

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0846
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0679/A/0666

Verzoekende partijen	1. de heer Erik Simon VAN SUETENDAEL 2. mevrouw Godelieve VANDAELE vertegenwoordigd door advocaten Sarah HOUBEN en Werner VANDIJCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 3530 Houthalen-Helchteren, Ringlaan 18/2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partijen	1. de heer Jan LIJNEN 2. de nv IMMO LIJNEN vertegenwoordigd door advocaat Hugo MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3530 Houthalen-Helchteren, Vredelaan 12

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren van 23 december 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken voor het bouwen van een extra appartement als een beperkte vierde bouwlaag en de renovatie van twee commerciële ruimtes en vier appartementen op het perceel gelegen te 3530 Houthalen-Helchteren, Vredelaan 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0536A 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 22 oktober 2015 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tussenkomende partijen om hun verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren en een keuze van woonplaats te doen. De tussenkomende partijen doen woonplaatskeuze in hun schriftelijke uiteenzetting.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Sarah HOUBEN voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Hugo MOONEN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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.

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient in naam van de tweede tussenkomende partij op 13 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de renovatie van 2 commerciële ruimtes, renovatie van 4 appartementen en de bouw van een uitbreiding; 1 appartement als een beperkte 4^{de} bouwlaag” op het perceel gelegen te 3530 Houthalen-Helchteren, Vredelaan 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0536A 2.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Houthalen-Centrum/Sonnis’, goedgekeurd op 24 mei 2012, meer bepaald in Centrumzone – deelzone B (artikel 1).

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag, namelijk het renoveren van de 2 bestaande commerciële ruimtes en de 4 bestaande appartementen alsook het toevoegen van een extra appartement in de beperkte 4de bouwlaag, de volgende werken omvatten:

Het renoveren van de twee gelijkvloerse winkelruimtes;

Verbouwing 4 bestaande appartementen: deze kennen een zeer eenvoudige draagstructuur en de verschillende ruimtes zijn opgedeeld door lichte gipskarton wanden. Bouwkundig gaat het hier dan ook om een weinig ingrijpende renovatie. Twee appartementen richten hun leefruimte naar de Vredelaan, en twee naar de achterzijde die ook het zuiden is. Doch ook de appartementen gericht naar de Vredelaan krijgen een ruim terras aan de zuidzijde. Hun leefruimte sluit ook aan op dit terras door een brede gang die beide leefruimtes verbindt.

De terrassen worden door een nieuwe stalen draagstructuur opgebouwd. Naar de naastliggende burelen toe worden een onzichtbaar paneel voorzien.

Bijbouwen van een beperkte 4de bouwlaag over 2/3de van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. Hierin wordt één appartement voorzien. Dit appartement is opnieuw met haar leefruimte zowel naar de Vredelaan als naar de achterzijde (zuidkant) georiënteerd. In functie van haar privacy worden de muren, zowel op het terras van de achterzijde als op het terras van de voorzijde, opgetrokken.

Het plaatsen van nieuwe poorten in de bestaande garages achteraan het gebouw.

Het voorzien van een lift vanaf het gelijkvloers tot aan de 4de bouwlaag.

Overwegende dat de aanvraag dient te voldoen aan de Algemene stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, alsook de Specifieke bepalingen van Artikel 1, deelzone B; Overwegende dat in de Algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP o.a. het volgende wordt gesteld:

§4: Bestaande vergunde of vergund geachte bestemmingen

Bestaande vergunde of vergund geachte bestemmingen die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.

§12: Autoparkeerplaatsen

Per woongelegenhed wordt minstens 1 parkeerplaats op het bouwperceel voorzien. Conform de specifieke bepalingen wordt deze parkeerplaats inpandig, en/of ondergronds, dan wel onder de vorm van een garage of carport gebouwd. Wanneer in een woonproject 4 of meer niet-grondgebonden woningen worden voorzien, dienen de parkeerplaatsen ondergronds te worden gerealiseerd.

Supermarkten met een netto handelsoppervlakte $\geq 400m^2$ voorzien minstens 2,5 parkeerplaatsen op eigen terrein per $100m^2$ netto handelsoppervlakte.

Indien een gemeentelijke bouwverordening het aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein regelt, worden deze aantallen ook verplicht voor de zones van dit RUP.

Overwegende dat er op 5 april 1976 voor dit pand een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van 2 winkelruimtes en 4 appartementen; dat er aan de achterzijde van het gebouw 6 garages vergund werden, die bereikbaar zijn via de centrale servituedeweg vanuit de Vredelaan; dat - gelet op deze oorspronkelijke vergunning met 6 inpandige gelijkvloerse garages - we er bij de beoordeling vanuit gaan dat deze behouden kunnen blijven. Overwegende dat het gebouwencomplex in de nieuwe toestand zal bestaan uit 5 wooneenheden; dat in §12 van de Algemene bepalingen is opgenomen dat er per woongelegenhed minstens 1 parkeerplaats op het bouwperceel moet worden voorzien; dat er binnen deze stedenbouwkundige vergunning dan ook wordt geoordeeld dat de 6 vergunde inpandige garages voldoen aan de voorwaarden van het RUP wat betreft de verplichting van de autoparkeerplaatsen en dat hier geen verplichting geldt voor realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen;

Overwegende dat de bestaande draagstructuur en uiterlijk van het bestaande pand grotendeels behouden blijven;

Overwegende dat de voorziene bestemmingen in het ontwerp kaderen binnen de stedenbouwkundige voorschriften van Artikel 1 'Centrumzone', zijnde 'wonen en aan wonen verwante voorzieningen', zoals handel, horeca, kantoren, commerciële diensten e.d.; dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft grenst aan Artikel 17 'Centrumstraten- en pleinen' waardoor de gelijkvloerse bouwlaag verplicht dient ingevuld te worden met een aan wonen verwante functie; dat het ontwerp voldoet aan deze bepalingen.

Overwegende dat het ontwerp een differentiatie van woningtypes voorziet, namelijk 3 appartementen met 2 slaapkamers en 2 appartementen met 1 slaapkamer; dat het op deze manier voldoet aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP; Overwegende dat er binnen het ontwerp een afstemming werd gezocht met de hoge kwaliteitseisen die in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ingeschreven om de Vredelaan een nieuw, kwaliteitsvol uitzicht te geven, dat de extra bouwlaag zal uitgevoerd worden met een eigentijds materiaal (zink met staande naad, antrazink); dat dit materiaal met

een klein accent ook op het gelijkvloers in de voorgevel herhaald zal worden, alsook in de kleur van de ramen waardoor het geheel een nieuwe uitstraling krijgt;

Overwegende dat de verordende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP een vernieuwd, kwaliteitsvol straatbeeld van de Vredelaan beogen; dat door het toestaan van een extra bouwlaag getracht wordt de eigenaars te overhalen om mee bij te dragen aan deze vernieuwing; dat dit project een eerste aanzet geeft tot wijziging van het straatbeeld; Overwegende dat de algemene strekking van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de bijhorende voorschriften geëerbiedigd blijven en dat het ontwerp niet strijdig is met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied;

Overwegende dat er op uitdrukkelijke vraag van de gemeentelijke dienst Leefomgeving door de architecte een impressiebeeld werd toegevoegd van mogelijke reclame op de voorgevel ten behoeve van de winkelruimtes; dat dit ontwerp een dunne luifel in antrazink (of gelijkaardig materiaal) voorziet die als drager van losse blokletters en logo fungeert; dat hierdoor het materiaalgebruik van de 4e bouwlaag bijkomend herhaald wordt in de gevel hetgeen zorgt voor een uniform beeld;

Overwegende dat er bij de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan een 'Onderzoek tot m.e.r.' is gevoerd waarbij een milieueffectbeoordeling gebeurde van de ingrepen op de disciplines Fauna en flora, Landschap, onroerend erfgoed en archeologie en Mens; dat uit de conclusies bleek dat de effecten eerder beperkt zijn; dat de Dienst MER akkoord ging met deze effectbeoordeling en op 12 juli 2011 besliste 'dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is';

...

De brandweer van Genk adviseert op 24 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 12 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 april 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Deel 1. Wettelijke en reglementaire voorschriften

RUP

Het perceel is gelegen binnen het gemeentelijk RUP Houthalen Centrum/Sonnis, meer bepaald in de Centrumzone (art. 1), deelzone B, waar volgende voorschriften van toepassing zijn:

- Algemene bepalingen - §12. Wanneer in een woonproject 4 of meer niet-grondgebonden woningen worden voorzien, dienen de parkeerplaatsen ondergronds te worden gerealiseerd.*
- Art. 1. Bestemming: wonen en aanverwante voorzieningen;*
- Art. 1.02. Aan de bestaande vergunde gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken uitgevoerd worden. Bij verbouwing, uitbreiding of herbouw moeten de voorschriften gerespecteerd worden voor de delen waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft;*
- Gesloten bebouwing;*
- Max. bouwdiepte verdieping 14m;*
- Gelijkvloers mag over volledige perceelsdiepte worden bebouwd;*
- Een beperkte 4e bouwlaag is mogelijk. Max. 2/3 van de opp. van de onderliggende bouwlaag;*

...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

Omtrent de vergunningstoestand

Voor het bestaande gebouw werd een vergunning verleend in 1976. Een vergunning waartegen geen hoger beroep meer mogelijk is of geen beroep lopende is wordt verondersteld definitief verkregen te zijn. Deze vergunning kan niet meer aangevochten worden via een beroep bij de deputatie.

Bovendien werd het gebouw allicht opgericht voor het inwerking treden van het gewestplan zodat hier ook het vermoeden van vergunning zou kunnen ingeroepen worden.

Omtrent de ontvankelijkheid van het beroep

De beroeper stelt dat het attest van aanplakking gebrekkig is opgesteld, dat aangezien de datum van aanplakking niet wordt vermeldt en ook het attest zelf geen datum bevat, de aanplakking op een gebrekkige wijze is gebeurd. Hierdoor is de beroepstermijn nog niet verlopen.

Beroep verwijst terzake naar duidelijke uitspraken en arresten van het Grondwettelijk Hof en de Raad van Vergunningsbetwistingen.

...

Aangezien het bijgevoegde attest van aanplakking inderdaad geen datum van aanplakking vermeldt en ook geen datum van opstelling, dient geconcludeerd dat dit attest essentiële informatie mist en derhalve niet als geldig attest van aanplakking kan aangenomen worden.

Derhalve is de termijn waarbinnen beroep kan aangetekend worden nog niet verstreken.

Het beroepschrift is derhalve ontvankelijk.

Toetsing aan het RUP

Aan bestaande gebouwen die niet voldoen aan het RUP kunnen enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken uitgevoerd worden. De aanvraag is in strijd met art. 1.02 van het RUP.

Het bestaande gebouw voldoet met zijn bouwdiepte van 17m op de verdieping niet aan de voorschriften van het RUP, die de bouwdiepte bepalen op max. 14m.

- De realisatie van de terrassen, die de bouwdiepte van 17m verder uitbreiden, is strijdig met het RUP.
- Aangezien enkel instandhoudingswerken aan het bestaande gebouw mogelijk zijn kan het niet uitgebreid worden met een terras en ook niet met een bijkomende 4^{de} bouwlaag.
- De oppervlakte van de 4^e bouwlaag gaat bovendien uit van de bestaande 'strijdige' bouwdiepte waardoor de oppervlakte veel ruimer is dan hetgeen volgens het RUP bij een bouwdiepte van 14m mogelijk zou zijn.
- Er worden 5 wooneenheden gecreëerd zonder ondergrondse parking, terwijl dit verplicht is vanaf 4 wooneenheden, volgens de algemene bepalingen.

Openbaar onderzoek

Los van de vraag of deze tegenstrijdigheden met het RUP als een afwijking vergunbaar zijn conform art. 4.4.1. dient de aanvraag openbaar te worden indien er afwijkingen worden vastgesteld. Dit is niet gebeurd. Dit is een ernstige administratieve tekortkoming waardoor het niet mogelijk is om een vergunning te verlenen.

Beoordeling van de hinder

De voorgestelde afwijkingen brengen bijkomende hinder mee voor de omwonenden. Deze hinder is in verhouding veel groter dan indien men de voorschriften van het RUP wel zou volgen.

- De uitbreiding van de terrassen op de 2^{de} verdieping worden gerealiseerd tot tegen de perceelsgrenzen en op een diepte tot 19m daar waar volgens het RUP slechts een bouwdiepte van 14m toegelaten is. De terrassen dringen daardoor 5m verder naar achter met zicht op de eventuele tuinzone van de aanpalenden. Voor de volledigheid dient wel opgemerkt dat de bestaande (vergunde) en kleinere terrassen zich op een diepte van ca. 18m situeren.
- Door de uitbreiding van een 4^{de} bouwlaag wordt achteraan ook een terras gerealiseerd op een diepte van 17m met vrij uitzicht op de omliggende percelen. Volgens het RUP kon een terras maar gerealiseerd worden tot 14m.
- De afwijkende grotere oppervlakte van deze 4^{de} bouwlaag heeft ook een groter volume en grotere bouwdiepte tot gevolg die een nadelige impact heeft voor bezonning en uitzicht van de aanpalende percelen.

- *Rechtstreekse zichten op de aanpalende percelen dient vermeden te worden conform het Burgerlijk Wetboek.*
 - *Met betrekking tot de 6 bovengrondse garages wordt geen bijkomende hinder verwacht. Deze bestonden reeds.*
 - *De handelsruimtes op het gelijkvloers hebben een totale oppervlakte van ca. 450m². Maar het gaat echter niet om supermarkten groter dan 400m², waardoor geen bijkomende parking dient voorzien te worden.*
- ...

Zowel de verzoekende partijen als de tussenkommende partijen dienen een replieknota in.

De hoorzitting vindt plaats op 5 mei 2015.

Met een brief van 7 mei 2015 verzoekt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar namens de verwerende partij het college van burgemeester en schepenen om alsnog een openbaar onderzoek te organiseren:

“ ...

De deputatie heeft het beroepschrift en aanvraagdossier onderzocht en vastgesteld dat de aanvraag op een aantal punten afwijkt van de voorschriften van het BPA, meer bepaald:

- *De realisatie van de terrassen, op een grotere diepte dan 14m.*
- *Art. 1.02. Aan de bestaande vergunde gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken uitgevoerd worden. Bij verbouwing, uitbreiding of herbouw moeten de voorschriften gerespecteerd worden voor de delen waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft;*
- *De oppervlakte van de 4^e bouwlaag is ruimer dan hetgeen volgens het RUP bij een bouwdiepte van 14m mogelijk is.*
- *Er worden 5 wooneenheden gecreëerd zonder ondergrondse parking, terwijl dit volgens de algemene bepalingen verplicht is vanaf 4 wooneenheden.*

Deze afwijkingen kunnen enkel vergund worden na openbaar onderzoek.

De deputatie verzoekt u alsnog een openbaar onderzoek te organiseren en ons de resultaten hiervan zo spoedig mogelijk door te sturen.

De termijn waarbinnen de deputatie een beslissing kan nemen omtrent dit dossier verstrijkt op 25 juni.

...”

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei 2015 tot 18 juni 2015, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

In een nota van 23 juni 2015 behandelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de bezwaren van de verzoekende partijen en adviseert om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen aan de tweede tussenkommende partij.

De verwerende partij wil het beroep op 25 juni 2015 niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag werd ingediend door de heer Jan Lijnen namens NV Immo Lijnen en betrekking heeft op het renoveren en uitbreiden van een appartementsgebouw aan de Vredelaan 20 in het centrum van Houthalen;

dat volgende werken worden voorzien:

- Het bijbouwen van een terras aan de achterzijde voor de 2 appartementen op de 2^{de} verdieping, met een van diepte 2,10m over de ganse gevelbreedte.
- Het bijbouwen van een 4^{de} bouwlaag over 2/3^e van de onderliggende bouwlaag
- Het plaatsen van nieuwe poorten in de bestaande garages achteraan het gebouw
- De renovatie van de handelsruimtes op het gelijkvloers
- De constructie van een nieuwe lift in het gebouw.

Overwegende dat het beroepschrift gebaseerd is op volgende grieven:

- De vergunning werd verleend op 23 december 2013;
- Er werd geen geldig attest van aanplakking opgemaakt en derhalve is de beroepstermijn nog niet verstreken;
- Verzoekers zullen waardevermindering van hun eigendom ondervinden, namelijk:
 - Vermindering van hun woongenot
 - Verminderde licht- en zoninval
 - Toenemend gevoel van beklemming en ingeslotenheid
 - Bijkomende mobiliteitsproblemen
- De eerste vergunning van 5 april 1976 werd reeds onwettig afgegeven in strijd met het BPA Centrum, meer bepaald:
 - Bouwdiepte 17m op 2^e en 3^e bouwlaag in plaats van max. 12m
 - Garages werden gebouwd als integrerend deel van de gelijkvloerse verdieping
- Delen van het gebouw zijn hierdoor niet wettig vergund of zonevreemd
- Aan bestaande gebouwen die niet voldoen aan het RUP kunnen enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken uitgevoerd worden. De aanvraag is in strijd met het RUP:
 - Verbouwingswerken aan 2^e en 3^e bouwlaag op 17m bouwdiepte
 - Uitbreiding van het gebouw met 4^e bouwlaag groter dan 2/3^e van toegelaten oppervlakte van de onderliggende 3^e bouwlaag
 - 5 wooneenheden zonder ondergrondse parking (verplicht vanaf 4 wooneenheden)
- Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd omtrent de afwijkingen
- Gebrek aan verplicht voorafgaand advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gemeentelijk RUP Houthalen Centrum/Sonnis, meer bepaald in de Centrumzone (art. 1), deelzone B, waar volgende voorschriften van toepassing zijn:

- Algemene bepalingen - §12. Wanneer in een woonproject 4 of meer niet-grondgebonden woningen worden voorzien, dienen de parkeerplaatsen ondergronds te worden gerealiseerd.
- Art. 1. Bestemming: wonen en aanverwante voorzieningen;
- Art. 1.02. Aan de bestaande vergunde gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken uitgevoerd worden. Bij verbouwing, uitbreiding of herbouw moeten de voorschriften gerespecteerd worden voor de delen waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft;
- Gesloten bebouwing;
- Maximale bouwdiepte verdieping 14m;
- Gelijkvloers mag over volledige perceelsdiepte worden bebouwd;
- Een beperkte 4^e bouwlaag is mogelijk met maximaal 2/3^{de} van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot

perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen; dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

...

Overwegende dat voor het bestaande gebouw een vergunning werd verleend in 1976 voor het bouwen van 2 winkelruimtes en 4 appartementen; dat er aan de achterzijde van het gebouw 6 garages vergund werden, die bereikbaar zijn via de centrale servitudeweg vanuit de Vredelaan; dat een vergunning waartegen geen hoger beroep meer mogelijk is of geen beroep lopende is wordt verondersteld definitief verkregen te zijn; dat deze vergunning niet meer kan aangevochten worden via een beroep bij de deputatie;

dat bovendien het gebouw allicht werd opgericht voor het inwerking treden van het gewestplan zodat hier ook het vermoeden van vergunning zou kunnen ingeroepen worden;

Overwegende dat de beroeper stelt dat het attest van aanplakking gebrekkig is opgesteld, dat aangezien de datum van aanplakking niet wordt vermeldt en ook het attest zelf geen datum bevat, de aanplakking op een gebrekkige wijze is gebeurd; dat hierdoor de beroepstermijn nog niet verlopen is;

Dat beroeper terzake verwijst naar duidelijke uitspraken en arresten van het Grondwettelijk Hof en de Raad van Vergunningsbetwistingen; dat het beroep derhalve ontvankelijk is;

Overwegende dat aan bestaande gebouwen die niet voldoen aan het RUP enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken kunnen uitgevoerd worden; dat de aanvraag afwijkt van artikel 1.02 van het RUP;

dat het bestaande gebouw met zijn bouwdiepte van 17m op de verdieping niet voldoet aan de voorschriften van het RUP, die de bouwdiepte bepalen op maximaal 14m;

dat de realisatie van de terrassen, die de bouwdiepte van 17m verder uitbreiden, afwijkt van het RUP;

dat de aanvraag verder afwijkt van het RUP voor wat betreft de oppervlakte van de 4^e bouwlaag;

dat deze ruimer is dan hetgeen volgens het RUP bij een bouwdiepte van 14m mogelijk zou zijn;

dat er verder een vijfde wooneenheid gecreëerd wordt zonder ondergrondse parking, terwijl dit verplicht is vanaf 4 wooneenheden, volgens de algemene bepalingen;

Overwegende dat los van de vraag of deze tegenstrijdigheden met het RUP als een afwijking vergunbaar zijn, de aanvraag conform artikel 4.4.1 van de VCRO dient openbaar gemaakt te worden indien er afwijkingen worden vastgesteld; dat dit niet is gebeurd;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting door de gemeente een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 20 mei tot 18 juni, waarbij 1 bezwaarschrift werd ingediend door Mr. S. Houben en W. Vandijck, namens dhr. en mevr. Vansuetendael-Vandael; dat de elementen van dit bezwaarschrift hierna worden besproken:

Overwegende dat het bezwaar wijst op de ontoelaatbaarheid van het nu gehouden 'openbaar onderzoek' bij gebreke aan een beslissing van de deputatie hieromtrent; dat het bezwaar eveneens wijst op een schending van artikel 51 van het Provinciedecreet;

Overwegende dat dit bezwaar kan weerlegd worden als volgt:

- Art. 4.7.23 VCRO: stelt dat de termijn waarbinnen de deputatie dient te beslissen verlengd wordt als in graad van beroep nog een openbaar onderzoek gehouden wordt. Een openbaar onderzoek in de fase van de beroepsprocedure is derhalve wel mogelijk.
- VCRO vereist nergens een formele beslissing van deputatie voor het houden van een openbaar onderzoek. De administratie dient de vereiste handelingen uit te voeren die voorzien zijn in de procedure;
- In zitting van de deputatie van 7 mei werd de principiële beslissing genomen om het dossier uit te stellen teneinde een openbaar onderzoek te kunnen organiseren;
- Artikel 51 van het werd niet geschonden;

Overwegende dat het bezwaar stelt dat het beroep zonder voorwerp is geworden; dat de werken reeds uitgevoerd zijn en het derhalve gaat het om een regularisatie-aanvraag in plaats van een gewone aanvraag; dat dit bezwaar kan weerlegd worden; dat de inhoud van de aanvraag dezelfde is gebleven; dat de bestaande toestand voor de vergunningsaanvraag werd aangeduid op de plannen; dat ook de nieuwe toestand werd aangeduid op de plannen; dat de beoordeling van een regularisatie op dezelfde manier dient te gebeuren als een nieuwe aanvraag; dat het immers niet kan zijn dat de regularisatie soepeler zou beoordeeld worden om reden dat de werken reeds uitgevoerd zouden zijn; dat dit zou inhouden dat de overtreder beloond wordt; Overwegende dat het bezwaar verder wijst op het feit dat de bestaande toestand onjuist werd weergegeven op de plannen; dat de 3 vergunde garages aan de achterzijde nooit werden gerealiseerd; dat deze ruimte ingevuld werd met kantoren; dat de foto van de achtergevel duidelijk ramen laat zien met rolluiken in plaats van garagepoorten; dat dit bezwaar kan weerlegd worden als volgt:

- De plannen stemmen overeen met de vergunde plannen;
- Indien er al sprake zou zijn van een beperkte bouwovertreiding, dan kan de bestemming van de constructie in principe zonder vergunning terug in overeenstemming gebracht worden met de vergunde plannen;
- Met vraagt niet de bestemming van de onvergunde kantoren in het gebouw maar het opnieuw in overeenstemming brengen met de reeds vergunde functie.

Overwegende dat het bezwaar stelt dat een deel van de relevante beoordelingsplannen ontbreken; dat de brandweer een gunstig advies verleende op basis van gewijzigde plannen; dat deze gewijzigde plannen niet bekend zijn; dat dit bezwaar kan weerlegd worden als volgt:

- De plannen werden reeds licht gewijzigd voordat de vergunning werd verleend. Dit gebeurde om tegemoet te komen aan eerdere opmerkingen van de brandweer.
- De vergunning werd derhalve verleend op basis van deze licht gewijzigde plannen. De gewijzigde plannen zijn derhalve wel bekend. Na de vergunning werden de plannen niet meer gewijzigd.
- Het betrof kleine wijzigingen die in principe niet vergunningsplichtig waren:
 - Het inkorten van de glaspanelen van de handelsruimtes aan weerszijden van het inkomsas.
 - De plaatsing van een poortje aan de trap naar de kelder.
- Het officiële brandweeradvies werd opgemaakt nadat de vergunning werd verleend. De vergunning legt wel als voorwaarde op dat voldaan moet worden aan de voorschriften en de voorwaarden van de brandweer.
- Het advies van de brandweer is geen verplicht advies.

Overwegende dat het bezwaar de onjuiste maatvoering van de ingediende plannen aanhaalt; dat deze niet zou overeenstemmen met het uitvoeringsbesluit omtrent de dossiersamenstelling; dat dit bezwaar niet kan bijgetreden worden; dat de schaal 1/50 wel groter is dan de schaal 1/100; dat mathematisch kan vastgesteld worden dat 0,02 immers groter is dan 0,01;

Overwegende dat het bezwaar verder wijst op de onverenigbaarheid van het ontwerp met de stedenbouwkundige voorschriften; dat het Gemeentelijk "RUP Houthalen Centrum – Sonnis" van toepassing is; dat uitzonderingen beperkend moeten worden geïnterpreteerd; dat de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen stellen dat afwijkingen uitzonderlijk dienen te blijven en beperkend en restrictief dienen gehanteerd en geïnterpreteerd te worden; dat het RUP stelt dat aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken kunnen uitgevoerd worden; dat bij verbouwingswerken, uitbreiding of herbouw de voorschriften gerespecteerd moeten worden voor de delen waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft;

Dat de bezwaarindiener stelt dat de garages die op het gelijkvloers worden voorzien niet voldoen aan het RUP; dat het bezwaar er van uitgaat dat er op het gelijkvloers geen garages mogen gerealiseerd worden volgens het RUP; dat het bezwaar kan weerlegd worden als volgt:

- *de algemene bepalingen van het RUP stellen dat parkeerplaatsen inpandig en/of ondergronds dan wel onder de vorm van een garage of carport kunnen gebouwd worden. Het RUP verbiedt derhalve geen garages op het gelijkvloers;*
- *Het RUP stelt verder dat bij 4 of meer niet-grondgebonden woningen de parkeerplaatsen ondergronds dienen voorzien te worden. Dit voorschrift is niet van toepassing aangezien op het gelijkvloers reeds 6 garages vergund waren. Deze blijven behouden. De oppervlakte ervan wordt niet uitgebreid. Deze kunnen in stand gehouden worden.*
- *Het betreft in feite een bestaande afwijkende bestemming die in stand kan gehouden worden.*
- *Deze 6 garages zijn voldoende in functie van de 5 appartementen.*
- *Er wordt geen bijkomende hinder verwacht.*

Overwegende dat het bezwaar stelt dat de bouwlagen 2 en 3 niet meer kunnen uitgebreid worden; dat deze bouwlagen immers niet voldoen aan de voorschriften van het GRUP; dat de gerealiseerde en vergunde bouwdiepte van 17m in strijd is met de voorgeschreven bouwdiepte van 14m; dat hieraan enkel instandhoudingswerken toegestaan zijn; dat de nieuwe terrassen bovendien overdekt zijn en niet voldoen aan het RUP; dat wonen op de 2^e en 3^e bouwlaag zonder buitenruimte niet toegelaten is; dat de buitenruimtes niet aansluiten op de woonkamer of de keuken; dat het bezwaar als volgt kan weerlegd worden;

- *De wooneenheden zijn reeds vergund in 1976.*
- *Het betreft de verbouwing van een bestaande toestand.*
- *De bestaande (vergunde) en kleinere terrassen van de 2^e verdiep situeren zich reeds op een diepte van ca. 18m. Deze worden slechts uitgebreid met 1m.*
- *Deze afwijking is aanvaardbaar omwille van de leefbaarheid van de woonruimtes.*
- *De terrassen van de 2^{de} bouwlaag zijn slechts deels overdekt;*
- *De uitbreiding van de terrassen geeft geen hinder voor de achterliggende percelen.*
- *Rechtstreekse zichten op de aanpalende percelen dienen echter wel vermeden te worden. Conform het Burgerlijk Wetboek dient een zone van 1,60m vanaf de perceelsgrens ontoegankelijk gemaakt te worden. Een ondoorzichtig scherm in opaal glas dient geplaatst te worden op 1,60m vanaf de perceelsgrens aan beide zijden.*
- *De stalen constructie van de terrassen mag niet hoger opgetrokken worden dan de vloer van de 2^e verdieping. Er is immers geen noodzaak om deze wel hoger op te trekken.*

Overwegende dat het bezwaar stelt dat bouwlaag 4 niet mag gebouwd worden en in strijd is met artikel 1.02; dat artikel 1.02 stelt dat aan de bestaande vergunde gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken kunnen uitgevoerd worden; dat bij verbouwing, uitbreiding of herbouw de voorschriften moeten gerespecteerd worden voor de delen waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft; dat de maximale bouwdiepte op de verdieping 14m bedraagt; dat het bezwaar kan weerlegd worden als volgt:

- *Volgens het RUP is een beperkte 4e bouwlaag mogelijk tot maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;*
- *Het bestaande gebouw voldoet gedeeltelijk niet aan het RUP. De bouwdiepte op de verdieping is groter dan 14m;*
- *Voor de delen die wel voldoen aan het RUP tot 14m diepte kunnen wel uitbreidingen toegestaan worden.*
- *De 4^{de} bouwlaag is in principe toelaatbaar tot 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. De ontworpen oppervlakte bedraagt 166m².*
- *De oppervlakte van de onderliggende bouwlaag 17x15m =255m². Tweederde hiervan is 170m²;*

- *Bouwdiepte van 13,50m van de 4^e bouwlaag binnen de voorgeschreven diepte van 14m;*

Overwegende dat het bezwaar er op wijst dat bij niet-ontvoogde gemeentes de aanvraag + de bezwaren dienen voorgelegd voor advies aan het departement Ruimte Vlaanderen; dat dit niet gebeurd is; dat dit bezwaar kan weerlegd worden; dat door het devolutive karakter van het beroep de deputatie in de plaats treedt van het college van burgemeester en schepenen; dat in de fase van beroep bij de deputatie geen voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vereist is;

Overwegende dat het bezwaar stelt dat de vrije hoogte van het gelijkvloers 2,50m bedraagt in plaats van de voorgeschreven 2,60m; dat het hier echter bestaande en vergunde ruimtes betreft waar instandhoudingswerken aan kunnen uitgevoerd worden; dat de bestaande bestemming niet wordt gewijzigd;

Overwegende dat het bezwaar wijst op aantasting van burgerlijke rechten; dat de muur op de 3^{de} verdieping wordt opgetrokken over de perceelsgrens; dat de overheid de vergunning niet mag verlenen indien pertinent zeker is dat aanvrager geen bouwrecht heeft; dat dit bezwaar kan weerlegd worden; dat het een muur betreft op de perceelsgrens die normaal in aanmerking komt voor gemeenschap; dat het voorgestelde een courante werkwijze is; dat de onderliggende muren zich ook bevinden aan weerszijden van de perceelsgrens;

Overwegende dat de algemene strekking van het ruimtelijk uitvoeringsplan geëerbiedigd blijven en dat het ontwerp niet strijdig is met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied; dat de voorgestelde afwijkingen op de voorschriften van het RUP kunnen aangenomen worden;

Overwegende dat de verordende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP een vernieuwd, kwaliteitsvol straatbeeld van de Vredelaan beogen; dat door het toestaan van een extra bouwlaag getracht wordt de eigenaars te overhalen om mee bij te dragen aan deze vernieuwing; dat dit project een eerste aanzet geeft tot wijziging van het straatbeeld;

...

BESLUIT

Artikel 1 *Het door mevrouw Sarah Houben, advocate, Ringlaan 18/02, 3530 Houthalen-Helchteren namens de heer en mevrouw Van Suetendael-Vandael ingesteld beroep wordt **niet ingewilligd**.*

*Er wordt aan de heer Jan Lijnen, Korte Hoolvenstraat 1, 3530 Houthalen-Helchteren een **stedenbouwkundige vergunning verleend** voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken onder volgende voorwaarden:*

- *Voldoen aan de voorschriften en de voorwaarden van de Brandweer.*
- *Het plaatsen van lichtreclame tegen de voorgevel dient het voorwerp uit te maken van een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*
- *Rechtstreekse zichten vanaf de terrassen op de aanpalende percelen dienen vermeden te worden. Conform het Burgerlijk Wetboek dient een zone van 1,60m vanaf de perceelsgrens ontoegankelijk gemaakt te worden. Aan ieder terras dient een ondoorzichtig scherm in opaal glas met een hoogte van 1,80m geplaatst te worden op 1,60m van beide perceelsgrens.*
- *De stalen constructie van de terrassen mag niet hoger opgetrokken worden dan de vloer van de 2^e verdieping. De reeds hoger uitgevoerde delen dienen verwijderd te worden.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Uit verschillende gegevens van het dossier, waaronder het aanvraagformulier en de beschrijvende nota bij de aanvraag, blijkt dat de eerste tussenkomende partij als vertegenwoordiger van de tweede tussenkomende partij de aanvraag heeft ingediend namens de tweede tussenkomende partij. Dit wordt ook erkend in het verzoekschrift tot tussenkomst, waarin wordt gesteld dat “*de aanvraag bij de gemeente gebeurde door de eigenares van het gebouw, NV Immo Lijnen*”.

De eigenlijke aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning is dan ook de nv Immo Lijnen.

Het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij beschouwen in hun respectievelijke vergunningsbeslissingen van 23 december 2013 en 25 juni 2015 de eerste tussenkomende partij als de aanvrager van de vergunning. Dit neemt niet weg dat alleen de tweede tussenkomende partij de juridische hoedanigheid van aanvrager van de vergunning heeft.

Uit het verzoekschrift tot tussenkomst kan niet worden afgeleid dat de eerste tussenkomende partij zich in deze procedure aandient in een andere hoedanigheid dan als aanvrager van de vergunning. Op de zitting brengt de eerste tussenkomende partij evenmin een argumentatie inzake een andere hoedanigheid aan.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de eerste tussenkomende partij dient dan ook te worden verworpen.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen zich op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij zijn de eigenaars en bewoners van het naastliggende perceel en stellen dat zij onmiskenbaar een persoonlijk en actueel belang hebben.

De verzoekende partijen voeren aan dat hun woon- en leefomgeving in het gedrang wordt gebracht als gevolg van de bestreden beslissing en wijzen erop dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit in zijn eerste verslag heeft erkend. Zij wijzen op vermindering van licht en bezonning, vermeerdering van rechtstreekse zichten over hun eigendom en verder uitbreidende verkokering en een gevoel van ingeslotenheid. Volgens de verzoekende partijen dreigt hierdoor ook een belangrijke waardevermindering van hun eigendom.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomenende parti stelt dat de huidige procedure, maar ook de procedure bij de verwerende partij doelloos is.

Het feit dat de verzoekende partijen burens zijn, betekent volgens de tussenkomenende partijen nog niet dat zij hinder zullen ondervinden van de uitgevoerde werken. Op geen enkele wijze zouden de verzoekende partijen concreet aantonen welk nadeel zij hebben of zullen hebben door de uitgevoerde werken. Het blijft bij zeer algemene omschrijvingen.

De tussenkomenende partijen wijzen erop dat de gebouwen naar het noorden zijn gericht en het dan ook een raadsel is waardoor de zoninval beperkt zou worden en dat er geen vensters voorzien zijn in de zijmuren en evenmin overhangende terrassen.

Zij voeren verder aan dat de waardevermindering van hun eigendom zonder concrete berekening nergens op slaat en dat het verfraaide gebouw integendeel een betere indruk dan voorheen geeft en dus voor hen gunstig is. Ook de garages zouden alleen maar positief zijn omdat er geen parkeerproblemen kunnen ontstaan.

4.

De verzoekende partijen antwoorden hierop vooreerst dat de VCRO nergens vereist dat zij het bestaan van schade en/of nadelen of hinder uit de werken aantonen maar uitsluitend dat zij mogelijke hinder aannemelijk of voldoende waarschijnlijk maken.

Het gegeven dat de voorgevels noordelijk georiënteerd zijn verhindert volgens de verzoekende partijen niet dat het aangevraagde geen impact zou hebben op de licht- en zoninval aan de achterzijde van het pand.

Verder zijn zij de mening toegedaan dat zij in hun verzoekschrift, alle middelen samen genomen, voldoende duidelijk en concreet de verhoogde hinder en nadelen omschrijven.

De verdere inkokering en het gevoel van inklemming verhoogt doordat de aangevraagde werken zowel in de hoogte als in de lengte gebeuren en daardoor ook reeds een vermindering van zon- en lichtinval veroorzaken. Een vermindering van de privacy zou ook evident zijn doordat de lengte wordt doorgetrokken door stalen, logge draagstructuur tot op de perceelsgrens. De bijkomende vierde bouwlaag geeft naast het verminderen van lichtinval op het perceel van de verzoekende partijen verder nog aanleiding tot een vermindering van de privacy doordat op de derde verdieping een groot beloopbaar terras wordt toegevoegd in plaats van een ontoegankelijk dak zoals tot voor de aanvraag.

Ten slotte wijzen de verzoekende partijen erop dat het gebouw voordien uitsluitend gebruikt werd als kantoorgebouw en dat door het voorzien van vijf wooneenheden het gebouw veel intensiever gebruikt zal worden.

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomenende partijen dat de hinder en nadelen inderdaad niet met onomstotelijke zekerheid aangetoond dienen te worden maar dat de hinder en nadelen wel afdoende concreet omschreven dienen te zijn. Zij vragen zich af op welke wijze het gevoel van inklemming en de aantasting van de privacy geconcretiseerd wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of kunnen ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag echter niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een appartementsgebouw met een vierde bouwlaag en terrassen.

De verzoekende partijen wonen naast dit appartementsgebouw en maken voldoende aannemelijk dat zij een gevoel van ingeslotenheid en verkokering kunnen ondervinden door de uitbreiding ervan.

De tweede tussenkomende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verzoekende partijen niet voldoende concreet het nadeel dat zij (kunnen) ondervinden, omschrijven. Het betoog van de tweede tussenkomende partij overtuigt verder evenmin.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing is genomen op basis van een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar van 23 (of 25) juni 2015, waarvan de motieven vrijwel integraal worden overgenomen. Dit aanvullend verslag dateert van na de hoorzitting van 5 mei 2015 waarbij de verzoekende partijen werden gehoord. Ze werden niet op de hoogte gesteld van dit aanvullend verslag. De verwerende partij heeft dus beslist op stukken en gegevens die aan de verzoekende partijen onbekend waren op het ogenblik dat zij gehoord werden. Dit geldt des te meer nu dit tweede verslag lijnrecht staat tegenover het eerste verslag dat besloot tot inwilliging van het beroep en weigering van de vergunning.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de essentie van het hoorrecht (van de verzoekende partijen) en de hoorplicht (van de verwerende partij) is dat dit zinvol of nuttig kan uitgeoefend worden. Een nuttige en zinvolle invulling kan niets anders betekenen dan dat degene die gehoord wordt op het ogenblik van de hoorzitting beschikt over alle (onderzoeks)gegevens en dossierstukken die de verwerende partij ter beschikking heeft op het ogenblik dat ze haar uiteindelijke beslissing neemt over het voorwerp van het georganiseerd administratief beroep. Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de beroepsindieners de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier zoals het ter beoordeling aan het bestuur voorligt en op die wijze een voor hem ongunstige beslissing kan proberen om te zetten in een gunstige beslissing.

Verder stellen de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing wordt vermeld dat er een plaatsbezoek heeft plaatsgevonden. In het administratief dossier is daarentegen nergens enig verslag over dit 'plaatsbezoek' terug te vinden. Enkel kan worden vastgesteld in het administratief dossier bij raadpleging ervan nadat de bestreden beslissing werd genomen dat erin foto's zijn opgenomen welke kennelijk bij het plaatsbezoek werden genomen. Ook deze stukken zijn volstrekt nieuw en dateren van na het hoorzitting, terwijl de verzoekende partijen niet de gelegenheid ontvingen hierover gehoord te worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 maart 2015 werd vastgesteld dat de vergunning niet kon worden verleend aangezien de aanvraag tegenstrijdigheden met het RUP bevat die slechts als een afwijking vergunbaar zijn overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO op voorwaarde dat over de aanvraag een openbaar onderzoek wordt gevoerd. Het gebrek aan openbaar onderzoek kwam ook aan bod op de hoorzitting. De verwerende partij besliste dan ook op 7 mei 2015 om de behandeling van het beroep uit te stellen zodat een openbaar onderzoek kon georganiseerd worden. Het resultaat van het openbaar onderzoek was dat de verzoekende partijen als enige een bezwaarschrift hebben ingediend. De verzoekende partijen hebben in hun bezwaarschrift, noch op enig ander wijze gevraagd om nogmaals te worden gehoord. De verwerende partij meent dat zij er dan ook van mocht uitgaan dat de standpunten ten aanzien van de aanvraag op voldoende wijze naar voren waren gebracht, zodat zij geen nieuwe hoorzitting moest organiseren.

De verwerende partij bevestigt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in functie van de behandeling van het bezwaarschrift nog een plaatsbezoek heeft uitgevoerd. Uit niets blijkt echter dat deze foto's iets nieuws of determinerend hebben bijgebracht, waarvan de verzoekende partijen niet op de hoogte waren en dat zij hierdoor bijkomend om hun standpunt moesten gehoord worden. De verzoekende partijen tonen dit ook niet concreet aan. Er is ook geen enkele rechtsgrond die stelt dat een verslag van het plaatsbezoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet worden opgemaakt met vermelding van de vaststellingen, aanwezigen enz. De verwerende partij verwijst naar de rechtspraak die bevestigt dat een plaatsbezoek in wezen op niet-tegensprekelijke wijze wordt uitgevoerd (RvVb 8 september 2015, RvVb/A/1516/0008).

3.

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partijen in de procedure gehoord zijn.

Volgens de tussenkomen partij verwarren de verzoekende partijen twee zaken met elkaar, met name de procedure tot nietigverklaring en hun bezwaar bij het openbaar onderzoek. De procedure is volgens haar volkomen rechtsgeldig verlopen met inbegrip van de hoorplicht.

4.

De verzoekende partijen zetten in hun wederantwoordnota uiteen dat de verwerende partij er aan voorbijgaat dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar pas na de hoorzitting een plaatsbezoek heeft gehouden en een nieuw verslag heeft opgesteld dat aan het dossier werd toegevoegd, zonder de verzoekende partijen opnieuw te horen over deze aan het dossier toegevoegde onderzoekselementen.

Het staat voor de verzoekende partijen dan ook vast dat zij verstoken gebleven zijn van een nuttig en zinvol recht om gehoord te worden, waartoe zij hadden verzocht bij het aantekenen van hun administratief beroep, vermits dit uiteraard niets anders kan betekenen dan dat degene wordt gehoord op dat moment beschikt over alle gegevens en dossierstukken die de verwerende partij ter beschikking heeft op het ogenblik dat ze haar uiteindelijke beslissing neemt, met andere woorden ook de resultaten van het plaatsbezoek en het daarna opgestelde nieuwe verslag. De verwerende partij bevestigt in haar replieknota overigens dat zij uit deze nieuwe elementen geput heeft om haar beslissing te nemen vermits zij stelt: “ (...) Zoals uit het administratief dossier blijkt, meer bepaald uit het fotomateriaal, werden de constructies oorspronkelijk ook duidelijk in functie van garages opgericht en hebben zij dit uitzicht ook in wezen behouden (...)”. Op het ogenblik van de hoorzitting bevond er zich geen ‘fotomateriaal’ in het administratief dossier zodat dit na het horen kennelijk aangevuld werd met foto’s genomen tijdens het plaatsbezoek of op een andere wijze.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting doet de tussenkomende partij geen nieuwe overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.
De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

Het beginsel van behoorlijk bestuur betreffende de hoorplicht geldt niet in zoverre er, zoals in het voorliggende dossier, een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt. Wanneer een norm de hoorplicht voorschrijft maar de inhoud ervan niet bepaalt, moet het optreden van de overheid worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur, op basis van het beginsel van de hoorplicht, moet naleven.

De hoorplicht is een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. Het horen van een betrokken partij, die dit vraagt, is dan ook een substantiële vormvereiste. Langs de zijde van de verwerende partij staat hiertegenover een zorgvuldigheidsplicht aangezien het vergunningverlenend bestuursorgaan kennis dient te hebben van alle relevante gegevens met betrekking tot het dossier alvorens het zijn beslissing kan nemen.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier, zoals het ter beoordeling aan het bestuur voorligt.

Aan voormelde hoorplicht is, omwille van de volgorde van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, slechts voldaan wanneer degene die verzoekt te worden gehoord, over alle gegevens en

documenten beschikt die de verwerende partij heeft op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep. Dit betekent onder meer dat de beroepsindiener kennis moet kunnen nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooraleer de hoorzitting plaatsvindt.

2.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen in hun (administratief) beroepsschrift uitdrukkelijk gevraagd hebben om te worden gehoord.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 28 april 2015 een verslag heeft opgemaakt, dat dit verslag aan de verzoekende partijen werd bezorgd, dat de verzoekende partijen naar aanleiding van dit verslag een replieknota hebben ingediend en dat de verzoekende partijen op 5 mei 2015 zijn gehoord.

Verder blijkt uit het feitenrelaas dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in naam van de verwerende partij verzocht heeft om een openbaar onderzoek te organiseren en dat de verzoekende partijen tijdens dit openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 23 juni 2015 een nieuwe nota opgesteld waarin hij de bezwaren van de verzoekende partijen beoordeelt. Deze nota verschilt inhoudelijk sterk van het eerdere verslag van 28 april 2015. Daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 28 april 2015 adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, adviseert hij in zijn nota van 23 juni 2015 thans om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij deze nieuwe nota bij haar beoordeling heeft betrokken, evenwel zonder de verzoekende partijen over dit verslag te horen. De verzoekende partijen hebben hun standpunt over de nieuwe en andersluidende nota dus niet kenbaar kunnen maken.

Door het nieuwe en andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 juni 2015 niet voor het nemen van de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen te bezorgen en hen over dit nieuwe gegeven in het dossier niet te horen, heeft de verwerende partij dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht uit artikel 4.7.23, §1 VCRO geschonden.

3.

Uit het administratief dossier blijkt daarnaast ook dat er een plaatsbezoek heeft plaatsgevonden, waarbij foto's zijn genomen.

Aangezien de verwerende partij met dit plaatsbezoek en met deze foto's rekening heeft kunnen houden bij het beoordelen van het dossier, dienden de verzoekende partijen hiervan kennis te kunnen nemen.

De verwerende partij verwijst naar het arrest nr. RvVb/A/1516/0008 van 8 september 2015 van de Raad, maar dat arrest is niet relevant, aangezien daarin alleen wordt gesteld dat een plaatsbezoek niet op tegensprekelijke wijze dient te gebeuren. Het arrest heeft geen betrekking op het meedelen of in kennis stellen van de resultaten van het plaatsbezoek.

4.

Het middel is gegrond.

B. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO in samenlezing met artikel 4.4.1 VCRO, van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Houthalen-Centrum/Sonnis', en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat het perceel gelegen is binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Houthalen-Centrum – Sonnis', meer bepaald in 'Centrumzone, Deelzone B'. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestaande bebouwing houden in dat bij een aanvraag voor verbouwing of uitbreiding van een reeds bestaand gebouw een toetsing dient plaats te vinden met betrekking tot (1) het effectief bestaan van het gebouw of gebouwonderdeel en de bestemming op het ogenblik van de aanvraag, (2) het effectief vergund zijn van dit bestaande gebouw of gebouwonderdeel / bestemming en (3) de juiste aard van de gevraagde handelingen (bouwen / verbouwen / uitbreiden / instandhouden / stabiliteitswerken ...).

Wanneer voldaan is aan bovenstaande cumulatieve voorwaarden (bestaan én vergund zijn) kan het vergunningverlenend bestuur een stedenbouwkundige vergunning afleveren, die afwijkt van de voorschriften van het gemeentelijk RUP in volgende mate:

- wat betreft de 'bestemming':

- behoud: toegelaten, ongeacht strijdigheid met de nieuwe bestemmingsvoorschriften
- wijziging: toegelaten, voor zover in overeenstemming met de nieuwe bestemmingsvoorschriften.

- wat betreft het 'gebouw' of 'gebouwonderdeel':

- 'instandhoudingswerken en stabiliteitswerken': toegelaten aan bestaande delen ongeacht strijdigheid met de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften
- 'verbouwingswerken, uitbreiding of herbouw': enkel toegelaten voor zover de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften worden gerespecteerd.

Een aanvraag die afwijkt van deze voorschriften dient te worden geweigerd (artikel 4.3.1. VCRO), tenzij men uitzonderlijk beroep kan doen op de afwijkingsregeling in artikel 4.4.1 VCRO voor 'beperkte' afwijkingen. Beperkte afwijkingen moeten worden afgetoetst aan de 'goede ruimtelijke ordening', er mogen geen afwijkingen worden toegestaan die afbreuk doen aan de 'essentiële gegevens' van een plan, en het beperkt karakter van de afwijkingen dient 'afgemeten' te worden aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

In een eerste onderdeel, dat betrekking heeft op de eerste bouwlaag, zetten de verzoekende partijen uiteen dat de bestreden beslissing een vergunning verleent voor een 'verbouwing' alsmede voor een 'bestemmingswijziging' van de achterzijde van de eerste bouwlaag om de daar aanwezige kantoren te verbouwen tot zes garages. De aanvraag voorziet in strijd met het voorschrift uit het gemeentelijk RUP zes garages op het gelijkvloers, terwijl deze (bij een project waarin vier of meer niet-grondgebonden woningen worden voorzien) verplicht ondergronds moeten gerealiseerd worden.

De bestreden beslissing weerlegt het tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaar met een verwijzing – hoewel zeer onduidelijk – naar de mogelijkheid voorzien in het gemeentelijk RUP om van de stedenbouwkundige voorschriften af te wijken op grond van de bepaling die stelt dat een met de voorschriften van het gemeentelijk RUP strijdige bestemming kan behouden blijven indien deze bestemming 'bestaand' is en 'vergund' is.

De vergunning die op het perceel in kwestie in 1976 werd afgeleverd voorziet inderdaad op het gelijkvloers aan de achterzijde zes garages. Deze vergunning werd volgens de verzoekende partijen evenwel nooit vergunningsconform uitgevoerd, zodat dit ook nooit geresulteerd heeft in zes bestaande garages opdat men nu zou kunnen spreken van 'bestaande en vergunde garages' op het gelijkvloers. Immers werden er nooit garages opgericht maar uitsluitend kantoorruimtes, dus ook in het gedeelte waarin volgens de vergunning van 1976 garages werden vergund, hetgeen manifest niet betwist kan worden.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen dus manifest onwettig waar deze er vanuit gaat dat het 'een bestaande afwijkende bestemming betreft die kan behouden blijven'. Vermits de garages nooit werden uitgevoerd zijn zij immers niet 'bestaand' zodat het stedenbouwkundige voorschrift dat in de bestreden beslissing als motief wordt aangewend onwettig is, want manifest onjuist. Uiteraard kan hetgeen niet bestaat niet behouden blijven, laat staat in stand gehouden worden.

Bovendien kan hiervoor in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO geen afwijking bekomen worden, vermits een afwijking nooit kan worden toegestaan voor wat betreft 'bestemming'. Het gemeentelijk RUP is duidelijk en bestemt (vanaf vier of meer niet-grondgebonden woongelegenheden) enkel de ondergrond voor garages en niet het gelijkvloers of de onderste bouwlaag op het maaiveld.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat, in tegenstelling tot hetgeen de bestreden beslissing beweert, wel degelijk bijkomende hinder te verwachten is, gezien op die plaats zich nooit garages met op- en aanrijdend verkeer bevonden hebben, wat bij de uitvoering van de bestreden beslissing wel het geval zal zijn.

In een tweede onderdeel, dat handelt over de tweede en derde bouwlaag, zetten de verzoekende partijen uiteen dat het gemeentelijk RUP de maximale bouwdiepte op de verdiepingen beperkt tot 14 meter. De bestaande en vergunde tweede en derde bouwlaag met een huidige bouwdiepte van 17 meter voldoet dan ook manifest niet aan voormeld stedenbouwkundige voorschrift en dit voor het bouwgedeelte dat zich bevindt tussen 14 meter tot en met 17 meter vanaf de voorbouwlijn.

De aanvraag is volgens de verzoekende partijen onverenigbaar met het stedenbouwkundig voorschrift dat stelt dat aan onderdelen die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het gemeentelijk RUP enkel instandhoudings- en stabiliteitswerken kunnen uitgevoerd worden en dus zeker geen verbouwingswerken, laat staan uitbreidingswerken. Aan de gebouwonderdelen vanaf 14m tot 17m kunnen dan ook enkel en alleen 'instandhoudings- en stabiliteitswerken' vergund worden maar nooit 'verbouwingswerken' en 'uitbreidingswerken'.

De aanvraag omvat 'verbouwingswerken' (bijvoorbeeld de wijziging van raamopeningen naar deuropeningen) en 'uitbreidingswerken' (de aanbouw van een stalen draagstructuur voor bijkomende terrassen met een breedte van 2,10 m) buiten de maximale bouwdiepte van 14 meter. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen manifest onwettig waar het toelaat om verbouwingswerken uit te voeren aan het bestaande gebouw achter de 14 meter-grens, vermits het gemeentelijk RUP hier enkel en alleen instandhoudings- en stabiliteitswerken toelaat, en om uitbreidingswerken uit te voeren achter het bestaande gebouw vanaf een bouwdiepte van 17 meter en meer.

De bestreden beslissing laat het bezwaar terzake van de verzoekende partijen onbeantwoord en bevat enkel een algemene overweging, die volgens de verzoekende partijen onwettige motieven bevat, aangezien voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van 'verbouwings-' en

'uitbreidingswerken' de gebouwonderdelen uiteraard bestaand en vergund dienen te zijn, maar daarenboven in overeenstemming moeten zijn met de nieuwe stedenbouwkundige voorwaarden.

Verder stellen de verzoekende partijen dat het beperkt karakter van een afwijking niet moet worden afgewogen ten aanzien van de bestaande toestand maar wel ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP. De bestreden beslissing bevat enkel de overweging dat de terrassen ten aanzien van de 'bestaande toestand' slechts uitgebreid worden met één meter hetgeen de verwerende partij beoordeelt als 'aanvaardbaar', terwijl dit irrelevant en nietszeggend is volgens de verzoekende partijen. Het uitbreiden buiten de 17 meter is de geest van het gemeentelijk RUP geweld aandoen en kan dan ook nooit gekwalificeerd worden als een 'beperkte' afwijking.

In ondergeschikte orde stellen de verzoekende partijen dat de stalen draagstructuur die wordt aangebouwd als een 'uitbouw' of een 'afdak' (en niet als een 'terras') te beschouwen is, zodat de totale bouwdiepte op de tweede bouwlaag wordt gebracht van 17m met 2,10m extra op een totale nieuwe bouwdiepte van 19,10m. Dit is ten aanzien van de toegelaten maximale bouwdiepte van 14 m een overschrijding met 5,10 m (36 %), wat niet als een 'beperkte' afwijking gekwalificeerd kan worden.

Verder merken de verzoekende partijen op dat op de tweede bouwlaag zelfs achter de stalen draagstructuur nog een buitenruimte wordt voorzien over het dak van de onderliggende bouwlaag met een supplementaire diepte van 2,40 m. Niettegenstaande deze 2,40 m niet inbegrepen is in het begrip bouwdiepte dient wel vastgesteld dat men op de tweede bouwlaag tot op 21,5 m achter de voorgevelbouwlijn komt, met zichten en uitzichten op het perceel van de verzoekende partijen.

In een derde onderdeel, dat handelt over de vierde bouwlaag, zetten de verzoekende partijen uiteen dat het gemeentelijk RUP een beperkte vierde bouwlaag toelaat die maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag beslaat. Volgens de verzoekende partijen is de vierde bouwlaag geenszins beperkt en voldoet ze ook niet aan de 2/3-norm. De aangevraagde vierde bouwlaag beslaat immers de volledige bestaande onderliggende bouwlaag, met een oppervlakte van 255 m² (15 m breedte x 17 m diepte).

De bestreden beslissing heeft het over een bouwdiepte van 14 meter die niet wordt overschreden door het ontwerp. De bouwdiepte heeft evenwel totaal geen enkele relevantie voor het betrokken voorschrift: immers het voorschrift voor de beperkte vierde bouwlaag heeft het uitsluitend over een maximale oppervlakte en refereert nergens naar enige bouwdiepte. De verzoekende partijen verwijzen terzake naar de definitie van het begrip 'bouwlaag' in het gemeentelijk RUP.

De bestreden beslissing heeft het volgens de verzoekende partijen ook ten onrechte over een 'ontworpen oppervlakte' welke zij gelijkstelt (op 4 m² na) met het begrip bruto bebouwde oppervlakte gehanteerd door de aanvrager en ontwerper.

De buitenterrassen zijn volgens de verzoekende partijen uiteraard ook een onderdeel van de oppervlakte van de vierde bouwlaag. Wanneer het gemeentelijk RUP verwijst naar een oppervlakte van een vierde bouwlaag worden hiermee ook de terrassen bedoeld vermits volgens de voorschriften "*Iedere wooneenheid beschikt aansluitend op de keuken of de woonkamer over een bruikbare private buitenruimte onder de vorm van een tuin of een terras (...)*". De terrassen horen dan ook vanzelfsprekend tot de wooneenheid alsmede tot de oppervlakte door deze wooneenheid ingenomen, wat betreft omvang van de bouwlaag. De interpretatie die de tussenkomende partij, hierin gevolgd door de bestreden beslissing, geeft aan het stedenbouwkundige voorschrift is manifest onjuist en heeft tot gevolg dat het voorschrift daarenboven 'zinloos' wordt.

Indien uitgegaan wordt van de enige zinvolle interpretatie van het stedenbouwkundig voorschrift dient te worden vastgesteld dat de oppervlakte van de 'onderliggende bouwlaag', zijnde de derde

bouwlaag 255 m² bedraagt en dat de maximale oppervlakte van de beperkte vierde bouwlaag volgens het gemeentelijk RUP dus 170 m² bedraagt.

De oppervlakte van de aangevraagde vierde verdieping beslaat volgens het aanvraagdossier een oppervlakte van 169 m² bebouwd gedeelte + 29,59 m² terras noord + 57,76 m² terras zuid, zijnde een totaal van 256,35 m².

Dit is in tegenstelling tot de maximaal toegelaten oppervlakte van 170 m² een overschrijding van meer dan 85 m², hetgeen uiteraard bezwaarlijk een 'beperkte' afwijking in de zin van artikel 4.4.1. VCRO is.

Indien wordt rekening gehouden met de door de ontwerpers van het gemeentelijk RUP gestelde limiet van 14 m bouwdiepte voor de derde bouwlaag, is de afwijking nog veel groter, aangezien de wettige oppervlakte van de onderliggende bouwlaag dan te bepalen is op 15 m x 14 m = 210 m² en de toegestane maximale oppervlakte van de vierde bouwlaag dan 2/3 van 210 m² bedraagt, zijnde 140 m². Dit levert een overschrijding op van de toegelaten maximale oppervlakte met maar liefst 116,35 m² (= 256,35 m² – 140 m²). Uiteraard kan dit bezwaarlijk als een beperkte afwijking geïnterpreteerd worden.

2.

De verwerende partij antwoordt inzake het eerste onderdeel met verwijzing naar de beoordeling in de bestreden beslissing over het bezwaarschrift. De verzoekende partijen betwisten niet dat de garages reeds vergund werden in 1976. Zoals uit het administratief dossier blijkt, meer bepaald uit het fotomateriaal, werden de constructies oorspronkelijk ook duidelijk in functie van garages opgericht en hebben zij dit uitzicht ook in wezen behouden. De beoordeling in de bestreden beslissing kan dan ook niet als foutief, onzorgvuldig, kennelijk onredelijk of als ingaand tegen de finaliteit van het RUP beschouwd worden.

Inzake het tweede onderdeel verwijst de verwerende partij eveneens naar de motivering waarbij het bezwaar van de verzoekende partijen weerlegd werd. Daaruit blijkt dat de afwijking als zeer beperkt te beschouwen is en zijn verantwoording vindt in de leefbaarheid van de woonruimtes, wat wel degelijk een beoordelingsgrond vormt van de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven meent de verwerende partij dat met de aan de vergunning verbonden voorwaarden (zone van 1,60 m ontoegankelijk maken, aanbrengen van opaal glas aan beide zijden ter hoogte van 1,80m aan beide zijden op 1,60 m van de perceelsgrens, beperking van het optrekken van de stalen constructie) er voldoende garanties zijn om eventuele hinderaspecten te vermijden. Het is niet kennelijk onredelijk om dergelijke beperkte afwijking te vergunnen met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

Ook inzake het derde onderdeel verwijst de verwerende partij vooreerst naar de motivering in de bestreden beslissing in antwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen beweren dat de bovenvermelde beoordeling in de bestreden beslissing gebaseerd is op een verkeerde interpretatie van het gemeentelijk RUP maar stellen in feite alleen een eigen interpretatie daartegenover waarmee zij bovendien niet overtuigen. Hun verwijzingen naar de definiëringen van de begrippen bouwlaag en bouwdiepte lijken de beoordeling in de bestreden beslissing eerder te ondersteunen, terwijl hun eigen interpretatie in essentie op een louter algemene invraagstelling van de bedoeling van de ontwerpers van het GRUP lijkt neer te komen. Zulks volstaat alvast niet om de beoordeling door de verwerende partij als foutief, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk te beschouwen.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste onderdeel dat de garages vergund zijn sedert 1976 en in 1976 als garages gebouwd werden. Het Ministerie van Financiën wenste deze echter om te bouwen tot burelen, waarbij niets werd

veranderd aan de structuur van het gebouw. Het betreft dan ook een bestaande en vergunde bestemming.

De cumulatieve voorwaarde van “bestaand en vergund” is alleen van toepassing bij verbouwing of uitbreiding. *In casu* is er hooguit sprake van een bestemmingswijziging. Voor een bestemmingswijziging is het voldoende dat er een vergunning voor de bouwwerken werd afgeleverd.

Ten slotte is er volgens de tussenkomenende partij geen sprake van hinder door auto's. Bij ondergrondse garages komen deze auto's ook boven en dienen deze dezelfde weg te nemen.

Wat betreft het tweede onderdeel stelt de tussenkomenende partij dat zij op de tweede en derde bouwlaag uitsluitend verbouwingswerken heeft uitgevoerd. De zogenaamde stalen constructie is er alleen om bouwtechnische redenen van stabiliteit en heeft niets te maken met een uitbreiding van het gebouw. Overigens werden de terrassen in vergelijking met de vergunning van 1976 uitgebreid met slechts één meter, wat als een beperkte afwijking te beschouwen is.

Inzake het derde onderdeel over de vierde bouwlaag, stelt de tussenkomenende partij dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat de bebouwde oppervlakte *strictu sensu* 169 m² bedraagt, wat in overeenstemming is met het gemeentelijk RUP. Voor terrassen wordt inderdaad een uitzondering gemaakt in het gemeentelijk RUP.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota inzake het eerste onderdeel dat de overweging dat de garages in het verleden ooit ‘vergund’ werden irrelevant is, vermits alleszins de andere cumulatieve voorwaarde ‘bestaand’ op het ogenblik dat de aanvraag werd ingediend niet vervuld was. Dat mogelijk in een ver verleden ooit garages werden gebouwd die dan achteraf zonder nieuwe vergunning (en beweerdelijk op vraag van het Ministerie van Financiën als huurder) werden verbouwd tot kantoren is irrelevant vermits uitsluitend relevant is hetgeen effectief bestond bij de huidige vergunningsaanvraag en dit waren kantoren, zoals men zelf toegeeft.

Het uitbreken van de volledige achtergevel, wegbreken van de binnenmuren en het vervangen van de achtergevel door zes garagepoorten is uiteraard een ‘verbouwing’ in de zin van de VCRO. Ook in de aanvraag worden trouwens deze werken als verbouwing omschreven.

Verder bepaalt het gemeentelijk RUP nergens dat de ondergrondse garages vanuit de achterzijde moeten kunnen ingereden worden.

Wat betreft het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij benadrukt dat het gaat om een ‘verbouwing’ van de ‘bestaande toestand’. In dat opzicht dient zij uiteraard te erkennen dat het stedenbouwkundig voorschrift van toepassing is dat stelt dat aan een bestaand (en vergund) gebouw dat niet voldoet aan de voorschriften enkel instandhoudings- en stabiliteitswerken mogelijk zijn. Dat het bestaande gebouw niet voldoet aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP kan niet ernstig betwist worden wat betreft de maximaal toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen (volgens het gemeentelijk RUP slechts 14m terwijl de bouwdiepte van het bestaande gebouw 17m bedraagt).

Er dient volgens de verzoekende partijen een afwijking in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO voor te liggen niet enkel van het voorschrift inzake de maximale bouwdiepte tot 14 m maar eveneens van het voorschrift dat voorschrijft dat vanaf 14m enkel instandhoudings- en stabiliteitswerken kunnen uitgevoerd worden. Nergens in de bestreden beslissing zijn concrete motieven terug te vinden op grond waarvan een afwijking van het voorschrift ‘art. 1.02. Inrichting’ kan verantwoord worden in het licht van artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partijen betwisten de stelling dat de aanbouw van een stalen draagstructuur met buitenterrassen geen uitbreiding of aanpassing van het bestaande gebouw is. Dat om bouwtechnische redenen wordt geopteerd voor een stalen draagstructuur (in plaats van bijvoorbeeld een uitbreiding door middel van een gemetselde muur) is uiteraard irrelevant.

Dat de terrassen slechts werden uitgebreid met één meter in vergelijking met de afgeleverde vergunning in 1976 is eveneens irrelevant voor de beoordeling van de mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP.

Wat betreft het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat ze helemaal geen eigen interpretatie aan het voorschrift geven maar zich beperken tot hetgeen er tekstueel en effectief in te lezen valt met name dat een vierde bouwlaag slechts 'beperkt' mogelijk is en met name maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag kan beslaan. Het zijn de verwerende en de tussenkomen partij die aan dit duidelijk voorschrift een invulling geven die niet met de tekst verenigbaar is, met name door niet gewoon 'oppervlakte' maar 'bruto bebouwde oppervlakte' of 'het bruto bebouwd gedeelte' te hanteren, zijnde begrippen die nergens in het gemeentelijk RUP terug te vinden zijn, evenals het begrip 'ontworpen oppervlakte' dat evenmin terug te vinden is in het gemeentelijk RUP.

Uit de geest en de tekst van het voorschrift blijkt duidelijk dat de 'beperkte vierde bouwlaag' 'maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag beslaat' zodat niet kan worden ingezien hoe het aangevraagde (een vierde bouwlaag die de volledige onderliggende oppervlakte beslaat) in overeenstemming kan zijn met het gemeentelijk RUP of een beperkte afwijking ervan kan vormen.

Verder bepaalt het gemeentelijk RUP nergens dat (enkel) de 'bebouwde oppervlakte' niet meer mag bedragen dan 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag en mocht zij dit al bepalen dat hoeft zij uiteraard geen interpretatie zoals tussenkomen partij nochtans meent.

5.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting inzake het eerste onderdeel dat de omvorming naar garages absoluut geen verbouwing is, maar enkel een bestemmingswijziging. De vensters werden vervangen door poorten. Voor het verwijderen van binnenmuren in gypoc is geen enkele vergunning nodig.

Wat betreft het derde onderdeel herhaalt de tussenkomen partij dat het principe van de bruto-oppervlakte een zeer juiste interpretatie van het gemeentelijk RUP is. Voor de bouwdiepte maakt het gemeentelijk RUP abstractie van de terrassen. Dit betekent onvermijdelijk dat deze terrassen niet tot bouwoppervlakte worden gerekend.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Houthalen-Centrum / Sonnis', en meer bepaald binnen de 'Centrumzone, deelzone B (artikel 1)'.

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

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen.”

Hieruit volgt dat in een stedenbouwkundige vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, op voorwaarde dat dit gebeurt na een openbaar onderzoek en voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen hoegenaamd niet worden toegestaan.

Aangezien het hier een afwijkingsbepaling betreft, dient deze restrictief geïnterpreteerd te worden.

De vergunningverlenende overheid die toepassing maakt van artikel 4.4.1 VCRO, dient na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden beschouwd als een “beperkte afwijking”.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidscontrole slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

2.

In het eerste onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag strijdig is met het voorschrift over autoparkeerplaatsen van het gemeentelijk RUP.

Onder de algemene bepalingen van het gemeentelijk RUP bepaalt §12 ‘Autoparkeerplaatsen’ het volgende:

“Per woongelegenheden wordt minstens 1 parkeerplaats op het bouwperceel voorzien. Conform de specifieke bepalingen wordt deze parkeerplaats in pandig en/of ondergronds, dan wel onder de vorm van een garage of carport gebouwd. Wanneer in een woonproject 4 of meer niet-grondgebonden woningen worden voorzien, dienen de parkeerplaatsen ondergronds te worden gerealiseerd.

...”

Het wordt niet betwist dat de aanvraag betrekking heeft op een appartementsgebouw met vijf woongelegenheden en dat zes garages worden voorzien op het gelijkvloers. In strijd met het voorschrift, worden de parkeerplaatsen dus niet ondergronds gerealiseerd.

De verzoekende partijen hebben ook in hun administratief beroepschrift (en tijdens het openbaar onderzoek) aangevoerd dat dit onderdeel van de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het gemeentelijk RUP. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij:

“Dat de bezwaarindiener stelt dat de garages die op het gelijkvloers worden voorzien niet voldoen aan het RUP; dat het bezwaar er van uitgaat dat er op het gelijkvloers geen

garages mogen gerealiseerd worden volgens het RUP; dat het bezwaar kan weerlegd worden als volgt:

- *de algemene bepalingen van het RUP stellen dat parkeerplaatsen inpandig en/of ondergronds dan wel onder de vorm van een garage of carport kunnen gebouwd worden. Het RUP verbiedt derhalve geen garages op het gelijkvloers;*
- *Het RUP stelt verder dat bij 4 of meer niet-grondgebonden woningen de parkeerplaatsen ondergronds dienen voorzien te worden. Dit voorschrift is niet van toepassing aangezien op het gelijkvloers reeds 6 garages vergund waren. Deze blijven behouden. De oppervlakte ervan wordt niet uitgebreid. Deze kunnen in stand gehouden worden.*
- *Het betreft in feite een bestaande afwijkende bestemming die in stand kan gehouden worden.*
- *Deze 6 garages zijn voldoende in functie van de 5 appartementen.*
- *Er wordt geen bijkomende hinder verwacht.”*

Uit voormelde motivering blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat het stedenbouwkundig voorschrift dat bij vier of meer niet-grondgebonden woningen de parkeerplaatsen ondergronds dienen voorzien te worden, niet van toepassing is aangezien op het gelijkvloers reeds zes garages vergund waren en deze behouden blijven.

Uit de bewoordingen van de bestreden beslissing is niet met zekerheid vast te stellen op welke grond de afwijking wordt toegestaan van het stedenbouwkundig voorschrift dat oplegt dat vanaf vier appartementen de parkeerplaatsen ondergronds worden aangelegd. Zoals de verzoekende partijen ook opmerken verwijst de bestreden beslissing “hoewel zeer onduidelijk” met de overweging dat het “in feite een bestaande afwijkende bestemming betreft die in stand gehouden kan worden”, naar het voorschrift dat is opgenomen in §4 ‘Bestaande vergunde of vergund geachte bestemmingen’ van de algemene bepalingen. Dat voorschrift luidt:

“Bestaande vergunde of vergund geachte bestemmingen die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.

Bestemmingswijzigingen dienen altijd in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.”

Ongeacht de vraag of de garages als een afzonderlijke ‘bestemming’ zijn op te vatten in de zin van het gemeentelijk RUP, dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij bij de toepassing van §4 dient aan te tonen dat de garages bij de aanvraag als ‘vergund of vergund geacht’ én als ‘bestaand’ te beschouwen zijn. Het wordt niet betwist dat met de stedenbouwkundige vergunning van 1976 zes garages vergund werden op het gelijkvloers. Het wordt evenmin betwist dat deze garages gebruikt werden als kantoor. De verzoekende partijen maken afdoende aannemelijk dat op het ogenblik van de aanvraag, de garages nog steeds ingericht waren als kantoorruimtes.

In de mate dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitgaat van de premisse dat het gaat om een bestaande afwijkende bestemming en er toepassing kan gemaakt worden van het voorschrift onder §4 ‘Bestaande vergunde of vergund geachte bestemmingen’, faalt deze motivering dan ook naar recht.

De stelling van de tussenkomende partij dat de cumulatieve voorwaarde van “bestaand en vergund” alleen van toepassing is bij verbouwing of uitbreiding en dat de aanvraag geen verbouwingswerken aan de garages omvat, maar enkel een bestemmingswijziging, kan niet gevolgd worden. Uit de aanvraag blijkt ook dat verbouwingswerken aan de garages worden uitgevoerd voor het plaatsen van nieuwe poorten.

Het middelonderdeel is gegrond.

3.

In het tweede onderdeel van het middel werpen de verzoekende partijen op dat de aanvraag onverenigbaar is met het voorschrift van het gemeentelijk RUP dat bepaalt dat aan onderdelen die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het RUP, enkel instandhoudings- en stabiliteitswerken kunnen worden uitgevoerd, en geen verbouwings- of uitbreidingswerken.

Artikel 1.02 'Inrichting', §1 'Bestaande vergunde en vergund geachte bebouwing' van het gemeentelijk RUP luidt als volgt:

*“Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken uitgevoerd worden.
Bij verbouwingswerken, uitbreiding of herbouw moeten de voorschriften gerespecteerd worden voor de delen waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft.”*

Uit het voorschrift volgt dat aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP, slechts instandhoudings- en stabiliteitswerken kunnen worden uitgevoerd.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld, zoals blijkt uit de plannen, dat de bestaande en vergunde tweede en derde bouwlaag een bouwdiepte hebben van 17 m (terrassen niet meegerekend) en dus niet voldoet aan het specifieke inrichtingsvoorschrift van deelzone B dat de maximale bouwdiepte op de verdiepingen 14 m bedraagt.

De verzoekende partijen voeren terecht aan dat dit betekent dat aan het gebouwonderdeel vanaf 14 m tot 17 m, overeenkomstig §1 van artikel 1.02, alleen instandhoudings- en stabiliteitswerken kunnen worden vergund, en geen verbouwings- of uitbreidingswerken.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag van de tussenkomende partij omschreven als het renoveren en uitbreiden van een appartementsgebouw, met ook *“(h)et bijbouwen van een terras aan de achterzijde voor de 2 appartementen op de 2^{de} verdieping, met een van diepte 2,10m over de ganse gevelbreedte”*.

Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten dat er verbouwingswerken en uitbreidingswerken plaatsvinden aan het gebouwonderdeel vanaf 14 m tot 17 m.

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij het bezwaar dat de verzoekende partijen hierover hebben opgeworpen, als volgt:

“Overwegende dat het bezwaar stelt dat de bouwlagen 2 en 3 niet meer kunnen uitgebreid worden; dat deze bouwlagen immers niet voldoen aan de voorschriften van het GRUP; dat de gerealiseerde en vergunde bouwdiepte van 17m in strijd is met de voorgeschreven bouwdiepte van 14m; dat hieraan enkel instandhoudingswerken toegestaan zijn; dat de nieuwe terrassen bovendien overdekt zijn en niet voldoen aan het RUP; dat wonen op de 2^e en 3^e bouwlaag zonder buitenruimte niet toegelaten is; dat de buitenruimtes niet aansluiten op de woonkamer of de keuken; dat het bezwaar als volgt kan weerlegd worden;

- De wooneenheden zijn reeds vergund in 1976.*
- Het betreft de verbouwing van een bestaande toestand.*

- *De bestaande (vergunde) en kleinere terrassen van de 2^e verdiep situeren zich reeds op een diepte van ca. 18m. Deze worden slechts uitgebreid met 1m.*
- *Deze afwijking is aanvaardbaar omwille van de leefbaarheid van de woonruimtes.*
- *De terrassen van de 2^{de} bouwlaag zijn slechts deels overdekt;*
- *De uitbreiding van de terrassen geeft geen hinder voor de achterliggende percelen.*
- *Rechtstreekse zichten op de aanpalende percelen dienen echter wel vermeden te worden. Conform het Burgerlijk Wetboek dient een zone van 1,60m vanaf de perceelsgrens ontoegankelijk gemaakt te worden. Een ondoorzichtig scherm in opaal glas dient geplaatst te worden op 1,60m vanaf de perceelsgrens aan beide zijden.*
- *De stalen constructie van de terrassen mag niet hoger opgetrokken worden dan de vloer van de 2^e verdieping. Er is immers geen noodzaak om deze wel hoger op te trekken.”*

Deze motivering volstaat niet ter weerlegging van het bezwaar van de verzoekende partijen. De verwerende partij gaat voorbij aan het inrichtingsvoorschrift onder artikel 1.02, §1 ‘Bestaande vergunde en vergund geachte bebouwing’. Ook in haar antwoordnota laat de verwerende partij dit voorschrift onbesproken.

Dat het gaat om vergunde wooneenheden en het de verbouwing van een bestaande toestand betreft, volstaat in het licht van het voormelde voorschrift niet om verbouwings- en uitbreidingswerken toe te kunnen laten. Daartoe is vereist dat het gebouw ook in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP, hetgeen echter, wat betreft de bouwdiepte, niet het geval is.

Ook wat betreft de afwijking voor de uitbreiding met terrassen volstaat de motivering in de bestreden beslissing niet. Zoals de verzoekende partijen opmerken, toetst de verwerende partij de uitbreiding van de aanvraag aan de bestaande toestand, terwijl de uitbreiding moet getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP, die *in casu* een maximale bouwdiepte van 14 m voorschrijven. De motivering in de bestreden beslissing, die uitgaat van een uitbreiding met 1 m, faalt dan ook naar recht.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

4.

De specifieke inrichtingsvoorschriften voor deelzone B (§4 van artikel 1.02 van de stedenbouwkundige voorschriften het gemeentelijk RUP) bepalen dat een beperkte vierde bouwlaag mogelijk is en dat dergelijke bouwlaag “maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag” beslaat.

De verzoekende partijen voeren in het derde onderdeel in essentie aan dat de vierde bouwlaag waarmee het appartementsgebouw van de tussenkomende partij wordt uitgebreid, strijdig is met dit voorschrift.

De verzoekende partijen wierpen dit bezwaar reeds op tijdens het openbaar onderzoek en de verwerende partij heeft dit bezwaar in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“Overwegende dat het bezwaar stelt dat bouwlaag 4 niet mag gebouwd worden en in strijd is met artikel 1.02; dat artikel 1.02 stelt dat aan de bestaande vergunde gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften enkel instandhoudingswerken en stabiliteitswerken kunnen uitgevoerd worden; dat bij verbouwing, uitbreiding of herbouw de voorschriften moeten gerespecteerd worden voor de delen waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

betrekking heeft; dat de maximale bouwdiepte op de verdieping 14m bedraagt; dat het bezwaar kan weerlegd worden als volgt:

- *Volgens het RUP is een beperkte 4e bouwlaag mogelijk tot maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;*
- *Het bestaande gebouw voldoet gedeeltelijk niet aan het RUP. De bouwdiepte op de verdieping is groter dan 14m;*
- *Voor de delen die wel voldoen aan het RUP tot 14m diepte kunnen wel uitbreidingen toegestaan worden.*
- *De 4^{de} bouwlaag is in principe toelaatbaar tot 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. De ontworpen oppervlakte bedraagt 166m².*
- *De oppervlakte van de onderliggende bouwlaag 17x15m =255m². Tweederde hiervan is 170m²;*
- *Bouwdiepte van 13,50m van de 4^e bouwlaag binnen de voorgeschreven diepte van 14m;”*

De verzoekende partijen betwisten niet dat de oppervlakte van de onderliggende (derde) bouwlaag 255m² bedraagt en dat 2/3 van deze oppervlakte 170m² is, zodat de vierde bouwlaag een maximale oppervlakte van 170m² kan hebben.

Wel betwisten de verzoekende partijen dat de oppervlakte van de vierde bouwlaag ook effectief 2/3 van de onderliggende bouwlaag bedraagt.

De verzoekende partijen wijzen erop dat op het plan 03, zoals gevoegd bij de aanvraag en de nieuwe toestand van de eerste, tweede en derde verdieping weergeeft, wordt vermeld:

*“bruto bebouwde oppervlakte 3de verdieping: 169 m²
Is 2/3 de oppervlakte onderliggende bouwlaag”*

De verzoekende partijen merken op dat in deze oppervlakte het noord- en zuidterras, elk met een oppervlakte van 25,59m² respectievelijk 57,67m², niet zijn meegerekend, terwijl volgens de verzoekende partijen het voorschrift niet wordt gevolgd indien de (buiten)terrassen niet worden meegerekend als onderdeel van de oppervlakte van de vierde bouwlaag. Het begrip ‘bruto bebouwde oppervlakte’ die de tussenkomende partij gebruikt, zou bovendien in het gemeentelijk RUP nergens voorkomen.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de ‘ontworpen’ oppervlakte 166m² bedraagt en lijkt zij de berekening van de tussenkomende partij te volgen. De verwerende partij verwijst ook naar de bouwdiepte van de vierde bouwlaag, die met 13,5 m binnen de maximale voorgeschreven bouwdiepte van 14 m blijft.

Het gemeentelijk RUP bevat geen definitie van ‘oppervlakte’, maar bevat wel een omschrijving van een aantal andere begrippen.

Het begrip ‘bouwlaag’ wordt als volgt gedefinieerd:

“Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder.”

Het begrip ‘bouwdiepte’ wordt gedefinieerd als:

“Afstand vanaf de voorgevelbouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen.”

Het begrip ‘bruto-vloeroppervlakte’ is:

“De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw, een bouwlaag of een ruimte die een bepaalde functie inneemt, volgt uit de vloeroppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie die het betreffende gebouw, bouwlaag of ruimte omhullen.”

Het begrip ‘B/T-index’ wordt gedefinieerd als:

“Verhouding tussen de bebouwde delen tot de rest van de betrokken terreinoppervlakte. Het betreft enkel de bebouwing die boven het maaiveld uitkomt. De bebouwde delen worden bepaald door de afmetingen van de bebouwing buitenwerks te meten exclusief niet-overdekte terrassen en balkons.”

Uit de definitie van het begrip ‘bouwlaag’ kan niet worden afgeleid dat terrassen niet moeten worden meegerekend bij de oppervlakte van een bouwlaag.

Uit de definitie van ‘bruto-vloeroppervlakte’ is wel af te leiden dat terrassen niet worden meegerekend, aangezien aangenomen kan worden dat terrassen niet behoren tot de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie die het betreffende gebouw, bouwlaag of ruimte omhullen. Bij de definitie van B/T-index wordt ook vermeld dat bij de bepaling van de bebouwde delen geen rekening wordt gehouden met niet-overdekte terrassen en balkons.

Uit de definitie van bouwdiepte blijkt in elk geval dat de terrassen niet worden meegerekend in de berekening van de bouwdiepte. Er dient redelijkerwijze te worden aangenomen dat de terrassen dus worden uitgesloten van de berekening van de bouwdiepte van een bouwlaag, wat met andere woorden betekent dat ze redelijkerwijze niet tot de ‘oppervlakte van de bouwlaag’ worden gerekend. De verzoekende partijen maken alleszins niet afdoende aannemelijk dat de terrassen dan wel zouden moeten worden meegerekend bij het berekenen van de oppervlakte van een bouwlaag, aangezien ze immers worden uitgesloten van de berekening van de bouwdiepte van die bouwlaag. De bestreden beslissing is terzake niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig.

Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jan LIJNEN is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IMMO LIJNEN is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken voor het bouwen van een extra appartement als een beperkte vierde bouwlaag en de renovatie van twee commerciële ruimtes en vier appartementen op het perceel gelegen te 3530 Houthalen-Helchteren, Vredelaan 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0536A 2.
4. 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.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 mei 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO