit de aangebrachte foto's valt echter af te leiden dat er een verlichtingselement voorzien wordt aan de linkerkant van kwestieuze raamopening. Dit kan gelden als mogelijke aanzet tot het inrichten van een dakterras op het dak van de tweede bouwlaag, hetgeen niet is toegelaten volgens de voorschriften. Om het dak niet toegankelijk te maken als dakterras dient volgens de gemeente een permanente balustrade (voor de dubbele deur) aangebracht te worden.*

2. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake hemelwater van 1 oktober 2004.

3. De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Artikel 4.3.1 §1 van de VCRO bepaalt immers dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Volgens artikel 4.4.1. VCRO kunnen na een openbaar onderzoek in een vergunning beperkte afwijkingen toegestaan worden op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de afmetingen van constructies. Dit artikel laat echter geen afwijkingen toe op het aantal bouwlagen, wat hier door de dakuitbouw wel het geval is.

4. De voorschriften van het RUP Kloosterstraat bepalen reeds in grote mate de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats en de omgeving. Er is

een volledige onverenigbaarheid met het recent geldende RUP.

De beroeper verwijst naar bebouwing in de omgeving. Vele bestaande bebouwing dateert van voor het RUP 'Kloosterstraat' en sommige verbouwingen betreffen onvergunde toestanden. Het verwijzen naar nabijgelegen afwijkende profielen kan de overtredingen niet rechtzetten of bevestigen. In navolging van de in het beroepschrift aangehaalde argumenten blijkt een bijkomende toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening wenselijk.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van at deze aspecten onderzocht.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel in aanvraag heeft betrekking op het zuidelijke gedeelte van de woonkern van Terhagen, deelgemeente van Rumst. De omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met voornamelijk kleine arbeiderswoningen (overwegend van het type met 2 bouwlagen onder zadeldak).

Functionele inpasbaarheid

- Mits het respecteren van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, is het uitbreiden van een eengezinswoning principieel aanvaardbaar binnen een gebied bestemd voor aaneengesloten woningbouw.

Mobiliteitsimpact

- De uit te breiden woning behoudt haar functie van eengezinswoning. De impact op de lokale mobiliteit is bijgevolg zeer gering.

Schaal en ruimtegebruik

- De voorschriften van het RUP voorzien in het uniform limiteren van schaal en ruimtegebruik binnen het bouwblok. De creatie van een derde bouwlaag geeft aanleiding tot een schaalbreuk met de omliggende bebouwing.

Visueel-vormelijke elementen

- De voorschriften van het RUP voorzien in het behoud van het van oudsher uniform homogeen uitzicht van het bouwblok. Afwijkingen op kroonlijsthoogtes en het aantal bouwlagen dienen bijgevolg vermeden.

Hinder en comfort

- Het aanleggen van een dakterras op het dak van de tweede bouwlaag wordt niet toegelaten en voldoet ook niet aan de regelgeving inzake lichten en zichten.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, meer bepaald met het geldende RUP 'Kloosterstraat'.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goed ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

..."

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna EVRM).

De verzoekende partijen citeren artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM en stellen dat het eerste lid de basiswaarborg van het eigendomsrecht bevat en het tweede lid handelt over de wetgeving die het gebruik van eigendom beperkt, zoals onder meer de stedenbouwkundige wetgeving.

Zij stellen zich de vraag of het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Kloosterstraat' in overeenstemming is met de normen zoals opgelegd door het tweede lid van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM.

Volgens de verzoekende partijen moet er, om te voldoen aan deze normen, voldaan zijn aan zowel de legaliteitsvereiste (de gebruiksregeling dient op een wet in materiële zin te berusten), de finaliteitsvereiste (de maatregel moet het algemeen belang dienen) en de evenredigheids- of proportionaliteitsvereiste.

Volgens de verzoekende partijen is het duidelijk dat het GRUP 'Kloosterstraat' de evenredigheids- of proportionaliteitstoets niet doorstaat. Bij deze toets wordt er volgens de verzoekende partijen onderzocht of de overheid een redelijk evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en deze van de bescherming van de fundamentele rechten heeft nagestreefd. Het GRUP 'Kloosterstraat' is van toepassing in de Ruppelstraat die, zoals de verzoekende partijen stellen, uit kleine arbeiderswoningen bestaat. Doordat het GRUP 'Kloosterstraat' "een aantal regels invoert" wordt volgens de verzoekende partijen elke verbouwing of renovatie van deze arbeiderswoningen onmogelijk gemaakt. De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) luidt als volgt:

"Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van

eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.”

Volgens de verzoekende partijen schendt het GRUP ‘Kloosterstraat’ artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM. Zij stellen in essentie dat het GRUP een aantal regels invoert waarbij elke verbouwing of renovatie van een arbeiderswoning naar een woning die aan de huidige normen van elementair comfort beantwoordt, onmogelijk wordt gemaakt. Het evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en de bescherming van hun fundamentele eigendomsrechten wordt volgens de verzoekende partijen verstoord.

2.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kloosterstraat’ van 24 mei 2012 situeert de aanvraag zich in een strook voor aaneengesloten bebouwing (artikel 2) en in een strook voor binnenplaatsen en tuinen (artikel 6).

Dit GRUP legt een aantal beperkingen op wat betreft de bebouwingsvoorschriften inzake kroonlijsthoogte, bouwdiepte en bouwlagen.

Deze beperkingen zijn geen eigendomsberoving maar kunnen wel omschreven worden als een beperking van het “recht op het ongestoord genot van de eigendom”, zoals omschreven in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol. Het tweede lid van artikel 1 voorziet immers dat het recht op ongestoord genot “op geen enkele wijze” het recht aantast dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met “het algemeen belang”. Het genoemde GRUP laat toe om woningen op te richten of te verbouwen met maximaal twee bouwlagen. De bestreden beslissing weigert de aanvraag ondermeer omdat deze strijdig is met de voorschriften van het GRUP inzake het aantal bouwlagen en kan dan ook ingepast worden in artikel 1, tweede lid van het Eerste Aanvullend Protocol.

Op grond van de door de verzoekende partijen ingeroepen beginselen komt het de verwerende partij niet toe af te wijken van de voorschriften van het GRUP.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het motiveringsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht doordat de verwerende partij niet heeft geantwoord op de door de verzoekende partijen ontwikkelde argumenten. De verzoekende partijen hebben immers betoogd dat de originele bouwdiepte van ongeveer 14 meter als vergund geacht diende te worden beschouwd. Wanneer de verwerende partij dan stelt dat er sprake is van een doortrekking van de bouwdiepte naar 14,16 meter waardoor er een strijdigheid ontstaat met het GRUP ‘Kloosterstraat’, antwoordt zij niet op de argumentatie van de verzoekende partijen. De bestreden beslissing schendt volgens de verzoekende partijen dan ook de motiveringsplicht.

Daarnaast schendt bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen eveneens het evenredigheidsbeginsel. Volgens de verzoekende partijen zijn de afwijkingen op het GRUP ‘Kloosterstraat’ minimaal, maar hebben ze wel grote gevolgen. Het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning heeft immers tot gevolg dat zij bepaalde zaken zullen moeten

afbreken, hetgeen een grote kost met zich meebrengt en een inboeting aan comfort. De verzoekende partijen benadrukken dat de kroonlijsthoogte, de dakkapel en de bouwdiepte beperkte afwijkingen zijn op het GRUP 'Kloosterstraat'. De weigeringsbeslissing brengt aanzienlijke kosten met zich mee en heeft tot gevolg dat de verzoekende partijen moeten inleveren aan wooncomfort. Zij stellen dat de dakkapel zorgt voor een grotere inval van licht en lucht en dus zorgt voor een grotere woonkwaliteit en dat er van een dakterras geen sprake is. Ook het verhogen van de kroonlijsthoogte en de kamerhoogtes is enkel ingegeven door de zorg aan comfort. Wat de bouwdiepte betreft, wijzen de verzoekende partijen er op dat zij de enige in de straat zijn met een tuin, terwijl de anderen allemaal een volgebouwde tuinzone hebben. Waarom een afwijkende bouwdiepte dan een probleem zou zijn, is voor de verzoekende partijen een raadsel. De verzoekende partijen menen dat de weigeringsbeslissing dan ook disproportioneel is met het beoogde doel, met name de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verzoekende partijen de schending inroepen van het motiveringsbeginsel omdat de verwerende partij niet heeft geantwoord op de argumenten die zij hebben ontwikkeld in hun administratief beroepschrift, oordeelt de Raad dat dit middelonderdeel ongegrond is.

De verzoekende partijen stellen dat zij in hun administratief beroepschrift voor de verwerende partij hebben aangehaald dat de oorspronkelijk bouwdiepte van de woning ongeveer 14 meter was, en dit sinds de jaren '50. Zij stellen dat volgens hun architect de bouwdiepte als vergund geacht moet worden beschouwd. De verwerende partij zou niet geantwoord hebben op dit beroepsargument.

2.

De Raad begrijpt de schending van de motiveringsplicht die de verzoekende partijen inroepen als een schending van de formele motiveringsplicht. De vereisten van de formele motiveringsverplichting reiken, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken voor te houden, niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan dat uitspraak doet in administratief beroep verplichten tot het punt per punt beantwoorden van de beroepsargumenten. Het volstaat dat de verwerende partij in haar vergunningsbeslissing duidelijk en op afdoende wijze de redenen aangeeft die haar beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich met kennis van zaken kan verweren tegen die beslissing.

3.

In hun administratief beroepschrift overwegen de verzoekende partijen wat de bouwdiepte betreft het volgende:

“Wij hebben aan de achterkant van het huis, een bestaande muur gelijk gemaakt met het huis. Omdat die muur er al van de jaren '60 stond vertelde de vorige eigenaar ons dat de reeds uitgevoerde werken aan het huis reeds vele jaren voordien geregulariseerd waren. Wij hebben ook niet dieper gebouwd dan de oorspronkelijke muur, dus de maximumdiepte die wordt voorgeschreven door het RUP (13m), was bij de aankoop van dit huis al 14,16m. In de beslissing tot weigering staat ook aangegeven dat de volledige 1^{ste} verdieping volledig doorgetrokken is gelijk aan het gelijkvloers, maar het gelijkvloers is 16.01m diep en de 1^{ste} verdieping is 14,16m diep.”

In de motivatienota ingediend bij de bouwaanvraag werd door de architect het volgende gesteld:

“Bouwdiepte: de achtergevelbouwlijn van het 2 BL hoge achterbouwvolume waarvan sprake ligt echter op +/- 14 meter diepte. Doch kan de afwijkende bouwdiepte – gezien de originele woning gebouwd werd omstreeks 1950 – als vergund beschouwd worden.”

Met betrekking tot de bouwdiepte stelt de verwerende partij:

“de volledige eerste verdieping is doorgetrokken, bijna gelijk aan het te behouden gelijkvloers. Dit resulteert in een bouwdiepte van 14,16m op de eerste verdieping, terwijl de voorschriften van het RUP hier een maximum van 13,00m toelaten”.

Het college van burgemeester en schepenen had desbetreffend reeds het volgende geoordeeld:

“De verbouwingen hebben geen rekening gehouden met de opgelegde voorschriften in het RUP. Waardoor er achteraan een kroonlijsthoogte van 6,12m ontstaat (RUP → max 6m) en een 1^{ste} verdieping met een diepte van 14,16m (RUP → max 13m). De volledige 1^{ste} verdieping is doorgetrokken, gelijk aan het gelijkvloers. Het lessenaarsdak van het bijgebouw is ook rechtgetrokken. Beiden zijn onverenigbaar met het RUP”

4.

Uit de in het administratief aanwezige plan en meer bepaald de doorsneden blijkt dat de eerste verdieping oorspronkelijk bestond uit een hoofdgebouw van ongeveer 8 meter, een plat dak waarin de lichtkoepel zat van de vroegere keuken op het gelijkvloers, en dat nadien op de oorspronkelijke bijkeuken (gelijkvloers) ook een deel in de hoogte op het eerste verdiep werd opgetrokken, afgewerkt met een lessenaarsdak.

Het bouwplan vermeldt geen ‘bestaande toestand’ van de eerste verdieping. Enkel een nieuwe toestand. Maar het voorgaande, met name het niet doorlopen van de eerste verdieping, blijkt duidelijk uit de op het plan aanwezige doorsneden van de oude en nieuwe toestand.

Het blijkt ook duidelijk, en dit wordt ook zowel door het college van burgemeester en schepenen als door de verwerende partij uitdrukkelijk vermeld, dat de kroonlijsthoogte van het bijgebouw op de eerste verdieping werd verhoogd en dit tot een hoogte van 6,12 meter. Het oorspronkelijke lessenaarsdak van het bijgebouw werd hierdoor weggewerkt.

De verwerende partij kon dan ook terecht oordelen dat *‘de volledige eerste verdieping is doorgetrokken, bijna gelijk aan het te behouden gelijkvloers. Dit resulteert in een bouwdiepte van 14,16m op de eerste verdieping, terwijl de voorschriften van het RUP hier een maximum van 13,00m toelaten’.*

Ook de afwijking op de kroonlijsthoogte werd vastgesteld: 6,12m in plaats van de door het GRUP voorziene 6m.

Met betrekking tot de dakuitbouw stelt de verwerende partij:

“De beschrijvende nota stelt dat het dak is uitgebreid met een dakkapel. Het betreft hier echter een dakuitbouw (over de volledige hoogte van het dak tot in de nok en bijna over de volledige breedte van de woning) en geen dakkapel (de afstand tot de scheidsmuren is kleiner dan 1,00m en de maximum toegelaten breedte (2/3 van de gevelbreedte) wordt overschreden), waardoor in feite een derde bouwlaag wordt gecreëerd. Het RUP schrijft 2 bouwlagen voor met een zadeldak onder 45°.

Uit de bouwplannen valt af te leiden dat het dak toegankelijk gemaakt wordt via een dubbel(e) raam/deur. De beroeper beweert dat deze enkel voorzien werd in functie van lichtinval en het onderhoud van het dak. Uit de aangebrachte foto's valt echter af te leiden dat er een verlichtingselement voorzien wordt aan de linkerkant van kwestieuze

raamopening. Dit kan gelden als mogelijke aanzet tot het inrichten van een dakterras op het dak van de tweede bouwlaag, hetgeen niet is toegelaten volgens de voorschriften. Om het dak niet toegankelijk te maken als dakterras dient volgens de gemeente een permanente balustrade (voor de dubbele deur) aangebracht te worden”

De door de verzoekende partij geuite grief inzake de lichtinval is met deze overweging afdoende beantwoord.

Niet ten onrechte wordt gesteld dat het maken van een ‘dakkapel’ eerder neerkomt op het verder uitbouwen van het dak, daar waar er oorspronkelijk een gewoon zadeldak was, en er daardoor een bewoonbare bouwlaag gecreëerd wordt. Uit het in het administratief dossier aanwezige bouwplan blijkt immers duidelijk dat niet enkel het dakvlak wordt onderbroken voor het binnentrekken van meer licht maar dat ook de dakoppervlakte wordt uitgebreid om meer ruimte te creëren.

Of deze bijkomende bouwlaag dan als speelruimte, slaapruimte of hobbyruimte wordt benut, is niet relevant.

5.

De Raad stelt tevens vast dat de verwerende partij onderzocht heeft of op grond van artikel 4.4.1 VCRO afwijkingen konden verleend worden op de voorschriften van het GRUP.

Zij stelt vast dat artikel 4.4.1 VCRO niet toelaat afwijkingen te voorzien op het aantal bouwlagen. Deze vaststelling is als weigeringsgrond voldoende. De verwerende partij diende niet te onderzoeken of er eventueel afwijkingen konden voorzien worden op de kroonlijsthoogte of de bouwhoogte.

6.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk op grond van welke argumenten en motieven de verwerende partij de aanvraag heeft geweigerd. Haar beslissing is gesteund op concrete feiten en gegevens die controleerbaar zijn en zorgvuldig zijn verzameld.

Er is geen schending van de ingeroepen motiveringsplicht.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

7.

In zoverre de verzoekende partijen de schending van het evenredigheidsbeginsel inroepen omdat de weigering van de stedenbouwkundige vergunning aanzienlijke gevolgen heeft voor de verzoekende partijen die disproportioneel zijn aan het beoogde doel, zijnde de goede ruimtelijke ordening, is dit onderdeel evenmin gegrond.

Het evenredigheidsbeginsel is geschonden wanneer een beslissing berust op feitelijk juiste en op zich rechtens relevante motieven, maar er een kennelijke wanverhouding bestaat tussen die motieven en de inhoud van de beslissing. Volgens de verzoekende partijen zijn de afwijkingen van het GRUP ‘Kloosterstraat’ minimaal, maar heeft de weigering als gevolg dat zij zaken aan haar woning dient af te breken en opnieuw te bouwen wat een grote kost met zich meebrengt.

De schending van een beginsel van behoorlijk bestuur kan evenwel slechts ingeroepen worden wanneer de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

Uit de bespreking van het eerste middelonderdeel blijkt dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat door de dakuitbouw een derde bouwlaag werd gevormd wat is strijd is met de voorschriften van het GRUP en waarvoor, op grond van artikel 4.4.1 VCRO geen afwijkingen

kunnen worden verleend. De verwerende partij heeft hieromtrent geen discretionaire, maar een gebonden bevoegdheid.

Het aangevoerde beginsel van behoorlijk bestuur kan niet ingeroepen worden.

Terzijde merkt de Raad op dat de aanvraag een regularisatie betreft zodat de mogelijke kosten die verzoekende partijen menen te zullen lijden aan zichzelf te wijten zijn. De verzoekende partijen hebben immers op eigen risico werken uitgevoerd zonder de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning.

Het tweede middelonderdeel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is deels onontvankelijk en voor zover ontvankelijk, is het ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS