

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0131  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0581/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Peter VERLINDEN</b> 2. mevrouw <b>Soumia BAHOUJABOUR</b>  vertegenwoordigd door advocaten Chantal DESMET- QUINTELIER, Kristof HECTORS en Barbara BASTIAENSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Burburestraat 6-8 bus 5
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boom van 26 september 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 2850 Boom, Kapelstraat 101, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 383 E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar wel het administratief dossier. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Advocaat Kristof HECTORS voert het woord voor de verzoekende partijen.

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 aanvrager, de heer Lieven SMETS, dient op 8 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boom een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen van een woning" op het perceel gelegen te 2850 Boom, Kapelstraat 101.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van het naastliggend perceel, gelegen aan de linkerzijde van het betrokken bouwperceel. Terwijl de woning van de verzoekende partijen op ongeveer 16 meter van de voorliggende weg is gelegen, situeert de woning die het voorwerp uitmaakt van de bouwaanvraag zich aan de voorliggende weg.

De aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande aanbouw (schuur) en de garage achter de woning. De aanvrager beoogt de bestaande woning te verbouwen en een zwembad aan te leggen. De bestaande tuinberging achteraan in de tuin blijft behouden.

De bestaande woning vormde aanvankelijk een gesloten bebouwing maar de oorspronkelijke aanpalende woningen werden gesloopt. De woning bevindt zich thans volledig voor de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partijen, die na de sloop van de oorspronkelijk links aanpalende woning in 2009 werd opgericht op ongeveer 16 meter achter de rooilijn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Het perceel ligt tevens binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Hoek' (hierna: BPA 'Hoek'), goedgekeurd op 28 juni 1991. De bestaande, te verbouwen woning ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het BPA deels in gebied bestemd voor voortuinstrook (artikel 13) en deels in gebied bestemd voor openbare wegenis (artikel 16). De aangevraagde zwembad is deels gelegen in gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing (artikel 1) en deels in gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen met specifieke code (artikel 14.1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 8 september 2016.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning waarin onder meer de volgende voorwaarden worden opgelegd:

" ...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :*

*1° de bouwheer doet afstand van de meerwaarde die hij creëert bij de verwezenlijking van deze verbouwing, als er na een periode van meer dan 5 jaar na de vergunning toch een onteigeningsprocedure wordt opgestart. (zie rooilijndecreet artikel 16).*

*2° de uitbreiding van de woning door de plaatsing van de dakkapel achteraan wordt uit deze vergunning gesloten. Voor het eventueel plaatsen van veluxen is er geen vergunning nodig.*

*3° vooraleer de werken te starten dienen alle burgerrechtelijke kwesties uitgeklaard te zijn, zoals onder meer:*

- a) de inname van de grond op aanpalend eigendom Kapelstraat 99 met maximaal 14cm voor isolatie en afwerking van de gevel*

- b) de afwerking op het deel van de tuinmuur dat door afbraak van de garage bloot komt te staan ter hoogte van de woning Kapelstraat 99, moet degelijk en in samenspraak met de eigenaar van Kapelstraat 99 worden afgewerkt.
  - c) er dient een plaatsbeschrijving van de aanpalende gebouwen en de tuinmuur tegensprekelijk worden opgemaakt voor de werken te starten.
- 4° een waarborg te stellen ten bedrage van 1239 EUR tot dekking van schade die zou kunnen berokkend worden aan de openbare wegenis en aanhorigheden. Deze waarborg dient gesteld te worden alvorens met de werken kan gestart worden. Deze dient gestort te worden op rekening nummer van de gemeente BE29 09100007 1464 met vermelding van naam en werfadres
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...  
**LEGALITEIT:** voorwaardelijk OK

...  
**(1) De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan (woongebied).**

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied, waar de volgende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften gelden:*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het verbouwen van een bestaande woning is in overeenstemming met deze voorschriften. Hetzelfde geldt voor het aanleggen van een vijver in de tuin bij deze woning.*

**(2) De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg 'Hoek' d.d. 28 juni 1999.**

#### Situering van het BPA

*Het terrein van de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd BPA 'Hoek', goedgekeurd op 23 september 1999.*

*Volgens het BPA situeert het terrein zich in vier bestemmingszones van het BPA:*

- een 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' (artikel 1)
- een 'gebied bestemd voor voortuinstrook' (artikel 13)

- een 'gebied bestemd voor openbare wegenis' (artikel 16)
- een 'gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen met specifieke code' (artikel 14, specifieke code '14.1')

Het 'Plan bestaande toestand' van het BPA geeft de bestaande woning van de aanvraag weer, en duidt de woning aan als een 'gebouw met hoofdzakelijk woonfunctie en schuin dak/plat dak.

De bestaande woning is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

De bestaande, te verbouwen woning situeert zich deels in een 'gebied bestemd voor voortuinstrook' (artikel 13) en deels in een 'gebied bestemd voor openbare wegenis' (artikel 16).

Volgens artikel 13.1.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor voortuinstrook' de volgende bestemmingsvoorschriften:

Het gedeelte van het perceel, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel, heeft als bestemming bouwvrije voortuinstrook.

Volgens artikel 16.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor openbare wegenis' de volgende bestemmingsvoorschriften:

De openbare wegenis bestaat uit: ontsluitingswegen, woonstraten met verblijfskarakter, voetwegen, toegangswegen tot parkeerplaatsen en/of garages jaagpad Rupeldijk en voetgangers-en fietsverbindingen.

De bestaande woning is strijdig met de bestemmingsvoorschriften voor beide gebieden.

Het BPA bevat geen stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het slopen en verbouwen van bestaande constructies.

Hieronder zal worden toegelicht dat deze bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning.

De nieuwe zwembad is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en komt niet in aanmerking voor een vergunning.

De gevraagde zwembad is deels gelegen in een 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' (artikel 1) en deels in een 'gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen met specifieke code' (artikel 14).

Volgens artikel 1.1.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' de volgende bestemmingsvoorschriften:

"Eengezinshuizen"

Volgens artikel 14.1.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen' met specifieke code '14.1' de volgende bestemmingsvoorschriften:

*Het perceelsgedeelte, gelegen tussen een vrijstaande zijgevel en de zijperceelsgrens, heeft als bestemming bouwvrije zijtuinstrook.*

*Het perceelsgedeelte gelegen voorbij het maximumprofiel heeft als bestemming binnenplaatsen en tuinen.*

*In deze tuinstrook zijn bergplaatsen, tuinhuisjes, hokken en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50m met een uiterste maximum van 36m<sup>2</sup>.*

*Artikel 14.1.5 voegt hier de volgende inrichtingsvoorschriften aan toe:*

*Aanleg van de strook*

*Het niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Het maximum verharde oppervlak, met uitzondering van de toegangen tot de bijgebouwen die maximum 2,5m breed zijn, bedraagt 30% van de bruto-bebouwde oppervlakte van de woning.*

*De bestemmingsvoorschriften van het BPA laten het niet toe om een zwemvijver te realiseren op het deel van het terrein dat bestemd is voor eengezinshuizen. De gevraagde zwemvijver komt niet in aanmerking voor een vergunning.*

***(3) Het verbouwen en uitbreiden van de woning moet worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies. De gevraagde uitbreiding voldoet niet aan de regelgeving voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO).***

*Situering van de zonevreemde basisrechten*

*Zoals hierboven werd aangetoond, is de bestaande, te verbouwen en uit te breiden woning niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Hoek' en voorziet het BPA geen voorschriften met betrekking tot (het slopen en verbouwen van) bestaande constructies, zodat de aanvraag moet worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Artikel 4.4.10 VCRO (toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen met betrekking tot de zonevreemde basisrechten) zijn de basisrechten van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.*

*Artikel 1.1.2.9° VCRO (doelstellingen en begrippen) moet een BPA als een plan van aanleg worden beschouwd:*

*9° plan van aanleg : een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg*

*Overeenkomstig artikel 4.4.12 VCRO geldt in alle bestemmingsgebied dat de vigerende bestemmingsvoorschriften (van het BPA) op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.15 VCRO is het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*De aanvraag voldoet aan de algemene voorwaarden met betrekking tot zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 VCRO).*

- De aanvraag heeft betrekking op een hoofdzakelijk vergund geachte en niet verkrotte zonevreemde constructie.
- De oorspronkelijke woning werd opgericht vóór 22 april 1962. Dit blijkt onder meer uit de volgnummer van de woning op de kadastrale legger, waarin wordt aangegeven dat de beëindiging van de opbouw van de woning minstens plaatsvond vóór 1930. De contouren van de bestaande woning worden reeds waargenomen op een luchtfoto (bron: Geopunt Vlaanderen) uit de zomer van 1971, met andere woorden voor de inwerkingtreding van het gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979). Er zijn geen stukken die het vergund karakter tegenspreken. De woning wordt vergund te zijn geacht.
- De bestaande achterbouw en de bestaande garage, waarvan het niet duidelijk is of zij werden opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan, worden afgebroken.

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden met betrekking tot het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning (artikel 4.4.12 VCRO).

De voorgestelde werken voldoen niet aan definitief van 'verbouwen' (artikel 4.1.1.12° VCRO).

De aanvraag heeft niet louter betrekking op aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

De aanvraag voorziet een uitbreiding van het fysiek bouwvolume:

- de volledige buitenschil van de woning wordt met 14cm uitgebreid door het aanbrengen van isolatie op de gevels en vervolgens het bekleden van de isolatie met steenstrips;
- het dak wordt geïsoleerd bovenop het bestaande gebinte en op de isolatie wordt een nieuwe dakbedekking (wit metaal) aangebracht;
- in het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien in functie van de nieuwe bureauruimte op de zolderverdieping.

Deze ingrepen impliceren een uitbreiding van het (fysiek) bouwvolume van de woning, rekening houdend met de definitie van 'bouwvolume' (artikel 4.1.1.2° VCRO):

het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden met betrekking tot het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning (artikel 4.4.15 VCRO).

Het uitbreiden van een zonevreemde woning is slechts mogelijk, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m<sup>3</sup>.

Het huidige bouwvolume van de woning (hoofdgebouw) is groter dan 1000m<sup>3</sup>, zodat een uitbreiding niet meer mogelijk is.

Conclusie

*De voorgestelde ingrepen aan de buitenschil van de woning en het dak komen niet in aanmerking voor een vergunning omdat ze niet voldoen aan de regelgeving voor zonevreemde constructies.*

...

**GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:** niet OK

### **Omgeving**

*De aanvraag situeert zich aan de Kapelstraat in Boom, tussen het provinciaal recreatiedomein de Schorre (in het noorden), het bedrijvencentrum 'Hoek' (in het zuidwesten) en de woonwijk 'Hoek' (in het zuidoosten). In de nabije omgeving worden eengezinswoningen, werkplaatsen, magazijnen, beboste percelen en sportterreinen en -hallen waargenomen.*

*De onmiddellijke omgeving laat zich voornamelijk kenmerken door eengezinswoningen en hun tuinzones. Links van de woning van de aanvraag bevindt zich de eengezinswoning Kapelstraat 99. Dit is de woning van huidige beroeper. Rechts bevinden zich de eengezinswoningen 129, 131 en 133. Aan de overzijde van de Kapelstraat bevindt zich een sporthal (squash) met verharde parking. Ten oosten van de sporthal worden opnieuw eengezinswoningen (Kapelstraat, Hoek en Kleistraat) waargenomen.*

### **Toelichting**

*De huidige inplanting van de woningen Kapelstraat 99 en 101, waarbij de woning Kapelstraat 101 zich volledig bevindt voor de voorgevelbouwlijn van de woning Kapelstraat 99, betreft een bestaande situatie.*

*Ten opzichte van deze bestaande situatie heeft de aanvraag een beperkte ruimtelijke impact.*

*Behoudens de dakkapel, de toename van de buitenschil met 14cm en het nieuwe dak wijzigen de huidige oriëntatie van de woning, de huidige inplanting ten opzichte van de feitelijke rooilijn en de huidige hoofdfunctie (een eengezinswoning) niet.*

*Dat de volledige linker gevel van de woning Kapelstraat 101 nu een blinde wachtgevel is (behoudens een klein raampje op kroonlusthoogte), is het gevolg van de sloop van de oorspronkelijk links aanpalende woning Kapelstraat 99. Deze woning werd omstreeks 2009 afgebroken, waarna de huidige woning Kapelstraat 99 werd opgericht.*

*De aanvraag voorziet een verfraaiing van deze gevel door het aanbrengen van steenstrips, wat het straatbeeld ten goede komt. Ook de overige gevels worden opgewaardeerd door middel van dezelfde kwalitatieve, hedendaagse bekleding (steenstrips). Het voorzien van isolatie achter de steenstrips is dan weer voordelig voor de energieprestatie van de woning.*

*Hierbij moet echter worden opgemerkt dat deze ingrepen (uitbreiden volume woning door nieuwe buitenschil, uitbreiden dakvolume met nieuwe dakkapel, uitbreiden dak met isolatie en nieuwe dakbedekking) niet in aanmerking komen voor een vergunning omdat ze strijdig zijn met de regelgeving voor zonevreemde woningen.*

*Het bestaande bouwvolume overschrijdt reeds het maximaal toegelaten bouwvolume voor een zonevreemde woning en de VCRO biedt geen mogelijkheid om het bouwvolume bijkomend uit te breiden.*

*Bovendien worden er ook een aantal vraagtekens geplaatst bij de een aantal overige aspecten van de aanvraag:*

- *De bestaande garage wordt afgebroken, maar de aanvraag voorziet geen nieuwe parkeergelegenheid. De inkomhal, die slechts 2,29m breed is en in beslag wordt genomen door een nieuwe trapconstructie, kan niet als een kwalitatieve parkeergelegenheid functioneren. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen hieromtrent wordt dan ook niet bijgetreden.*

*Bijkomend wordt opgemerkt dat de aanvraag een bureau-, een vergader- en een archiefruimte voorziet op de zolderverdieping. Dit doet vermoeden dat de woning naast de hoofdfunctie 'wonen' ook een 'nevenfunctie' zal hebben, met mogelijks een bijkomende mobiliteitsimpact.*

*Ter hoogte van de aanvraag heeft de Kapelstraat geen openbare parkeerplaatsen, zodat het niet onredelijk is om te stellen dat de aanvraag minstens 1 parkeergelegenheid moet kunnen garanderen op het eigen terrein.*

- *Het slopen van de bestaande schuur en garage in functie van open ruimte (tuin) kan alleen maar worden aangemoedigd. De aanvraag geeft echter niet aan op welke manier de gemene muur ter hoogte van de afgebroken garage zal worden afgewerkt.*
- *De aanvraag voorziet een reliëfwijziging, meer bepaald het aanleggen van een zwembijver (20m lang en 3,36m breed).*

*De aanvraag verschaft echter geen gegevens over de uiteindelijke diepte van de zwembijver, zodat niet kan worden geoordeeld of het reliëf van de bodem aanmerkelijk wordt gewijzigd.*

*Overeenkomstig artikel 4.2.1 VCRO is er een stedenbouwkundige vergunning nodig voor het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt.*

*Tenslotte moet worden benadrukt dat de gevraagde zwembijver qua functie strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA en niet in aanmerking komt voor een vergunning.*

*...*

Na de hoorzitting van 17 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 ongegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

*“ ...*

### **BEOORDELING**

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

***De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan (woongebied).***



*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied, waar de volgende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften gelden:*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het verbouwen van een bestaande woning is in overeenstemming met deze voorschriften. Hetzelfde geldt voor het aanleggen van een vijver in de tuin bij deze woning.*

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg 'Hoek' d.d. 28 juni 1999.***

#### *Situering van het BPA*

*Het terrein van de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd BPA 'Hoek', goedgekeurd op 23 september 1999.*

*Volgens het BPA situeert het terrein zich in vier bestemmingszones van het BPA:*

- een 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' (artikel 1)*
- een 'gebied bestemd voor voortuinstrook' (artikel 13)*
- een 'gebied bestemd voor openbare wegenis' (artikel 16)*
- een 'gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen met specifieke code' (artikel 14, specifieke code '14.1')*

*Het 'Plan bestaande toestand' van het BPA geeft de bestaande woning van de aanvraag weer, en duidt de woning aan als een 'gebouw met hoofdzakelijk woonfunctie en schuin dak/plat dak.*

*De bestaande woning is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.*

*De bestaande, te verbouwen woning situeert zich deels in een 'gebied bestemd voor voortuinstrook' (artikel 13) en deels in een 'gebied bestemd voor openbare wegenis' (artikel 16).*

*Volgens artikel 13.1.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor voortuinstrook' de volgende bestemmingsvoorschriften:*

*Het gedeelte van het perceel, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel, heeft als bestemming bouwvrije voortuinstrook.*

*Volgens artikel 16.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor openbare wegenis' de volgende bestemmingsvoorschriften:*

*De openbare wegenis bestaat uit: ontsluitingswegen, woonstraten met verblijfskarakter, voetwegen, toegangswegen tot parkeerplaatsen en/of garages jaagpad Rupeldijk en voetgangers- en fietsverbindingen.*

*De bestaande woning is strijdig met de bestemmingsvoorschriften voor beide gebieden. Het BPA bevat geen stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het slopen en verbouwen van bestaande constructies. •*

*Hieronder zal worden toegelicht dat deze bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning.*

*De nieuwe zwembad is niet strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

*De gevraagde zwembad is deels gelegen in een 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' (artikel 1) en deels in een 'gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen met specifieke code' (artikel 14).*

*Volgens artikel 1.1.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' de volgende bestemmingsvoorschriften:*

*"Eengezinshuizen"*

*Volgens artikel 14.1.1 van het BPA gelden in een 'gebied bestemd voor binnenplaatsen en tuinen' met specifieke code '14.1' de volgende bestemmingsvoorschriften:*

*Het perceelsgedeelte, gelegen tussen een vrijstaande zijgevel en de zijperceelsgrens, heeft als bestemming bouwvrije zijtuinstrook.*

*Het perceelsgedeelte gelegen voorbij het maximumprofiel heeft als bestemming binnenplaatsen en tuinen. In deze tuinstrook zijn bergplaatsen, tuinhuisjes, hokken en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50m met een uiterste maximum van 36m<sup>2</sup>.*

*Artikel 14.1.5 voegt hier de volgende inrichtingsvoorschriften aan toe:*

*Aanleg van de strook*

*Het niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Het maximum verharde oppervlak, met uitzondering van de toegangen tot de bijgebouwen die maximum 2,5m breed zijn, bedraagt 30% van de bruto-bebouwde oppervlakte van de woning.*

*De zwembad wordt voorzien in de bestaande tuinzone van een hoofdzakelijk vergunde woning. Een zwembad voor eigen gebruik is complementair aan de bestaande tuinfunctie en wijzigt niets aan het gebruik van deze zone als tuin bij de woning. Het bestendingen van de tuinfunctie zal geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de beroepers.*

*Dat de zwembad deels met een 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' overlapt, is geen struikelblok. De bestemming van het 'gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing' kan immers enkel worden gerealiseerd door het oprichten van een "eengezinshuis". Indien er in de toekomst wordt beslist om in op het betreffende deel van het perceel een woning op te richten, is het evident dat de zwembad dan plaats zal maken voor die woning. De zwembad, waarvan de aanleg niet gepaard gaat met bijkomende verharding, is dan ook niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.*

*Tenslotte kan verwezen worden naar artikel 2.1 van het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is'.*

*Volgens dit artikel is er bij een woning geen stedenbouwkundige nodig voor de volgende handelingen:*

*"8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt".*

*De zwembijver voldoet aan deze voorwaarden, en ook aan de algemene voorwaarden van het uitvoeringsbesluit: de zwembijver wordt volledig voorzien binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiele woning; er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd; het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd, de handelingen zijn niet gesitueerd in ruimtelijke kwetsbaar gebied en de zwembijver is niet strijdig met de voorschriften van het BPA.*

*De zwembijver bewaart minstens 5,70m afstand tot het perceel van beroepers zodat het uitgraven van de vijver geen negatieve impact zal hebben op de stabiliteit van het perceel van beroepers.*

*Gelet op het bovenstaande kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de zwembijver in aanmerking komt voor een vergunning.*

***Het verbouwen en uitbreiden van de woning moet worden getoetst aan de basisrechten voor zonevrije constructies.***

*Zoals hierboven werd aangetoond, is de bestaande, te verbouwen en uit te breiden woning, niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Hoek' en voorziet het BPA geen voorschriften met betrekking tot (het slopen en verbouwen van) bestaande constructies, zodat de aanvraag moet worden getoetst aan de basisrechten voor zonevrije constructies.*

*Volgens artikel 4.4.10 VCRO (toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen met betrekking tot de zonevrije basisrechten) zijn de basisrechten van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.*

*Volgens artikel 1.1.2.9° VCRO (doelstellingen en begrippen) moet een BPA als een plan van aanleg worden beschouwd:*

*"9° plan van aanleg : een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg".*

***De aanvraag voldoet aan de algemene voorwaarden met betrekking tot zonevrije constructies (artikel 4.4.10 VCRO).***

*De aanvraag heeft betrekking op een hoofdzakelijk vergund geachte en niet verkrotte zonevrije constructie.*

*De oorspronkelijke woning werd opgericht vóór 22 april 1962. Dit blijkt onder meer uit de volgnummer van de woning op de kadastrale legger, waarin wordt aangegeven dat de beëindiging van de opbouw van de woning minstens plaatsvond vóór 1930.*

*De contouren van de bestaande woning worden reeds waargenomen op een luchtfoto (bron: Geopunt Vlaanderen) uit de zomer van 1971, met andere woorden voor de inwerkingtreding van het gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober*

1979). Er zijn geen stukken die het vergund karakter tegenspreken. De woning wordt vergund te zijn geacht,

De bestaande achterbouw en de bestaande garage, waarvan het niet duidelijk is of zij werden opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan, worden afgebroken.

**De aanvraag is verzoenbaar met de voorschriften van de VCRO met betrekking tot het verbouwen van een bestaande zonevrije woning (artikel 4.4.12 VCRO) en het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning (artikel 4.4.15 VCRO), op voorwaarde dat de dakkapel uit de vergunning wordt gesloten.**

Overeenkomstig artikel 4.4.12 VCRO geldt in alle bestemmingsgebieden dat de vigerende bestemmingsvoorschriften (van het BPA) op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Overeenkomstig artikel 4.4.15 VCRO is het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning is vergoedbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De aanvraag voorziet verschillende aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van de woning waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden (de buitenmuren worden voor 64% behouden). Overeenkomstig artikel 4.4.12 VCRO vormen de bestemmingsvoorschriften van het BPA geen weigeringsgrond voor het verbouwen van een zonevrije woningen, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Dit is het geval, de eengezinswoning blijft een eengezinswoning. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal worden toegelicht dat de gevraagde verbouwingswerkzaamheden in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag voorziet ook het oprichten van een dakkapel. In het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien in functie van de nieuwe bureauruimte op de zolderverdieping.

Met deze dakkapel beoogt de vergunningsaanvrager een betekenisvolle uitbreiding van het bouwvolume van de woning, in die zin dat er meer nuttige woon- en leefruimte wordt gerealiseerd op de zolderverdieping. De dakkapel wordt gebruikt om een kwalitatieve bureauruimte te realiseren.

Deze ingreep in het achterste dakvlak is niet verzoenbaar met artikel 4.4.15 VCRO, omdat het uitbreiden van een zonevrije woning slechts mogelijk is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m<sup>3</sup>. Het huidige bouwvolume van de woning is (ook na het slopen van de aanbouw) groter dan 1000m<sup>3</sup>, zodat een uitbreiding met een dakkapel niet meer mogelijk is. Om die reden zal de dakkapel uit de stedenbouwkundige vergunning wordt geschrapt, zoals dit ook reeds het geval was in de bestreden beslissing.

Tenslotte voorziet de aanvraag ook volgende werkzaamheden:

- de volledige buitenschil van de woning wordt met 14cm uitgebreid door het aanbrengen van isolatie op de gevels en vervolgens het bekleden van de isolatie met steenstrips;
- het dak wordt geïsoleerd bovenop het bestaande gebinte en op de isolatie wordt een nieuwe dakbedekking (wit metaal) aangebracht;

*In alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat de vergunningsaanvrager met deze werkzaamheden geen betekenisvolle uitbreiding van het bouwvolume van de woning beoogt. Beide ingrepen hebben louter als doelstelling om de energieprestatie en het binnenklimaat van de woning aan te passen aan de hedendaagse normen, en niet om meer woon- en leefruimte te realiseren.*

*Dit blijkt ook uit de communicatie van het Departement Ruimte Vlaanderen over 'handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume'. Op de voor het publiek toegankelijke website van het Departement wordt hierover het volgende gesteld:*

*Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken zijn vrijgesteld van vergunning. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over het plaatsen van voorzetrolluiken, dakvlakvensters, steenstrips, gevelisolatie, .. Deze handelingen zijn vergunningsplichtig als ze aan de voorgevel worden uitgevoerd, omdat ze het uitzicht van de straat kunnen beïnvloeden.*

*Ook de Minister van Ruimtelijke Ordening stelde in een antwoord op een schriftelijke vraag van het Vlaams Parlement (nr. 49 van 21 oktober 2010 van Bart Martens) met betrekking tot de volumebeperking van zonevreemde woningen, dat het aanbrengen van een voorzetsteen alsook het aanbrengen van dakisolatie waardoor het bruto volume van een woning wordt uitgebreid tot boven de 1000 m<sup>3</sup> (art. 4.1.1. 2° VCRO), niet als een wijziging van het fysiek bouwvolume dient te worden beschouwd.*

*Het is bovendien aangewezen om een vergunningsaanvrager telkens aan te moedigen om de energieprestaties en het binnenklimaat van zijn woning (of gebouw) te verbeteren, op voorwaarde dat de hiervoor noodzakelijke ingrepen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen. Een aanzienlijk deel van ons gebouwd patrimonium scoort immers ondermaats qua energieprestaties. In het kader van de doelstellingen om de uitstoot van CO<sub>2</sub> en het energieverbruik te verminderen, is het enorm belangrijk om bestaande woningen te voorzien van onder andere isolatie, verbeterde beglazing en een aangepaste verwarmingsinstallatie.*

*Isolatie aan de buitenkant van de buitenschil en dakisolatie kunnen hierbij een belangrijke bijdrage leveren, zeker voor vrijstaande woningen. Vanuit bouwfysisch standpunt zijn het eenvoudige oplossingen met een hoog rendement.*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal worden toegelicht dat beide ingrepen (dak- en gevelisolatie) geen schade of hinder bij de buren (beroepende partij) zullen veroorzaken én de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.*

*Gelet op het bovenstaande kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het aanbrengen van dak- en gevelisolatie in dit geval kan worden beoordeeld als ingrepen die het fysiek bouwvolume van de woning niet in die zin wijzigen dat het toepassingsgebied van artikel 4.4.15 VCRO wordt overschreden.*

*...*

***De aanvraag is verzoenbaar met het rooilijndecreet en artikel 4.3.8 VCRO.***

*Het terrein van de aanvraag is getroffen door een rooilijn van het BPA 'Hoek'. Artikel 4.3.8. §1. VCRO stelt dat een stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan*

een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

Overeenkomstig artikel 16 van het rooilijndecreet, dat als volgt luidt, komt de aanvraag in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning.

"Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, is het verboden om een constructie in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of om verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren, tenzij het gaat om:

1° sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de nog niet gerealiseerde rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast;

2° de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;

3° het aanbrengen van gevelisolatie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter. Indien een nog niet gerealiseerde rooilijn wordt overschreden, dan zal deze bij de latere onteigening aan de gevelisolatie worden aangepast.

In afwijking van het eerste lid mag een stedenbouwkundige vergunning worden verleend;

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

Werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist, mogen onder dezelfde voorwaarden als bepaald in het eerste en tweede lid worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder.

Indien het aanbrengen van gevelisolatie, bedoeld in het eerste lid, 3°, de overschrijding betreft van een rooilijn gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, dan kan, na gunstig advies van de wegbeheerder, gevelisolatie ook tot 14 centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van dit artikel bepalen."

Allereerst kan worden opgemerkt dat de gevelisolatie (14 cm) hoe dan ook in aanmerking zou komen voor een stedenbouwkundige vergunning, aangezien artikel 16 hiervoor uitdrukkelijk de mogelijkheid voorziet. Vervolgens moet worden vastgesteld dat de wegbeheer - in dit geval het gemeentebestuur van Boom - een gunstig advies heeft verleend voor alle gevraagde werkzaamheden (met uitzondering van de dakkapel) en heeft aangegeven dat de rooilijn niet binnen 5 jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd.

Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit.

*Gelet op het bovenstaande is de aanvraag verzoenbaar met het rooilijndecreet en artikel 4.3.8 VCRO.*

***De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.***

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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 al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

### **Omgeving**

*De aanvraag situeert zich aan de Kapelstraat in Boom, tussen het provinciaal recreatiedomein de Schorre (in het noorden), het bedrijvencentrum 'Hoek' (in het zuidwesten) en de woonwijk 'Hoek' (in het zuidoosten). In de nabije omgeving worden eengezinswoningen, werkplaatsen, magazijnen, beboste percelen en sportterreinen en -hallen waargenomen.*

*De onmiddellijke omgeving laat zich voornamelijk kenmerken door eengezinswoningen en hun tuinzones. Links van de woning van de aanvraag bevindt zich de eengezinswoning Kapelstraat 99. Dit is de woning van huidige beroeper. Rechts bevinden zich de eengezinswoningen 129, 131 en 133. Aan de overzijde van de Kapelstraat bevindt zich een sporthal (squash) met verharde parking. Ten oosten van de sporthal worden opnieuw eengezinswoningen (Kapelstraat, Hoek en Kleistraat) waargenomen.*

### **Toelichting**

*De huidige inplanting van de woningen Kapelstraat 99 en 101, waarbij de woning Kapelstraat 101 zich volledig bevindt voor de voorgevelbouwlijn van de woning Kapelstraat 99, betreft een bestaande en vergunde situatie.*

*Ten opzichte van deze bestaande situatie heeft de aanvraag een beperkte ruimtelijke impact.*

*De toename van de buitenschil met 14cm en de nieuwe dakisolatie wijzigen de huidige oriëntatie van de woning, de huidige inplanting ten opzichte van de feitelijke rooilijn en de huidige hoofdfunctie (een eengezinswoning) niet.*

*De dakkapel komt, zoals hierboven toegelicht, niet in aanmerking voor een vergunning. Het isoleren van het dak en het isoleren van de buitenschil hebben een verwaarloosbare impact op de schaal van de woning. De bouwbreedte (14cm), de bouwdiepte (14cm) en de nokhoogte (23cm) wijzigen slechts zeer beperkt, zoals ook valt af te leiden uit de ter beoordeling voorgelegde plannen.*

*Deze wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand zijn niet van die aard dat beroepers zullen worden geconfronteerd met een woning, die qua schaalgrootte wijzigt.*

*Integendeel, door het slopen van de verschillende aanbouwen neemt het bouwvolume met 346m<sup>3</sup> af en daalt de bebouwde oppervlakte met 113m<sup>2</sup>. Ook met betrekking tot de toetreding van dag- en zonlicht is het redelijk om te oordelen dat deze beperkte wijzigingen geen significante impact hebben op de woon- en leefkwaliteit van de beroepers.*

*Tegenover de zeer beperkte toename van bouwdiepte, breedte en nokhoogte staat bovendien een aanzienlijke visuele verbetering. De momenteel verouderde wachtgevel krijgt dankzij de nieuwe bekleding het uitzicht van een kwalitatieve zijgevel, waardoor het uitzicht van de beroepers zal verbeteren en het straatbeeld zal verfraaien.*

*Ook de overige gevels worden opgewaardeerd door middel van dezelfde kwalitatieve, hedendaagse bekleding (steenstrips). Het voorzien van isolatie in combinatie met steenstrips is dan weer voordelig voor de energieprestatie en het binnenklimaat van de woning. De gebruikte materialen zijn duurzaam, neutraal en esthetisch en worden reeds in de omgeving waargenomen. Na de werken zal de woning een hedendaagse karakter hebben en visueel-vormelijk beter afgestemd zijn op de meer recentere woning van beroepers.*

*Dat de volledige linker gevel van de woning Kapelstraat 101 nu een blinde wachtgevel is (behoudens een klein raampje op kroonlijsthoogte), is het gevolg van de sloop van de oorspronkelijk links aanpalende woning Kapelstraat 99 en niet van de aanvraag. Deze woning werd omstreeks 2009 afgebroken, waarna de huidige woning Kapelstraat 99 werd opgericht.*

*De aanvraag brengt de privacy van beroepers niet in het gedrang. De aanvraag voorziet nieuwe raamopeningen ter hoogte van de eerste verdieping in de achtergevel, maar wijzigt niets aan de bestaande configuratie waarbij er vanuit de raamopeningen in de achtergevel van de woning van de aanvraag inkijk mogelijk is op de voor- en rechterzijgevel van de woning van beroepers. Het gaat om 5 raamopeningen, die louter dienen voor de verlichting en verluchting van de trappenhal, de badkamer en een slaapkamer, allemaal ruimtes met een lage (gebruiks)dynamiek.*

*Mits het schrappen van de dakkapel zijn er geen raamopeningen ter hoogte van de tweede bouwlaag. De nieuwe raamopeningen in de voorgevel en gelijkvloerse raamopeningen in de achtergevel hebben geen invloed op de privacy van beroepers. De voorgevel kijkt immers uit op de Kapelstraat. Inkijk vanuit de gelijkvloerse raamopeningen in de achtergevel is dan weer niet mogelijk door de erfafscheiding tussen beide percelen. Vanuit de woning van de aanvraag is het onmogelijk om zichten te nemen op de achtergevel en de tuin van beroepers. Door het slopen van de aanbouw neemt de bouwdiepte ten opzichte van beroepers af. Waar de achtergevel van de aanbouw nu voorbij de woning van beroepers reikt, voorziet de aanvraag hier open ruimte zonder constructies.*

*Het huidige mobiliteitsprofiel van de woning, die ook na de werken een eengezinswoning blijft, wijzigt niet. De ontworpen ruimtes (een bureau-, een vergader- en een archiefruimte) op de zolderverdieping zijn voor eigen gebruik. De verkeersbewegingen van en naar de woning zullen zich hoofdzakelijk beperken tot de traditionele woon-werk-verplaatsingen met personenwagens, zoals dit nu reeds het geval is. De bestaande, te slopen garage wordt momenteel slechts gebruikt voor de opslag van materiaal en materieel en niet als parkeergelegenheid. De garage is immers slechts bereikbaar via de 2,29m brede gang links op het gelijkvloers, die zowel nu als na de werken louter als inkomhal van de woning functioneert. Er zijn voldoende openbare autostaanplaatsen op wandelfafstand van de*



woning. De parkeerdruk in de omgeving is niet van die aard dat de parkeerbehoefte van een eengezinswoning voor bijkomende verkeersoverlast zal zorgen.

Het slopen van de bestaande schuur en garage in functie van open ruimte kan alleen maar worden aangemoedigd. De aanvraag geeft hier niet aan op welke manier de (gemene) muur ter hoogte van de afgebroken garage zal worden afgewerkt, maar dit is geen struikelblok. Zoals in de vergunningsvoorwaarden van de bestreden beslissing wordt gesteld, kan de vergunningsaanvrager in samenspraak met de aanpalende eigenaars en volgens de regels van de kunst een kwalitatieve afwerking realiseren, bijvoorbeeld een afwerking met de zwarte leien zoals de huidige zijgevel van de woning van beroepers.

Hierbij kan worden opmerkt dat de sloop van de voormalige woning Kapelstraat 99 ook als gevolg had dat er verschillende (gemene) muren kwamen bloot te liggen. Tot op heden werden deze blootliggende muren — waaronder een deel van de te isoleren linker wachtgevel van de woning van de aanvraag — nog niet afgewerkt. Dit is duidelijk waarneembaar op de foto's die bij het aanvraagdossier zitten en op de door beroepers neergelegde foto's. Het zou bijgevolg onredelijk zijn om te stellen dat het ontbreken van duidelijkheid over de afwerking van de (gemene) muur ter hoogte van de afgebroken garage de uitvoerbaarheid van voorliggende aanvraag in het gedrang brengt.

## **BESLUIT**

*Artikel 1 — Het beroep van Verlinden — Bahoujabour (belanghebbende derde), tegen het besluit van 26 september 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Boom, waarbij de vergunning tot het verbouwen van een woning voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Kapelstraat 101, afdeling 2, sectie C, nr. 383 E, wordt niet ingewilligd.*

*Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Boom van 26 september 2016.*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 4.4.1, §1 VCRO, van artikel 4.4.12 VCRO en van artikel 4.4.15 VCRO.

Zij zetten uiteen:

“ ...

**DOORDAT** de verwerende partij in de bestreden beslissing bepaalt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldend BPA

*“Hoek”, maar de vergunning toch verleent omdat de aanvraag in overeenstemming zou kunnen worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening en bovendien verzoenbaar zou zijn met de regels inzake verbouwing en uitbreiding van een bestaande zonevreemde woning;*

**EN DOORDAT** *de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat de werkzaamheden, voorzien in de aanvraag, weliswaar een uitbreiding van het bouwvolume beogen die groter is dan 1000 m<sup>3</sup>, maar dit geen “betekenisvolle” uitbreiding betreft, zodat de vergunning zou kunnen worden verleend conform de zonevreemdheidsregels.*

**TERWIJL** *artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en met een goede ruimtelijke ordening,*

**EN TERWIJL** *artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt dat de voorschriften van een gemeentelijk plan van aanleg (zoals een BPA) geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven;*

**EN TERWIJL** *artikel 4.4.1 §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning geen afwijkingen kunnen worden toegestaan van stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft de bestemming;*

**EN TERWIJL** *artikel 4.4.12 VCRO bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, doch artikel 4.4.15 VCRO bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning slechts vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m<sup>3</sup>;*

**ZODAT** *de bestreden beslissing werd genomen met schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 4.4.1, §1 VCRO, artikel 4.4.12 VCRO en artikel 4.4.15 VCRO.*

*...*

Onder de toelichting van het middel stellen de verzoekende partijen onder meer dat in de bestreden beslissing terecht wordt geoordeeld dat de aanvraag tot verbouwing strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Hoek’, maar dat de verwerende partij meent toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor bestaande zonevreemde constructies om de aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van de woning toch te vergunnen. Ze stellen verder dat de voorgestelde werken niet voldoen aan artikel 4.4.12 VCRO, dat betrekking heeft op het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, aangezien de woning wordt uitgebreid met een dakkapel, met een isolatielaag aan de gevels en met een isolatie “bovenop het bestaande gebinte”. De verzoekende partijen achten de overweging in de bestreden beslissing dat het aangevraagde geen “betekenisvolle uitbreiding van het bouwvolume” uitmaakt, in strijd met artikel 4.4.15 VCRO en artikel 4.1.1, 2° VCRO. De verzoekende partijen stellen tevens dat de aanvraag ook de aanleg van een zwembad omvat en dat de verwerende partij vreemd genoeg oordeelt dat deze handeling wel in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Hoek’. De overwegingen in de bestreden beslissing zijn volgens de verzoekende partijen tegenstrijdig. Enerzijds wordt overwogen dat de aangevraagde zwembad deels is gelegen in een zone voor vrijstaande bebouwing, waarbij niet ernstig betwist kan worden dat een zwembad in strijd is met deze bestemming. Anderzijds wordt overwogen dat de zwembad vrijgesteld is van de vergunningsplicht. De verzoekende partijen wijden nog een afzonderlijke titel aan de strijdigheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen hernemen hun betoog in de toelichtende nota.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde verschillende onderdelen bevat, met name:

- het slopen van de bestaande aanbouw aan de woning en van de garage achter de woning;
- het aanbrengen van isolatie en steenstrips op de gevels;
- het aanbrengen van isolatie op het bestaande dakgebinte en het aanbrengen van een nieuwe dakbedekking;
- het aanbrengen van een nieuwe dakkapel;
- interne verbouwingen;
- het aanleggen van een zwembad.

2.

De verzoekende partijen achten de artikelen 4.4.12 VCRO, 4.4.15 VCRO en 4.1.1, 2° VCRO geschonden. Ze stellen dat artikel 4.4.12 VCRO betrekking heeft op het verbouwen van een bestaande zonevrije woning, terwijl het aangevraagde voorziet in uitbreidingen van de woning waardoor artikel 4.4.15 VCRO van toepassing zou zijn. Er zou volgens de verzoekende partijen niet voldaan zijn aan de voorwaarden van artikel 4.4.15 VCRO omdat deze bepaling niet toelaat om de woning uit te breiden boven een volume van 1.000 m<sup>3</sup>, hetgeen in de onderliggende zaak het geval zou zijn.

Er kan geen schending aangenomen worden van de bepalingen zoals aangevoerd door de verzoekende partijen indien vastgesteld wordt dat de basisregels voor zonevrije woningen niet van toepassing zijn op het aangevraagde.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de betrokken woning werd opgericht tussen 1875 en 1899. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979) is de woning gelegen in woongebied. Op 23 september 1999 werd het BPA 'Hoek' goedgekeurd. Het perceel van de betrokken woning situeert zich binnen de grenzen van dit BPA. De zone voor bebouwing (gebied bestemd voor vrijstaande bebouwing) op het betrokken perceel wordt voorzien aanpalend aan de zone voor bebouwing op het linker gelegen aanpalend perceel (het perceel van de verzoekende partijen), op ongeveer 16 meter van de voorliggende weg, terwijl de bestaande woning zich situeert aan de voorliggende weg en daardoor deels komt te liggen in een gebied voor voortuinstrook, en, door de vaststelling van een rooilijn, deels in een gebied bestemd voor openbare wegenis.

Het perceel waarop de betrokken woning is gelegen is, gelet op de voorgaande vaststellingen, nog steeds bestemd voor woningbouw, meer bepaald voor het oprichten van een vrijstaande woning.

Artikel 4.1.1, 17° VCRO definieert een zonevrije constructie als volgt:

*“hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend;”*

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid bevat de volgende toelichting (Parl.St., VI.Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 92):

*"292. Een zonevreemde constructie beantwoordt niet aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en wordt ook niet gedekt door de voorschriften van een niet-vervallen (zonevreemde) verkaveling.*

*Met de verwijzing naar het perceelsniveau wordt verwezen naar de hoofdbestemming bedoeld voor het volledige perceel. Eén en ander wordt dus niet uitgesplitst per zone op één perceel. Sommige BPA's bakenen verschillende bestemmingszones op één perceel af. Het feit dat een woning (in woongebied) voor een stuk gelegen is op een tuinstrook, maakt van die woning echter geen zonevreemde constructie."*

Er kan niet betwist worden dat wonen de hoofdbestemming is die bedoeld is voor het volledige perceel van de betrokken aanvraag, waardoor de betrokken aanvraag - een aanvraag voor het verbouwen en/of uitbreiden van een woning - beantwoordt aan "de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften". De betrokken woning kan derhalve niet beschouwd worden als een zonevreemde woning.

3.

In de bestreden beslissing wordt de "nieuwe zwembad" niet strijdig geacht met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Hoek', waarna wordt verwezen naar "artikel 2.1 van 'het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is'". De verwerende partij stelt dat de aangevraagde zwembad aan deze bepaling voldoet en ook aan de "algemene voorwaarden van het uitvoeringsbesluit".

Artikel 1.4 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zoals van toepassing op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen, bepaalt onder meer dat de bepalingen van het besluit van toepassing zijn voor zover de handelingen niet in strijd zijn met voorschriften van bijzondere plannen van aanleg. Het is op zich derhalve niet tegenstrijdig om bij de beoordeling of een handeling is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning na te gaan of deze handeling strijdig is met voorschriften van een bijzonder plan van aanleg. Het is wel tegenstrijdig om enerzijds vast te stellen dat de aanleg van de gevraagde zwembad vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning en anderzijds te overwegen dat "in alle redelijkheid (kan) worden geoordeeld dat de zwembad in aanmerking komt voor een vergunning".

De vraag rijst bovendien of de verwerende partij terecht tot de conclusie komt dat de aangevraagde zwembad niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Hoek'. De verwerende partij overweegt dat het gegeven dat de gevraagde zwembad deels gelegen is in een zone bestemd voor vrijstaande bebouwing geen "struikelblok" is omdat deze constructie in de toekomst plaats kan maken voor het oprichten van een woning. Het feit dat een constructie verwijderd kan worden doet echter niets af aan de vaststelling dat deze constructie niet verenigbaar is met de zone waarvoor ze bestemd is. De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden dat een zwembad niet verenigbaar geacht kan worden met een zone die bestemd is voor het oprichten van een woning.

4.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017, waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 2850 Boom, Kapelstraat 101, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 383 E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 oktober 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ