

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0545  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0062/A

Verzoekende partij	de heer <b>Peter VOET</b>  vertegenwoordigd door advocaat Karl MORTELMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2220 Heist-op-den-Berg, Mechelsesteenweg 111
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	mevrouw <b>Kim GOOSSENS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Raf VAES, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Naamsestraat 42

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 20 mei 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een driegevelwoning op het perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Collegestraat 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 285R3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 april 2017.

Advocaat Karl MORTELMANS die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Raf VAES die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 tussenkomende partij dient op 16 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van een driegevelwoning op het perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Collegestraat 23.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Heist-Station', meer bepaald in zone B4 voor gekoppelde en geschakelde bebouwing, zoals definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 13 december 2005 en goedgekeurd door de verwerende partij op 16 februari 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 26 februari 2015 tot en met 27 maart 2015 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg verleent op 20 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 1 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 30 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de in eerste administratieve aanleg opgelegde voorwaarden, met uitzondering van voorwaarden elf en dertien.

Na de hoorzitting van 4 augustus 2015 beslist de verwerende partij op 6 augustus 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij te verlenen volgens de in eerste administratieve aanleg opgelegde voorwaarden, met weglating van voorwaarden elf en dertien. De verwerende partij motiveert:

“ ...

#### **Omschrijving**

*De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning.*

*De bestaande woning betreft een hoofdgebouw met een bouwdiepte van 7,81 m en een breedte van 4,61 m. Deze bestaat verder uit 2 bouwlagen onder zadeldak, met een kroonlijsthoogte van 6,29 m. Aan de linker achterzijde van het hoofdgebouw werd een keuken en badkamer voorzien in een aanbouw met een diepte van 5,2 m diepte en een*

breedte van ca. 3,09 m, op een afstand van 1,42 m van de rechter perceelsgrens. Dieper op het perceel bevinden zich nog 2 kleine tuinbergingen.

De volumes van de aanbouw en de tuinbergingen zullen binnen de realisatie van het project worden gesloopt.

Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden, maar de indeling wordt gewijzigd.

Op het gelijkvloers wordt een nieuwe aanbouw voorzien over de volledige perceelsbreedte van 4,61 m tot een max. bouwdiepte van 17 m. Deze heeft een kroonlijsthoogte van 3,29 m. Achter de achtergevelbouwlijn worden op beide zijperceelsgrenzen tuinmuren voorzien met een bijkomende bouwdiepte van ca. 1,90 m en een hoogte van ca. 2,10 m.

(...)

### **BEOORDELING**

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, mits het opleggen van voorwaarden.

(...)

**De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Heist-Station.**

Volgens dit plan situeert de aanvraag zich in 'B.4 zone voor gekoppelde en geschakelde bebouwing'.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het RUP, behalve wat betreft de hoogte van de lichtstraat centraal op het platte dak van de uitbreiding achteraan.

De lichtstraat heeft een hoogte van 4,14m terwijl de hoogte van de aanbouwen volgens het RUP maximum 3,5m hoog mag zijn. Deze afwijking is van beperkte aard aangezien het hoogteverschil t.o.v. de rest van de aanbouw gering is en zich beperkt tot enkel de lichtstraat zelf. Zij vormt geen hinderaspect voor aanpalenden vermits de lichtstraat zich nog op minstens 1,3m van de respectievelijke perceelsgrenzen bevindt en zodoende geen effect heeft op de hoogtes van de beide zijdelingse scheimuren.

**Een afwijking in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO is dan ook mogelijk aangezien er eveneens een openbaar onderzoek gevoerd werd.**

**Volgende opmerkingen worden geformuleerd bij de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en de vergunningsbeslissing d.d. 20.05.2015:**

- Voorwaarde 11:

Deze voorwaarde luidt: Ingeval de betonplaten muur die zich ter hoogte van de rechter perceelsgrens bevindt, zich volledig op deze gemeenschappelijke perceelsgrens bevindt, dienen beide betrokken partijen overeen te komen tot de afbraak ervan.

Dergelijke bepaling valt echter onder de burgerrechtelijke wetgeving. Dit kan niet worden opgelegd als voorwaarde voor de uitvoering van het aangevraagde project.

- Voorwaarde 13:

*Deze voorwaarde luidt: de uiteindelijke beslissing wordt genomen onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Dergelijke voorwaarde is overbodig, aangezien dit reeds wordt geïmpliceerd in art. 4.2.22, §1 van de VCRO. Dit artikel stelt immers dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Er wordt voorgesteld om deze voorwaarden niet te koppelen aan een eventuele stedenbouwkundige vergunning.*

*(...)*

***De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.***

*(...)*

***De aanvraag is morfologisch inpasbaar in zijn omgeving.***

*Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de rand van de kern van de gemeente, in een straat die ter hoogte van de aanvraag gekenmerkt wordt door 7 eengezinswoningen, die visueel een eenheid vormen en die bestaan uit 2 bouwlagen en een hellend dak.*

*De woning van de aanvraag is de derde woning van deze groep, van links naar rechts geteld. Voor het overige is het straatbeeld eerder heterogeen, veelal bestaande uit eengezinswoningen met twee bouwlagen en een hellend dak of een plat dak of vrijstaande woningen met één bouwlaag en hellend dak.*

*De woning links van de aanvraag heeft qua grondplan een L- vorm waarbij het minst diep bebouwde gedeelte zich aan de kant van de aanvraag bevindt. Deze woning heeft een bouwdiepte aan de rechterzijde van ongeveer 7,8m. Hetzelfde geldt voor de rechts aanpalende woning. Ook deze woning heeft een diepte van 7,8m ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.*

***Het project heeft geen functionele impact.***

*De aanvraag betreft een uitbreiding van een bestaande eengezinswoning. Het aantal woongelegenheden wijzigt niet.*

***Het project is ruimtelijk inpasbaar.***

*De aanvraag is gelegen binnen het RUP 'Heist Station' en is (op één aspect na) in overeenstemming met de voorschriften van dit RUP. Het RUP wordt geacht de goede ruimtelijke ordening na te streven.*

*Vermits het gevraagde slechts zeer beperkt afwijkt van de voorschriften en deze beperking - gelet op voorgaande - aanvaardbaar is, wordt geconcludeerd dat het gevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

***De mobiliteits- en parkeerdruk neemt niet toe.***

***Het project genereert geen overmatige hinder, of hinder waarop niet kon worden geanticipeerd.***

*De beroeper (rechts aanpalende eigenaar) vreest wegname van licht ter hoogte van diens eigendom door het dieper bouwen op gelijkvloers en verdieping van de woning op het perceel van de aanvraag.*

*Inderdaad, zal er sprake zijn van enige vermindering van de lichtinval op aanpalende percelen, vooral het rechter perceel, gelet op de oriëntatie van de percelen. Echter zijn de gevraagde bouwdieptes volledig overeenkomstig de voorschriften van het RUP. Het RUP verschaft de aanvrager duidelijkheid over wat wel en niet kan op diens perceel. Eveneens zijn de voorschriften van het RUP op voorhand gekend voor iedereen die een woning wenst aan te kopen binnen de contouren van het RUP.*

*Het feit dat de beroeper nog geen eigenaar was ten tijde van de goedkeuring van het RUP wijzigt hier niets aan. De beroeper kon vooraf weten dat op aanpalende percelen dieper gebouwd zou kunnen worden. Deze mogelijkheid bestaat trouwens ook voor het eigen perceel van de beroeper.*  
...

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

##### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de inrichtingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Heist-Station'.

De verzoekende partij stelt:

“...

*Volgens het op het RUP Heist-Station toepasselijke en goedgekeurde plan ligt de Collegestraat, minstens aan de zijde waar zowel verzoeker als de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning hun domicilie hebben 11 rode gearceerde zone;*

**B4, zone voor gekoppelde en geschakelde bebouwing.**

*De inrichtingsvoorschriften met betrekking tot deze zone schrijven onder meer voor onder B.4.2 "inrichtingsvoorschriften" / B.4.2.1 " gekoppelde en geschakelde één- of tweegezinswoningen / I Hoofdgebouw / bouwhoogte, -breedte en -diepte:*

**[a]** *Verzoeker wijst op een inbreuk op de inrichtingsvoorschriften wat de hoogte van de lichtstraat Betreft aan de achterzijde van het hoofdgebouw:*

*"De bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt: (...) Overige gevels, 'eventuele overige diepte': maximum 3.50 m.*

*Verzoeker stelt vast dat de glaspartij/de lichtstraat een hoogte heeft van 4.14 m, terwijl de hoogte van de aanbouwen volgens de geciteerde inrichtingsvoorschriften van het RUP Heist station maximum 3.50 m hoog mag zijn.*

*Bij de inrichtingsvoorschriften van voormeld RUP staat uitdrukkelijk vermeld: "andere kroonlijsthoogte kunnen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen. Hierbij staat de harmonische inpassing voorop."*

*In tegenstelling tot wat het bestreden besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen stelt kan de afwijking zoals aangevraagd door mevrouw Goossens niet worden toegestaan.*

*Verzoeker maakt hierbij een vergelijking tussen de bestaande kroonlijsthoogte, aan de voorgevel van de woning aan Collegestraat 23 gemeten, van 6.29 m, waar overeenkomstig de geldende inrichtingsvoorschriften van het RUP terecht kan gedoogd worden omdat deze overeenkomt met de bestaande toestand van de aanpalende's, waaronder het eigendom van verzoeker zelf. Op dat moment is er inderdaad sprake van harmonische inpassing die voorop staat.*

*De situatie van de gewenste aanbouw/nieuwbouw valt echter niet onder de toegelaten afwijking van maximumhoogte omdat het geen gedogen van een bestaande toestand is. De aanvrager wenst immers af te wijken van de maximum hoogte van 3.50 m voor de achterzijde van het hoofdgebouw.*

*Het beoordelen van het al dan niet dan niet bestaan van het hinderaspect voor de aanpalenden is geen mogelijkheid die voorzien is in de inrichtingsvoorschriften.*

*Een afwijking is dan ook niet mogelijk.*

**[b]** *Verzoeker wijst eveneens op de minimum bouwbreedte en maximum bouwbreedte in geval van gekoppelde bebouwing en de kopgebouwen in het geval van geschakelde bebouwing en voor de geschakelde bebouwing op zich:*

*"De bouwbreedte bedraagt voor de gekoppelde bebouwing en de kopgebouwen in het geval van geschakelde bebouwing minimum 6 m en maximum 7 m en voor de geschakelde bebouwing minimum 6 m en maximum 9 m."*

*(...)*

*In het door verzoeker bestreden besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen staat de huidige en gewenste stedenbouwkundige toestand uitdrukkelijk aangegeven: het betreft in elk geval een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op een perceel met een maximumbreedte van 4 m, 61.*

*Er kan dan niet anders dan vastgesteld te worden dat de perceelbreedte van 4.61 m op geen énkél moment een minimum bouwbreedte voor het hoofdgebouw van 6 m toelaat.*

*In tegenstelling tot de bepaling in het zelfde hoofdstuk van de inrichtingsvoorschriften waar een andere kroonlijsthoogte kan worden toegestaan of opgelegd 'in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen' waarbij een harmonische inpassing voorop staat, is dergelijke aanpassing of mogelijkheid tot afwijking niet voorzien in de inrichtingsvoorschriften wat de minimale bouwbreedte betreft.*

*Verzoeker verwijst bovendien ook naar dezelfde voorschriften waar dergelijke afwijking dan weer wel, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk wordt gesteld, wat de bouwdiepte betreft.*

*Hier kan dan ook niet anders dan vastgesteld worden dat geen afwijking voorzien is of mogelijk gemaakt werd, zodat elke aanvraag tot verdieping van het hoofdgebouw naar de achterkant van het perceel toe, waarbij het niet mogelijk is om een minimumbreedte van 6 m te bereiken, volgens de inrichtingsvoorschriften niet kan worden toegestaan.*

*Om deze reden kan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van mevrouw Kim Goossens op zich niet toegestaan worden.*

*Een en ander bevestigt de stelling van verzoeker dat de inrichtingsvoorschriften van het RUP Heist-Station , zone B4 zo zijn opgesteld dat ze in hoofdzaak bedoeld zijn voor grotere projecten waarbij verschillende percelen worden samengevoegd en waarbij een andere indeling van wooneenheden mogelijk gemaakt wordt.*

*De bepalingen met betrekking tot de individuele breedte (minimum en maximum ) waarmee rekening moet gehouden worden houdt noodzakelijkerwijs in dat de individuele eigenaar niet steeds kan krijgen waar hij denkt op te kunnen rekenen, omdat hij met zijn perceel in zone B4 van het RUP Heist-Station ligt.*

*De breedte van de individuele percelen is een beperkende factor, zowel voor het eigendom van mevrouw Kim Goossens als voor het eigendom van verzoeker zelf, voor zover hij zich zou geroepen voelen tot een aanpassing aan zijn woning die vergunningsplichtig is.*  
..."

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

"...

Eerste onderdeel.

*Het hier door de verzoekende partij aangevoerde standpunt, alsook de redenering waarop gesteund, kan niet worden gevolgd.*

*Vooreerst dient opgemerkt dat de toegestane afwijking ten aanzien van de inrichtingsvoorschriften van het RUP "Heist Station" wat de maximale hoogte van de kroonlijst van 3,5 meter betreft voor de achterliggende nieuwe constructie, niet de kroonlijst zelf betreft (op 3,29 m hoogte) maar wel een op het voorziene plat dak van deze nieuwe constructie van een glaspartij/lichtstraat, die niet over de gehele lengte van dit platte dak loopt en ook niet over de gehele breedte ervan, maar dus een beperkte omvang en dimensie kent.*

*Tevens dient nadruk gelegd op het gegeven dat het een glasconstructie betreft teneinde de lichtinval in het op te richten achtergebouw via het dak toe te laten en aldus te optimaliseren en voor een functioneel gebruik van de onderliggende constructie en deze toegevoegde hoofdzakelijke glasconstructie niet hinderend werkt in acht genomen de maximale toegelaten hoogte van een kroonlijst van 3,50 m. De nok van deze constructie bedraagt ca 4,14 m.*

*Verzoekende partij meent ten onrechte dat de in de inrichtingsvoorschriften gegeven opgegeven omschrijving,*

*"Andere kroonlijsthoogte kunnen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen. Hierbij staat de harmonische inpassing voorop." deze afwijkende constructie wat de hoogte ervan betreft, niet toelaat.*

*En omdat deze omschrijving noodzakelijk dient begrepen alsdat afwijkingen slechts toegelaten zijn in functie van reeds bestaande afwijkende toestanden die gedoogd worden, en afwijkingen slechts aan die bestaande toestanden door de vergunningverlenende overheid kunnen en dienen getoetst te worden, wat hier bij deze afwijking inzake de glasstraat niet kan gebeuren gezien het een nieuwe constructie betreft waarvoor geen referte aan een bestaande afwijkende toestand, die gedoogd wordt of kan worden.*

*Deze door verzoekende partij gegeven interpretatie en redenering staat evenwel niet aldus in de voorschriften enerzijds, en deze werd ook volstrekt niet gevolgd door de vergunningverlenende overheid, anderzijds om tot haar besluit te komen.*

*In het bestreden besluit werd de aanwezige glaspertijf boven het platte dak van de nieuwe achterbouw, wel degelijk onderzocht en concreet beoordeeld, maar via toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, die dit toelaat en als volgt:*

*(...)*

*Dit besluit en de hierin gegeven motivering die klaar en duidelijk is wat de toegestane afwijking op het RUP, kan ook worden teruggevonden in het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar:*

*(...)*

*Alsook dit afwijkende gegeven in de beoordeling van de ruimtelijke ordening:*

*(...)*

*Dit door de overheid ingeroepen artikel 4.4.1 VCRO bepaalt het volgende:*

*(...)*

*Afwijkingen gelden eveneens ten aanzien van een RUP, zoals dit van "Heist Station". Enig tegenargument voert de verzoekende partij hierover ook niet aan.*

*Deze afwijkingen worden beoordeeld door de vergunning verlenende overheid, wat juist tot haar bevoegdheid behoort en wat hier het geval is. De Raad kan zijn beoordeling omtrent de toegelaten afwijking en de gegeven motivatie hiervoor en wat past binnen een goede ruimtelijke ordening, niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenende overheid.*

*Verzoekende partij voert verder geen andere overwegingen of argumenten aan ter staving van zijn standpunt.*

*(...)*

*Tweede onderdeel.*

*(...)*



*Ten aanzien van de inrichtingsvoorschriften van het RUP "Heist Station" wat de breedte betreft van de percelen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd, dient verwezen naar de gegeven omschrijving zelf in dit RUP.*

*(...)*

*De opgegeven dimensionering, waaraan verzoekende partij refereert als verplicht te volgen en te respecteren, hetzij*

*"De bouwbreedte bedraagt voor de gekoppelde bebouwing en de kopgebouwen in het geval van geschakelde bebouwing minimum 6 m en maximum 7 m en voor de geschakelde bebouwing minimum 6 m en maximum 9 m.",*

*is in feite niet van toepassing wat de opgegeven dimensionering betreft op het perceel van de tussenkomende partij en op de vergunning zoals toegekend, omdat het perceel van de tussenkomende partij slechts een maximale breedte heeft van 4,61 meter en dus onmogelijk minimum 6 meter kan bedragen.*

*Verzoekende partij is blijkbaar van oordeel dat een perceel noodzakelijk een minimumbreedte moet hebben van 6 meter, wat dan een noodzakelijke voorwaarde is alvorens in aanmerking te kunnen komen voor een bouwvergunning, terwijl dit helemaal hiervoor geen voorwaarde is die voorkomt in de voorschriften van het RUP "Heist Station", noch hieruit afleidbaar is of kan zijn. Zulke beperkende gekoppelde voorwaarde wordt niet omschreven.*

*Immers en essentieel is de omschrijving dat de zijgevelbouwlijn, hetzij op minimum 3 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, hetzij op de zijdelingse perceelsgrens in het geval van gekoppelde en geschakelde bebouwing, wordt toegelaten, zoals te dezen ook het geval en wat het geval is bij percelen met een beperkte breedte en die geen 6 m halen, zoals te dezen en wat de leidraad is voor het inplanten van een nieuwe constructie.*

*Daarom ook dat de vergunningverlenende overheid ook terecht oordeelde dat de aanvraag geheel overeenkomstig het RUP "Heist Station," was, uitgezonderd de afwijking met betrekking tot de hoogte van de glasconstructie op het platte dak, voorwerp van het eerste onderdeel van huidig middel en zoals onder het vorige punt behandeld.*

*(...)*

*Met betrekking tot het bouwen van de zijmuur van de nieuwe constructie tot op de perceelsgrens en volledig volgens de voorschriften van dit RUP, en waartegen verzoekende partij in feite hoofdzakelijk bezwaren had, maar thans hierover in feite niets aanvoert in de middelen in zijn huidig vernietigingsverzoek tegen de bestreden beslissing, werd onder meer gesteld:*

*(...)*

*Verzoekende partij stelt onder meer dat dit zelf verbouwen voor hem gene optie is, wat evenwel geen grond, noch argument is en van aard is om de bouwvergunning aan de tussenkomende partij te weigeren.*

*Ook het argument dat verzoekende partij zijn gebouw had gekocht in 2010 en geen weet had van het feit dat achterbouw volgens het RUP mogelijk kon zijn, is geen argument.*

*Desbetreffende kan worden verwezen naar de bepalingen van VCRO, artikel 2.2.18.*

*...*

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Met betrekking tot het eerste onderdeel:

*De tussenkomende partij wenst af te wijken van de maximum hoogte van 3.50 m voor de achterzijde van het hoofdgebouw.*

*Het beoordelen van het al dan niet bestaan van het hinderaspect voor de aanpalenden is geen mogelijkheid die voorzien is in de inrichtingsvoorschriften van het RUP waar men naar verwijst.*

*(...)*

*Tussenkomende partij kent dit en verwijst naar artikel 4.4.1 VCRO.*

*Het speelt naar overtuiging van verzoekende partij geen rol of de afwijking die men wenst – in dit geval de lichtstraat – al dan niet van beperkte omvang is doordat ze niet over de gehele lengte van het platte dak loopt en ook niet over de gehele breedte ervan; zogenaamd dus van beperkte omvang en dimensie.*

*Wat voor verzoekende partij stuitend is, is dat de tussenkomende partij bovendien ook stelt: (...)*

*Wat de tussenkomende partij dan via een afwijking van de nochtans duidelijke voorwaarden wenst te bekomen, is net wat zij gaat afnemen van verzoekende partij door haar bouwplannen door te zetten; lichtinval garanderen, het functioneel gebruik van de eigen constructie optimaliseren..., terwijl men de lichtinval in de woning van verzoeker gaat wegnemen en daarmee ook het functioneel gebruik van de constructie van verzoeker vermindert.*

*Verzoeker maakt hier nogmaals een sprong naar de opmerkingen die hij maakte met betrekking tot het weglaten op het bouwplan van de volle tekening van de rechterzijgevel: dit had de deputatie duidelijk kunnen maken hoe de situatie en de gevolgen voor verzoeker zouden zijn...*

*Verzoeker verwijst dan ook nogmaals naar wat hij daarover stelde in zijn verzoekschrift: Het beoordelen van het al dan niet bestaan van het hinderaspect voor de aanpalenden is geen mogelijkheid die voorzien is in de inrichtingsvoorschriften van het RUP waar men naar verwijst.*

*Een afwijking is dan ook niet mogelijk.*

Met betrekking tot het tweede onderdeel:

*Verzoeker verwijst eveneens naar de minimum bouwbreedte en maximum bouwbreedte in geval van gekoppelde bebouwing en de kopgebouwen in het geval van geschakelde bebouwing en voor de geschakelde bebouwing op zich:*

*"De bouwbreedte bedraagt voor de gekoppelde bebouwing en de kopgebouwen in het geval van geschakelde bebouwing minimum 6 m en maximum 7 m en voor de geschakelde bebouwing minimum 6 m en maximum 9 m."*

*Tussenkomende partij stelt daarop dat de door verzoeker in het verzoekschrift ontwikkelde redenering niet kan worden gevolgd en stelt dat de inrichtingsvoorschriften van het RUP – die nochtans duidelijk zijn – in feite niet van toepassing zijn wat de opgegeven dimensionele ring betreft op het perceel van de tussenkomende partij en op de vergunning zoals*

*toegekend, omdat het perceel van de tussenkomende partij slechts een maximale breedte heeft van 4.61 m en dus onmogelijk minimum 6 m kan bedragen.*

*In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij stelt zijn inderdaad dergelijke beperkende voorwaarden opgenomen in het RUP.*

*Men dient te kijken naar de achterliggende reden waarom voor die zone aan de Collegestraat die bepaalde voorwaarden – onder meer van minimale en maximale bouwbreedte – zijn gegeven: met het oog op potentiële toekomstige grote nieuwbouwprojecten waarbij in één vergunning verschillende wooneenheden gepland worden.*

*In tegenstelling tot de indruk die de tussenkomende partij geeft is dit een niet ongebruikelijke beleidsbeslissing: wat niet binnen de minimum en maximum voorwaarden valt, kan blijven bestaan, maar elke nieuwe vergunning dient te beantwoorden aan de normen die in de inrichtingsvoorschriften zijn opgenomen. Anders zouden deze inrichting voor, die noodzakelijkerwijs gelden voor de toekomst, zonder voorwerp worden.*

*Stedenbouwkundige planning, onder meer door uit uittekenen van RUP is in de eerste plaats bedoeld om een toekomstvisie te ontwikkelen en brengt noodzakelijkerwijze soms beperkingen met zich mee voor de bestaande percelen.*

*In die toekomstvisie en met verwijzing naar hedendaagse maatstaven is het niet abnormaal dat men oordeelt dat een moderne leefbare woning een minimumbreedte heeft van 6 m..., waarnaar men dan ook in de toekomst wil streven.*

*Nergens in de inrichtingsvoorschriften staat volgens verzoekende partij vermeld dat voor bestaande percelen die niet kunnen beantwoorden aan de minimum en maximum voorwaarden onder meer van bouwbreedte, zonder discussie en afwijking kan gegeven worden.*

*Dit zou elk nut van toekomstplanning wegnemen.*

*De stelling dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag in overeenkomst achtte met de bepalingen van het RUP is geen garantie dat die zelfde vergunningverlenende overheid, noch haar adviseurs, voor dit onderdeel voldoende aandacht hebben gehad.*

*In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij opmerkt in haar repliek gaat het niet alleen over de minimumbreedte van 6 m voor het perceel, doch ook voor de aangevraagde constructie. Een en ander is uiteraard met elkaar verbonden.*

*Omwille van die aangehaalde inrichtingsvoorschriften is het inderdaad zo dat geen vergunning kan worden verleend aan de tussenkomende partij (en ook niet aan verzoeker zelf), zodat zij slechts kan in stand houden wat zij heeft.*

*...”*

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*Eerste onderdeel.*

Geen van deze aangevoerde argumenten zijn gegrond, noch weerleggen deze de door de tussenkomende partij al in de schriftelijke uiteenzetting gegeven omstandig gemotiveerde replieken.

(...)

Volgens verzoeker is een afwijking van het RUP "Heist Station" niet mogelijk met betrekking tot de lichtstraat, terwijl dit slechts een beperkte afwijking in de hoogte is en van zeer beperkte omvang en hetgeen niets te zien heeft met de hoogte van de kroonlijst zelf.

Er wordt evenwel niet gemotiveerd waarom een afwijking niet kan, en zoals gemotiveerd wel werd toegestaan door (zowel CBS) als de deputatie. Volgens verzoeker kan het niet, want niet voorzien in het rup en het hinderaspect bij afwijking is niet opgenomen in het RUP of er zijn geen beoordelingscriteria.

Zowel de deputatie als vergunningverlenende overheid als de tussenkomende partij hebben verwezen naar artikel 4.4.1 VCRO waardoor een beperkte afwijking wordt toegelaten, na openbaar onderzoek, op stedenbouwkundige voorschriften, zoals ook een RUP (discretionaire bevoegdheid overheid).

Waarom dit niet zou kunnen wordt door verzoeker niet toegelicht, noch wordt verduidelijkt waar en waarom de deputatie hier ten onrechte en met miskennis van een voorschrift een beperkte afwijking op zeer gemotiveerde wijze heeft toegelaten en vergund.

Het enkele feit dat een lichtstraat van een wel beperkte omvang hoger wordt opgetrokken op de achterliggende constructie dan de maximale voorziene hoogte ten aanzien van kroonlijst, neemt op zich alleszins geen extra licht weg ten aanzien van een reglementair uitgevoerde kroonlijst van maximale hoogte (3,50 meter, in werkelijkheid is uitvoering van de kroonlijst bepaald op 3,29 meter), daarenboven is deze lichtstraat in glas uitgevoerd en dus ook geheel lichtdoorlatend in alle richtingen.

Als beoordelingscriterium heeft het beweerd ontbrekende van de tekening van de rechtergevel (zie eerste middel) voor de deputatie in de beoordeling hiermede volstrekt geen uitstaans.

(...)

#### Tweede onderdeel.

(...)

Geen van deze aangevoerde argumenten zijn gegrond, noch weerleggen deze de door de tussenkomende partij al in de schriftelijke uiteenzetting gegeven omstandig gemotiveerde replieken.

(...)

Verzoekende partij antwoordt in feite naast het eerder gegeven antwoord dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een perceel met een breedte van minder van 6 meter breed wel kan worden toegekend, in acht genomen het RUP "Heist Station" in de zone B4 voor gekoppelde en geschakelde bebouwing, door nu te argumenteren wat de achterliggende bedoelingen of gedachten zouden zijn of kunnen zijn van een RUP of dit RUP, of wat zou kunnen beoogd zijn geworden voor potentiële grote nieuwbouwprojecten, wat in feite hier niet aan de orde is. Er is ook geen betwisting inzake dit RUP, dat van toepassing is.

Ook het argument dat de vergunningverlenende overheid – en die is in eerste instantie toch nog steeds het CBS op gemeenteniveau en waarvoor dit RUP dient en dus van dezelfde gemeente uitgaat, - onvoldoende acht zou slaan op zijn eigen beleidsplanning hierin in beroep nogmaals gevolgd door de deputatie, die dit RUP ook nog heeft goedgekeurd op

*16 februari 2006 – is toch wel een zeer vreemde gedachtegang die in feite niets te zien heeft met het voorliggend geschil.*

*De ruimtelijke uitvoeringsplannen met hun stedenbouwkundige voorschriften vormen weliswaar het kader voor het vergunningsbeleid, maar de toepassing van de voorschriften mogen er niet toe leiden dat deze vergunningverlenende overheid slechts over een gebonden en niet langer aan een discretionaire bevoegdheid beschikt. De decreetgever had dit zeker niet voor ogen door het invoeren van het instrument RUP, waardoor een flexibele en niet statische ordening van de ruimte werd beoogd.*

*Volgens verzoeker kan geen vergunning worden verleend omdat er niets voor werd voorzien in de voorschriften van dit RUP en voor deze smallere percelen, wat dan moet leiden tot een soort van onveranderbaarheid, m.a.w. betreffende het voorliggende bouwconcept is geen bouwvergunning mogelijk.*

*Zoals reeds vermeld in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij, staat in de voorschriften van dit rup onder meer:*

#### *8.4.2 inrichtingsvoorschriften*

##### *8.4.2.1 gekoppelde en geschakelde één- of tweegezinswoningen*

##### *I. hoofdgebouw*

*(...)*

*zijgevelbouwlijn: hetzij op minimum 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, hetzij op de zijdelingse perceelsgrens in het geval van gekoppelde en geschakelde bebouwing.*

*Dit voorschrift kan niet worden geïnterpreteerd noch uitgelegd of toegepast, dat indien bouwbreedte niet minimum 6 meter bedraagt, er geen enkele constructie kan worden opgetrokken tot aan de perceelsgrens. Verzoeker gaat op dit gegeven in feite niet in.*

*(...)*

*Het door verzoeker aanvoeren dat door zulke bouwwijze toelaten elk nut van toekomstplanning (zou) wegnemen, is uiteraard een hier niet dienend argument.*

*Ook het feit dat het volgens verzoeker niet alleen over de minimum afmeting van 6 meter gaat, maar om de constructie, hoewel hierover geen verdere argumenten of betwistingen worden aangevoerd.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

*De verbouwingsaanvraag betreft een woning, die binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Heist-Station’ (vervolgens: het RUP) gelegen is, meer bepaald in een zone voor gekoppelde en geschakelde bebouwing.*

*Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.*

*Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuursorgaan in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en*

de gebruikte materialen. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden uitgesloten. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO verplicht aldus het vergunningverlenend bestuursorgaan om de essentiële keuzes van de planoverheid te eerbiedigen. Als uitzonderingsbepaling moet artikel 4.4.1, §1 VCRO restrictief worden geïnterpreteerd.

## 2.1.

Het op de aanvraag toepasselijke artikel B.4.2.1 van het RUP bepaalt het volgende betreffende de bouwhoogte van het hoofdgebouw:

“ ...

*De bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt:*

- *voorgevel: 6m;*
- *overige gevels:*
  - *tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel*
  - *tussen 9m en 13m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel*
  - *eventuele overige diepte: maximum 3,5m.*

*Andere kroonlijsthoogten kunnen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen. Hierbij staat de harmonische inpassing voorop.*

...”

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de aangevraagde aanbouw aan de woning van de tussenkomende partij een kroonlijsthoogte heeft van 3,29 meter. Achteraan de aanbouw wordt er een lichtstraat voorzien, die een hoogte van 4,14 meter bereikt. Het wordt niet betwist, en het wordt in de bestreden beslissing vastgesteld, dat de aanvraag daarmee afwijkt van het geciteerde stedenbouwkundig voorschrift B.4.2.1 van het RUP dat de bouwhoogte voorbij een diepte van dertien meter tot maximaal 3,50 meter beperkt.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de afwijking van beperkte aard is aangezien het hoogteverschil ten opzichte van de rest van de aanbouw gering is en zich beperkt tot de lichtstraat zelf. De motivering vervolgt dat de lichtstraat geen hinder aan de aanpalende bewoners berokkent vanwege de afstand van minstens 1,3 meter tot de perceelgrenzen. Daaruit besluit de verwerende partij dat de afwijking met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toegestaan kan worden.

## 2.2.

Het geciteerde artikel B.4.2.1 bepaalt dat, in afwijking van de maximumnorm, andere kroonlijsthoogten in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen toegestaan of opgelegd kunnen worden, waarbij de “harmonische inpassing” primeert. De vereiste van een “harmonische inpassing” moet in die zin worden begrepen, dat het vergunningverlenend bestuur onderzoekt of de aangevraagde hoogte in harmonie is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen. De verwerende partij laat in de bestreden beslissing die regeling in het RUP en de voorwaarde van een “harmonische inpassing” buiten beschouwing en oordeelt dat het om een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO gaat. Het is de keuze van de planoverheid geweest om een eigen, aan voorwaarden verbonden afwijkingsregeling in het RUP op te nemen, zodat er bezwaarlijk gesteld kan worden dat die regeling een toekomstig gegeven zou betreffen.

Waar de verwerende partij motiveert dat de afwijking beperkt is omdat het hoogteverschil ten opzichte van de rest van de aanbouw gering is en zich beperkt tot de lichtstraat, beperkt zij haar beoordeling tot het gebouw zelf zonder oog te hebben voor de onmiddellijke omgeving. De overweging dat de hinder voor de aanpalende omwonenden aanvaardbaar is, getuigt evenmin van een onderzoek naar een “harmonische inpassing”.

Het komt de Raad niet toe om te onderzoeken of de afwijking op het stedenbouwkundig voorschrift betreffende de maximale bouwhoogte op grond van de in het RUP opgenomen afwijkingsregeling aanvaardbaar is. Er kan alleen maar worden vastgesteld dat de verwerende partij de aanvraag niet aan die regeling getoetst heeft. In die mate is het eerste middelonderdeel gegrond.

3.

Artikel B.4.2.1 van het RUP bepaalt dat de bouwbreedte voor de gekoppelde bebouwing en de kopgebouwen in het geval van geschakelde bebouwing minimum zes meter en maximum zeven meter bedraagt, en voor geschakelde bebouwing minimum zes meter en maximum negen meter.

Het wordt niet betwist dat de breedte van het perceel van de tussenkomende partij 4,61 meter bedraagt.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij uit die vaststelling afleidt dat de aanvraag niet vergund kan worden. Het wordt van de verzoekende partij niet aangenomen dat het de bedoeling van het RUP geweest zou zijn om al bestaande gebouwen, omdat ze de minimumbreedte niet halen, van iedere verbouwingsmogelijkheid uit te sluiten en dat louter instandhoudingswerken mogelijk zouden zijn. Dat blijkt uit de algemene bepaling van het RUP dat bestaande, in hoofdzaak vergunde en niet-verkrotte gebouwen die niet aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoen, binnen bepaalde perken verbouwd en gerenoveerd mogen worden. De verzoekende partij stelt niet dat de bestreden vergunning daarmee in strijd is.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Kim GOOSSENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 augustus 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verbouwen van een driegevelwoning op het perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Collegestraat 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 285R3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 februari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF