

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0724
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0315-A

Verzoekende partijen	1. de heer Peter BREUGELMANS , met woonplaatskeuze te 2222 Itegem (Heist-op-den-Berg), Schoolstraat 38 2. mevrouw Leslie VERBIST , met woonplaatskeuze te 2222 Itegem (Heist-op-den-Berg), Schoolstraat 38
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba ALGEMENE BOUWWERKEN BREUGELMANS BRUNO vertegenwoordigd door advocaten Joris GEENS en Sven VERNAILLEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-berg van 16 augustus 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de afbraak van een woning en het bouwen van vijf wooneenheden op het perceel gelegen te 2222, Heist-op-den-Berg, Schoolstraat 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 534 C4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 25 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 april 2018.

De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 11 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een woning en het bouwen van vijf wooneenheden op het perceel aan de Schoolstraat 36.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Noord de Schoolstraat' (vervolgens: het RUP), definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Heist-op-den-Berg van 14 oktober 2003 en goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 4 december 2003.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 mei 2016 tot en met 23 juni 2016 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Eensluidend met het advies van 11 augustus 2016 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg op 16 augustus 2016 om een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 3 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning volgens aangepaste plannen te verlenen, met uitsluiting van de garages.

Na de hoorzitting van 8 november 2016 beslist de verwerende partij op 10 november 2016 om het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning volgens aangepaste plannen te verlenen, met uitsluiting van de garages. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Noord de Schoolstraat', behoudens een beperkte afwijking op de kroonlijsthoogte en de aanleg van de terrassen.

De aanvraag is gelegen in de zone W1 voor gegroepeerde bebouwing, zone voor aanhorigheden en zone voor binnenplaatsen, tuinen en bijgebouwen. De aanvraag voldoet aan de bepalingen voor deze zones.

De aanvraag wijkt in beperkte mate af van de bepalingen van het RUP:

- De in het RUP opgelegde maximum kroonlijsthoogte bedraagt 6m, terwijl een kroonlijsthoogte van 6,5m aangevraagd wordt.
- Terrassen en balkons mogen volgens het RUP niet verder uitspringen t.o.v. het voorziene profiel dan 2m op minimum 2m van de perceelsgrens. Er worden echter op de tweede verdieping terrassen voorzien tot tegen de perceelsgrens.

Een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is mogelijk cfr. artikel 4.4.1. VCRO, op voorwaarde dat een openbaar onderzoek gehouden wordt en de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

De gevraagde afwijkingen betreffen afwijkingen op afmetingen en inplanting. Het gaat niet om een afwijking op bestemming, aantal bouwlagen en de vloer-terreinindex.

Daarnaast dient getoetst te worden of de gevraagde afwijkingen van beperkte aard zijn.

- Kroonlijsthoogte: deze is een halve meter hoger dan de opgelegde 6m. Dit is een beperkte afwijking.
- Afmetingen terrassen: de afwijking van de inplanting van de terrassen zijn beperkt van aard.

De afwijkingen zijn beperkt van aard.

De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat de horizontale oppervlakte van de infiltratievoorziening niet wordt meegeteld bij de infiltrerende oppervlakte

(...)

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Er worden geen lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) niet betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

(...)

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het

algemeen. het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

De aanvraag is gelegen in het centrum van Itegem, een deelgemeente van Heist-op-den-Berg. De omgeving kenmerkt zich door woningen in gesloten of halfopen verband op tamelijk diepe percelen, ter hoogte van de aanvraag.

Het perceel van de aanvraag paalt vooraan aan de Schoolstraat en heeft achteraan een ontsluiting van 3,2 m breed naar de Zonnebloemstraat.

De bebouwing aan de Schoolstraat, voornamelijk woningen, bestaat voornamelijk uit 2 bouwlagen met hellend dak, al komen ook uitzonderingen met 1 of 3 bouwlagen voor en vindt men er ook platte daken terug. De bouwstijlen en typologieën zijn incoherent. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een school.

Toelichting

De bouw van een meergezinswoning is in overeenstemming met het RUP, dat uitdrukkelijk het creëren van meerdere woningen op een perceel toelaat. Het RUP verbiedt niet een volwaardige woongelegenheid onder dak te creëren.

De gevels worden opgetrokken in gevelmetselwerk in lichte kleur, het dak wordt bedekt met antracieten pannen. Deze materialen zijn niet ongebruikelijk in de straat. De erkers zorgen voor een variatie in het uitzicht van de voorgevel, waardoor eentonigheid wordt vermeden.

De bouwdiepte bedraagt 13m met een uitbouw van 0,5m. Dit is conform de voorschriften van het RUP. De schaal van de constructie is aanvaardbaar. Er mag niet over de perceelsgrenzen worden gebouwd. Het is aan de vergunninghouder erop toe te zien dat de plannen worden nageleefd. De vergunning wordt afgeleverd met voorbehoud van burgerlijke rechten van derden.

De constructie in voorliggende aanvraag heeft een kroonlijsthoogte van 6,5m terwijl het RUP slechts een hoogte van 6m toelaat. Het RUP dateert van 2003, en er is bij de opmaak van het RUP nog geen rekening gehouden met de steeds strenger wordende, wettelijk bindende, isolatienormen. Deze normen maken dat het realiseren van twee bouwlagen binnen een hoogte van 6m niet meer evident is. In huidige vergunningen en RUP's wordt daarom eerdere een kroonlijsthoogte van 7m toegelaten. De afwijking van de kroonlijsthoogte is aanvaardbaar aangezien ze voortvloeit uit technische eisen die noodzakelijk zijn om wettelijke normen te kunnen naleven. De afwijking in bouwhoogte is daarenboven beperkt, en zal niet afwijken van nieuwe woningen die in de toekomst in de straat zullen worden gebouwd volgens de strenge isolatienormen.

De meergezinswoningen zijn voldoende ruim en dit geldt ook voor de individuele ruimtes in de woongelegenheden. Er wordt voldoende bergplaats voorzien. Er is voldoende licht en lucht, en alle woongelegenheden hebben voldoende buitenruimte, zowel de woongelegenheden op het gelijkvloers die een voldoende ruime tuin krijgen, als de appartementen op verdieping die een voldoende ruim terras hebben.

Het bodemprofiel wijzigt niet.

Het terras op de tweede verdieping moet worden aangepast zoals in rood aangeduid op de plannen.

Het terras op de tweede verdieping bevindt zich links tot op de perceelsgrens, terwijl het RUP oplegt dat terrassen op 2m uit de perceelsgrens moeten worden aangelegd. Het schuifraam bevindt zich op ca. 1,5 m uit de perceelsgrens. Er kan als voorwaarde worden opgelegd dat het terras op minstens 1,9m uit de zijdelingse perceelsgrens, zoals in rood aangeduid op de plannen. Op deze wijze wordt de aanvraag in overeenstemming gebracht met het burgerlijk wetboek. Er wordt beperkt afgeweken van het RUP maar zal geen hinder ontstaan door de aanleg van het terras, aangezien toch nog voldoende afstand van de perceelsgrens wordt gehouden om rechtstreeks inkijk bij de buurpercelen onmogelijk te maken.

Parkeren op eigen perceel gebeurt via een ontsluiting aan de achterzijde van het perceel. Dit is positief, aangezien het perceel van de aanvraag is gelegen aan een drukke weg met aan de overzijde een school. Door de ontsluiting langs achter worden conflicten met het schoolverkeer vermeden.

De bouw van de garages kan niet worden toegestaan.

Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien, een gemiddelde van 1,3 per woongelegenheden, wat een aanvaardbaar aantal is voor een dorpskern in buitengebied. Zoals de gemeentelijke dienst mobiliteit opmerkte, is één van de garages onbereikbaar voor auto's. dit is uiteraard niet aanvaardbaar. Deze garage dient te worden geschrapt. Aangezien dit een constructieve ingreep is die een impact heeft op de stabiliteit van het gebouw, dient het hele garagecomplex te worden geweigerd. Aangezien een autostaanplaats minder plaats inneemt dan een garageplaats (slechts 6m diepte nodig, i.p.v. de voorziene bouwdiepte van 7,10m van de garages) ontstaat door het weigeren van het garagecomplex voldoende ruimte om 8 openluchtparkeerplaatsen te voorzien.

De aanvrager kan desgewenst later nog steeds een aanvraag indienen voor de bouw van garages met een gewijzigde inplanting t.o.v. voorliggende aanvraag.

Achteraan het perceel dient een groenscherm te worden aangelegd

De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de achtergelegen Zonnebloemstraat. Er worden volgens de plannen geen afsluitingen of hagen voorzien. Het achterste deel van het perceel wordt gericht in functie van het parkeren van auto's, waardoor er redelijk veel mensen zullen passeren langsheen deze achtertuin. Om de privacy van de burens te garanderen, dient een volwaardig groenscherm te worden aangelegd tegen de achterste perceelsgrens.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Op 27 april 2017 deelt de tussenkomende partij mee dat zij afziet van de tussenkomst in de procedure. Dat moet als een afstand van het verzoek tot tussenkomst worden begrepen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In wat als een eerste middel onderscheiden kan worden, stellen de verzoekende partijen:

“ ...

Onaanvaardbare inkijk vanuit de terrassen

In de oorspronkelijke plannen van de aanvrager zou het terras op de tweede verdieping zich bevinden tot op de perceelgrens.

De bestendige deputatie oordeelt in haar besluit dd. 10 november 2016 dat dit gegeven in strijd is met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek.

Art. 678 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt als volgt:

(...)

Conform het Burgerlijk wetboek is aldus een afstand van 1,9 meter voldoende om geen rechtstreekse zichten te hebben.

De bestendige deputatie gaat er in haar besluit dan ook gemakkelijks halve van uit dat indien het terras zich op minstens 1,9m van de perceelgrens bevindt, er zich geen probleem stelt.

Deze argumentatie kan echter geenszins weerhouden worden. Vooreerst blijkt zulks uit artikel 4.2.22, §1 VCRO:

(...)

Het stedenbouwkundige enerzijds, en het burgerrechtelijke anderzijds staan los van elkaar. De stedenbouwkundige beoordeling van een project staat aldus ook los van het burgerrechtelijke luik ervan.

De afstand bepaald in art. 678 van het Burgerlijk Wetboek is slechts een minimale afstand die gerespecteerd moet worden, doch verschaft geenszins het recht om te bouwen met als uitsluitende voorwaarde dat deze afstanden gerespecteerd worden.

Artikel 4.3.1 VCRO is zeer duidelijk. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden verleend in de mate het aangevraagde bestaanbaar is met de geldende regelgeving, alsmede verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bovenstaande overweging bewijst dus dat de loutere vaststelling dat een aanvraag de minimale afstandsregels van het Burgerlijk Wetboek respecteert, niet volstaat om te concluderen tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De bestendige deputatie beslist in haar besluit dd. 10 november 2016 dat het terras op de tweede verdieping zich op minstens 1,9m van de perceelgrens moet bevinden om alzo de afstanden van het Burgerlijk Wetboek te respecteren.

Het RUP bepaalt echter dat een minimale afstand van 2m gevrijwaard moet zijn tussen het terras en de perceelgrens. Het besluit van de bestendige deputatie is aldus in strijd met de bepalingen van het RUP:

(...)

Bovendien lost deze maatregel het probleem niet op. De aangevraagde werken leveren immers een onaanvaardbare hinder op in hoofde van verzoekende partij. Er zal nog steeds een even aanzienlijke als onaanvaardbare mate van inkijk zijn in de woning van verzoekende partij, voornamelijk in de keuken, de badkamer en de tuin. (zie stuk 5, foto 2)

Het probleem van de inkijk wordt door de beslissing van de bestendige deputatie om de terrassen op minimaal 1,9m van de perceelgrens te verplaatsen aldus niet opgelost.

Het loutere feit dat de afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek gerespecteerd worden, doet aan voorgaande geen afbreuk.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen.

2.

Uit de algemeen geldende voorschriften van artikel 5 van het RUP betreffende “uitsprongen uit het gevelvlak” volgt dat terrassen aan de achtergevel op minimaal twee meter van elke perceelgrens aangelegd moeten worden.

Volgens de initiële aanvraag komt het terras op de tweede verdieping tot op de linker perceelgrens met de verzoekende partijen. In de bestreden beslissing legt de verwerende partij als planaanpassing op dat het terras op 1,90 meter van de zijdelingse perceelgrens aangelegd moet worden.

De verzoekende partijen worden niet gevolgd waar zij betogen dat de verwerende partij zich zonder meer vergenoegd heeft met de in artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde afstand van 1,90 meter en zich door een louter burgerrechtelijke toets heeft laten leiden. De verwerende partij vertrekt van de in het RUP bepaalde minimale afstand van twee meter, overweegt dat een afstand van 1,90 meter een beperkte afwijking daarvan uitmaakt en dat er nog voldoende afstand tot de buurpercelen overblijft.

Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat een afstand van 1,90 meter in strijd is met het RUP, zien zij over het hoofd dat de verwerende partij op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO net een afwijking op de afstandsregel van twee meter verleend heeft.

Of de opgelegde afstand van 1,90 meter volstaat om inkijk te voorkomen of tot aanvaardbare perken terug te dringen, vergt een feitenappreciatie en behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. De verzoekende partijen maken aan de hand van de neergelegde foto (nummer 5/2 van de inventaris van overtuigingsstukken) niet aannemelijk dat de afstand van 1,90 meter onredelijk kort is en hen aan een onaanvaardbare mate van inkijk blootstelt.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

In wat als een tweede middel begrepen wordt, stellen de verzoekende partijen:

*“...
bouwlagen*

Volgens de plannen die neergelegd zijn op de gemeente Heist-op-den-Berg blijft het zicht van het gebouw behouden zoals in de vorige plannen. Dit komt erop neer dat er geen sprake is van twee, maar wel van drie volwaardige bouwlagen.

Het RUP bepaalt:

Aantal bouwlagen

Het toegelaten en/of verplicht aantal bouwlagen wordt aangeduid met de volgende codes:

- *Ingeval van aaneengesloten, gegroepeerde bebouwing en gekoppelde bebouwing
2 twee volwaardige bouwlagen verplicht*
- *Ingeval van vrijstaande bebouwing
2 maximaal twee volwaardige bouwlagen toegelaten,
Het inrichten van kamers onder het dak, al dan niet als duplex bij de onderliggende
woonst, is toegelaten.*

Uit de bovenstaande bepalingen van het RUP staat onomstotelijk vast dat er maximaal twee volwaardige bouwlagen opgetrokken mogen worden.

Vanuit het rechts aanpalende perceel bekeken zullen er dus drie volwaardige bouwlagen geconstrueerd worden.

Dit is echter onaanvaardbaar.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is zeer duidelijk:

(...)

Van het in het RUP vastgelegde maximaal aantal bouwlagen kan aldus op geen enkele manier worden afgeweken, te meer daar dit in casu zou neerkomen op het bouwen van

een veel te groot “mastedontgebouw” naast een bestaande, bewoonde en recent gerenoveerde eengezinswoning.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuur in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan.

2.

De in de algemeen geldende voorschriften van artikel 5 van het RUP opgenomen regeling van het aantal bouwlagen bepaalt:

“ ...

Het toegelaten en/of verplicht aantal bouwlagen wordt aangeduid met de volgende codes:

- *Ingeval van aaneengesloten, gegroepeerde bebouwing en gekoppelde bebouwing
2 twee volwaardige bouwlagen verplicht*
- *Ingeval van vrijstaande bebouwing
2 maximaal twee volwaardige bouwlagen toegelaten,
Het inrichten van kamers onder het dak, al dan niet als duplex bij de onderliggende woonst,
is toegelaten.*

...”

Artikel 4, 3° van het RUP definieert een bouwlaag als de bewoonbare ruimte tussen twee vloeren in een gebouw, waarmee altijd een bovengrondse bouwlaag bedoeld wordt.

Luidens artikel 4, 1° van het RUP is een aaneengesloten gebouw een gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens geplaatst zijn. Onder een vrijstaand gebouw verstaat artikel 4, 17° van het RUP een gebouw waarvan geen enkele gevel op de perceelgrens staat.

De te bouwen meergezinswoning ligt in de zone voor gegroepeerde bebouwing. Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat het gaat om een aaneengesloten gebouw in de zin van artikel 4, 1° van het RUP. Daaruit volgt dat de aanvraag valt onder het stedenbouwkundig voorschrift dat twee volwaardige bouwlagen verplicht stelt.

De meergezinswoning telt twee bouwlagen. Onder de verdieping onder hellend dak wordt er een vijfde woonegelegenheid voorzien. Anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, houdt de vergunde aanvraag geen afwijking in van de regeling van het aantal bouwlagen in het RUP.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

In een derde middel voeren de verzoekende partijen aan:

“ ...

Een te hoge kroonlijst

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,5m. Deze afstand is echter te hoog. Het RUP voorziet immers in een maximale kroonlijsthoogte van 6m:

(...)

De verhoging van de kroonlijsthoogte met maar liefst een halve meter is een ongeoorloofde afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP.

Overeenkomstig 4.4.1, §1 VCRO kunnen er beperkte afwijkingen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften.

Een afwijking van een halve meter kan maar moeilijk als beperkt gekwalificeerd worden.

Daarnaast moeten deze afwijkingen de toets van art. 4.3.1, §1 VCRO kunnen doorstaan:

(...)

Zo zal een stedenbouwkundige vergunning geweigerd worden indien de afwijking onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit is in casu het geval.

In de eerste plaats blijkt duidelijk dat de verhoging van de kroonlijst met een halve meter het uitzicht voor voorbijgangers en de buurtbewoners dermate verstoort. Dergelijke hoge constructies worden door het RUP daarom bewust niet toegelaten. Ze passen immers niet in het straatbeeld en /of de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bovendien gelden de regels van het RUP voor iedereen, ook de bouwheer dient zich hieraan te houden. Enkel in uitzonderlijke omstandigheden — hetgeen hier zeker niet het geval is — mag er van de bepalingen van het RUP afgeweken worden.

Daarnaast heeft het gemeentebestuur en de deputatie de goedkeuring van de "beperkte" afwijking niet op een afdoende wijze gemotiveerd. De loutere verwijzing naar de huidige isolatienormen die vandaag de dag strenger zijn dan ten tijde van de opstelling van het RUP is te algemeen. Het RUP in kwestie is trouwens van eind 2003, hetgeen kan beschouwd worden als (...) één van de modernste van Vlaanderen.

De deputatie laat na om concrete gegevens te leveren die de verhoging van de kroonlijst met maar liefst een halve meter kunnen rechtvaardigen. De deputatie toetst aldus op een niet afdoende wijze de uitzondering op de 6m-regel. Een dergelijke handelswijze schendt het motiveringsbeginsel, te meer daar in de gehanteerde visie er dan blijkbaar in de loop der jaren maar steeds hoger dient gebouwd te worden onder het mom van betere isolatie

...

Beoordeling door de Raad

1.

De kroonlijsthoogte van de vergunde meergezinswoning bedraagt 6,50 meter. Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO staat de verwerende partij een afwijking op de in artikel 5 van het RUP opgelegde kroonlijsthoogte van zes meter toe. De verwerende partij motiveert dat er bij de opmaak van het RUP “nog geen rekening gehouden (is) met de steeds strenger wordende, wettelijk bindende, isolatienormen” die “maken dat het realiseren van twee bouwlagen binnen een hoogte van 6m niet meer evident is”. De afwijking wordt aanvaardbaar bevonden “aangezien ze voortvloeit uit

technische eisen die noodzakelijk zijn om wettelijke normen te kunnen naleven”, en wordt als ‘beperkt’ beschouwd.

De verwerende partij heeft in redelijkheid kunnen oordelen dat de afwijking op de kroonlijsthoogte van een halve meter beperkt is en verleend kan worden. Dat de verzoekende partijen een halve meter niet beperkt noemen, isolatienormen geen afdoende reden vinden en het RUP “als één van de modernste van Vlaanderen” beschouwen, is een appreciatie die niet tot het tegendeel doet besluiten.

Waar de verzoekende partijen betogen dat de verhoging van de kroonlijst met een halve meter “het uitzicht voor voorbijgangers en de buurtbewoners dermate verstoort” en dat dergelijke hoge constructies niet in het straatbeeld passen, vertolken zij hun opvatting over de goede ruimtelijke ordening. De onredelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij wordt daarmee niet plausibel gemaakt.

2.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In wat als een vierde middel begrepen wordt, stellen de verzoekende partijen dat de vergunde aanvraag in strijd is met het voorschrift van het RUP dat de verkaveling dusdanig opgebouwd wordt, dat binnen de zone gebouwengroepen tot maximaal 36 meter breedte opgericht kunnen worden. De lengte van 36 meter wordt ruimschoots overschreden. De verzoekende partijen noemen het de zoveelste schending van het RUP.

Beoordeling door de Raad

Het door de verzoekende partijen geschonden geachte, in artikel 8 van het RUP opgenomen voorschrift bepaalt dat de “verkaveling” dusdanig opgebouwd wordt, dat binnen de zone gebouwengroepen tot maximum 36 meter breedte opgericht kunnen worden. De bestreden beslissing vergunt geen verkavelingsaanvraag. Waarom dat voorschrift dan toch van toepassing zou zijn, leggen de verzoekende partijen niet uit.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van het verzoek tot tussenkomst van de bvba ALGEMENE BOUWWERKEN BREUGELMANS BRUNO wordt vastgesteld.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF