

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0072 van 29 februari 2012
in de zaak 1112/0139/A/4/0111

In zake: de **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc VAN BEVER
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, Woutersstraat 32 bus 7
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 17 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED] namens de nv [REDACTED] (hierna de aanvrager genoemd), tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 27 april 2011 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen en uitbreiden van een kasteel, voor wat betreft de bouw van het torentje met lift en de bouw van het grotendeels ondergronds zwembad. De deputatie heeft de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een kasteel, voor wat betreft de bouw van een ondergrondse garage.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ingrid DURNEZ die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. RECHTSPLEGING

De verzoekende partij heeft aan de Raad bij aangetekend schrijven van 24 januari 2012 een tweede wederantwoordnota bezorgd "in naam van de secretaris-generaal". Deze wederantwoordnota die is ingediend buiten de vervaltermijn van 15 dagen waarover de verzoekende partij beschikte, wordt uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 7 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer ■■■■■ namens de nv ■■■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*verbouwen en uitbreiden van een kasteel*".

De aanvraag omvat de volgende werken:

- de afbraak en herbouw met uitbreiding van het torentje in functie van het installeren van een lift;
- uitbreiding van de deels ondergrondse kelderverdieping in functie van de aanleg van het zwembad;
- de bouw van een deels ondergrondse garage;
- uitbreiding van de verharding in baksteenklinkers.

Het kasteel heeft een bouwvolume van 5600m³.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in natuurgebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 februari 2011 tot en met 15 maart 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend, waarin wordt gesteld dat de aanvraag strijdig is met de

bestemmingsvoorschriften van natuurgebied en dat herbouwen verboden is in natuurgebied als zijnde ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 15 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse weigert op 27 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning op grond van volgende motieven:

“ ...

Het ingediende project is omwille van zijn ligging in natuurgebied in strijd met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften. De voorgestelde werken hebben een volume-uitbreiding tot gevolg en bijkomende verhardingen.

Conform artikel 4.3.1 van de VCRO is er geen vergunningsgrond voor bovengenoemde aanvraag.

Gelet op het niet doorstaan van de legaliteitstoets wordt vermelde aanvraag geweigerd en wordt er geen toetsing met de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd.

...”

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 19 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 12 augustus 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende overwegingen:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

c) Zoals bepaald in artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt in alle bestemmingsgebieden dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is maar mogelijk, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m³.

De totale bovengrondse volume-uitbreiding bedraagt ongeveer 170m³. Gezien het bestaande bouwvolume van de woning ruim de 1000m³ overschrijdt (5600m³), kan de voorliggende woning alleen verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreidingen kunnen niet worden toegestaan.

Niettegenstaande het nieuwe torentje en de grotendeels ondergrondse uitbreidingen tot op het niveau van het terras (+1.20m boven het maaiveld) voorzien worden in volledige harmonie met de bestaande bebouwing, zijn ze omwille van hun volume-uitbreiding niet voor vergunning vatbaar. Gezien de beperkte oppervlakte van de liftkoker in het globale volume, dient gezocht te worden naar een geschikte ruimte binnen het bestaande volume.

Conclusie:

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied;
- zoals bepaald in artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (basisrechten zonevreemde constructies) kunnen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder natuurgebied, slechts verbouwingen worden toegelaten binnen het bestaande volume.

“ ... ”

Na de partijen te hebben gehoord op 23 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ... ”

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een verbouwing met een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. Het regenwater zal afgevoerd worden naar 2 regenwaterputten van elk 20.000l. Mits het regenwater daarna te infiltreren op het domein zelf (zie advies Natuur en Bos) kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het gebied gelegen in een natuurgebied (...) Het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning is in strijd met de planologische voorschriften van het natuurgebied.

...

c) Zoals bepaald in artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt in alle bestemmingsgebieden dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is maar mogelijk, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m³.

Gezien het bestaande bouwvolume van de woning ruim de 1000m³ overschrijdt (5600m³), kan de voorliggende woning alleen verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreidingen kunnen niet worden toegestaan.

Niettegenstaande het nieuwe torentje en de grotendeels ondergrondse uitbreidingen tot op het niveau van het terras voorzien worden in volledige harmonie met de bestaande bebouwing, zijn ze omwille van hun volume-uitbreiding niet voor vergunning vatbaar. Gezien de beperkte oppervlakte van de liftkoker in het globale volume, dient gezocht te worden naar een geschikte ruimte binnen het bestaande volume.

De gelijkvloerse vertrekken liggen 1.20m boven het maaiveld. Hierdoor is de woning moeilijk bereikbaar voor een rolstoelgebruiker. De bouw van een ondergrondse garage, in combinatie met een lift tot op kelderniveau, kan de toegankelijkheid van de woning sterk verbeteren. Gezien de bouw van een ondergronds volume niet meetelt bij de berekening van het totale bouwvolume, komt de bouw van een ondergrondse garage naast het terras voor vergunning in aanmerking. Belangrijk is wel dat de constructie volledig ondergronds wordt uitgevoerd, en niet op 1.20m boven het bestaande maaiveld. Het is bijgevolg noodzakelijk dat de voorziene garage ± 1.00m lager wordt ingeplant. Een lift binnen het

bestaande bouwvolume kan via de bestaande kelderverdieping verbonden worden met de nieuwe garage.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag slechts gedeeltelijk in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied;*
- *zoals bepaald in artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (basisrechten zonevreemde constructies) kunnen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder natuurgebied, slechts verbouwingen worden toegelaten binnen het bestaande volume;*
- *gezien de bouw van een ondergronds volume niet meetelt bij de berekening van het totale bouwvolume, komt de bouw van een ondergrondse garage naast het terras voor vergunning in aanmerking.*

6. *Na het verslag gehoord te hebben van [REDACTED], als lid van de deputatie,*

7. Besluit

Artikel 1

Het beroep (...) deels in te willigen.

Art.2

De aanvraag inzake het verbouwen en uitbreiden van een kasteel (...) te weigeren voor wat betreft de bouw van het torentje met lift en de bouw van het grotendeels ondergronds zwembad.

Art. 3

De aanvraag inzake het verbouwen en uitbreiden van een kasteel (...) te vergunnen voor wat betreft de bouw van een ondergrondse garage, met volgende voorwaarden:

- *de garage wordt volledig onder het bestaande maaiveld ingeplant; de vloerplas ligt bijgevolg $\pm 1.00m$ lager dan voorzien in de aanvraag.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 14 september 2011. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 17 oktober 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat de decreetgever krachtens artikel 4.8.16, eerste lid, 5° VCRO een specifieke vorderingsmogelijkheid aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft verleend, hetgeen impliceert dat zij als belanghebbende beroep kan aantekenen.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partij niet over de vereiste procesbevoegdheid – hoedanigheid – beschikt om op ontvankelijke wijze een beroep bij de Raad in te stellen. Ze stelt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ambtenaar is van een agentschap zonder rechtspersoonlijkheid en dat enkel het Vlaamse Gewest over de vereiste hoedanigheid beschikt. De verwerende partij stelt verder dat er geen enkel gegeven terug te vinden is omtrent delegatie aan de betrokken ambtenaar in het verzoekschrift, noch in de bijlagen ervan.

In de wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij onder meer naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin wordt geoordeeld dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar over procesbevoegdheid beschikt.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals dit gold op het ogenblik dat het beroep bij de Raad werd ingesteld, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals dit gold op het ogenblik dat het beroep bij de Raad werd ingesteld, niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

De exceptie van de verwerende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Ten eerste moeten de **voorwaarden voldoende precies** zijn. De voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en zij kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.

De deputatie legt de volgende vergunningsvoorwaarde op (art. 3 van de bestreden beslissing):

“(...) te vergunnen voor wat betreft de bouw van een ondergrondse garage, met volgende voorwaarde:

- De garage wordt volledig onder het bestaande maaiveld ingeplant; de vloerpas ligt bijgevolg +/- 1.00 m lager dan voorzien in de aanvraag”

Verzoeker leest op de originele plannen dat de ondergrondse garage 1.20 m boven het maaiveld uitsteekt.

Als de deputatie dan als voorwaarde oplegt dat de vloerpas van de ondergrondse garage +/- 1.00 m lager moet worden gelegd dan houdt dit niet alleen in dat de ondergrondse

garage nog altijd zal uitsteken boven het maaiveld (wat de deputatie juist wou omzeilen opdat deze garage niet zou worden meegerekend in het bruto-bouwwolume; cfr. supra), maar dat ook de aanvrager naar goeddunken de vloerpas lager kan leggen zonder echt gebonden te zijn aan enige dieptemaat. Immers stelt de deputatie dat de vloerpas ongeveer 1 m lager moet komen.

Deze onduidelijke en voor interpretatie vatbare voorwaarden blijkt ook uit de aangepaste plannen waar met ruwe schetsen de nieuwe vloerpas wordt aangeduid.

Verder merkt verzoeker nog andere strepen op de aangepaste plannen op die impliceren dat bepaalde delen moeten worden weggelaten. Deze arceringen zijn alles behalve duidelijk. De aanvrager kan naar eigen goeddunken deze arceringen interpreteren en zelf kiezen hoeveel hij van de oorspronkelijk beoogde werken laat doorgaan.

Bijgevolg is deze vergunningsvoorwaarde allesbehalve voldoende precies.

Ten tweede moeten de **voorwaarden proportioneel** zijn. Zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

Er kan verwezen worden naar de parlementaire voorbereidingen:

“Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.”

Verzoeker stelt bij eenvoudige lezing van de aangepaste plannen vast dat het hier niet gaat om een ‘bijkomstige wijziging’. Het verlagen van de vloerpas van de ondergrondse garage en de daarmee gepaard gaande (grond)werken moeten als essentiële wijzigingen worden beschouwd.

Verzoekster verwijst naar een arrest van Uw Raad dat analoog kan worden toegepast op deze zaak. In dat arrest oordeelde Uw Raad dat de volgende voorwaarden als essentiële wijzigingen dienden worden aangemerkt:

- “In plaats van meergezinswoning -> ééngezinswoning
- Maximaal twee woonlagen
- De integratie van minimaal één parkeerplaats in het gebouw
- Geen dakvensters langs de straatkant
- Maximaal één bijgebouw dienstig als tuinhuis maximum 10m²
- Verplichtingen in verband met elektriciteit en aardgas (Iverlek)”

Het spreekt voor zich dat het verlagen van een vloerpas van een ondergrondse garage wel degelijk een essentiële wijziging betreft.

...

De verwerende partij repliceert hierop dat:

“... ”

De verzoekende partij houdt thans, weze het volkomen ten onrechte, voor dat de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde bij de bouw van de ondergrondse garage onvoldoende precies zou zijn en niet proportioneel zou zijn en vergelijkt de opgelegde voorwaarde met het verhogen van het aantal bouwlagen of de toelating om een ééngezinswoning te bouwen in plaats van een meergezinswoning, ...

Deze redenering kan echter geenszins overtuigen.

Vooreerst stelt de deputatie vast dat er geen uitbreiding kan worden toegestaan omwille van het feit dat het bestaande bouwwolume van de woning ruim de 1.000m³ overschrijdt

en dat de voorliggende woning alleen kan worden verbouwd binnen het bestaande bouwvolume.

Hierbij wordt verder overwogen dat, niettegenstaande het nieuwe torentje en de grotendeels ondergrondse uitbreidingen tot op het niveau van het terras voorzien worden in volledige harmonie met de bestaande bebouwing, ze omwille van hun volume-uitbreiding niet voor vergunning vatbaar zijn.

...

Gegeven echter het feit dat de ondergrondse constructie, voor de berekening van het bouwvolume, voorzeker niet boven het bestaande maaiveld mag worden uitgevoerd, laat staan op 1,20 meter, komt het noodzakelijk voor dat de voorziene garage ongeveer één meter lager worden ingeplant en aldus ondergronds wordt aangelegd. Hierbij kan dan een lift binnen het bestaande bouwvolume via de bestaande kelderverdieping verbonden worden met de garage.

Bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de ondergrondse garage wordt dan ook als voorwaarde opgelegd:

- De garage wordt volledig onder het bestaande maaiveld ingeplant; de vloerpas ligt bijgevolg +/- 1.00 m lager dan voorzien in de aanvraag"*

Deze voorwaarde is aldus wel degelijk voldoende precies: er wordt immers duidelijk opgelegd onder welke voorwaarde de vergunning dient te worden uitgevoerd; hieromtrent kan weinig discussie bestaan.

Daarenboven is deze voorwaarde in redelijke verhouding tot de vergunde handeling; de toegankelijkheid van de woning wordt hierdoor verbeterd, ook voor rolstoelgebruikers; het maakt dat de bewoners thans met de auto het kasteel kunnen binnenrijden om vandaar uit met de lift naar de woonvertrekken te gaan.

De volledige constructie bevindt zich ondergronds; het opleggen van het feit dat de volledige constructie zich onder het maaiveld moet bevinden is aldus, gegeven het feit dat dit de enige mogelijkheid biedt tot de vergunde aanleg van de ondergrondse constructie, in redelijke verhouding tot de constructie.

De voorwaarde wordt daarenboven verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en behoeft ook geen bijkomende beoordeling door de overheid.

..."

In de wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe aan haar eerdere uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de opgelegde voorwaarde niet voldoende precies is en dat het verlagen van de vloerpas van de ondergrondse garage een essentiële wijziging betreft van de plannen.

De verwerende partij repliceert in essentie dat de kwestieuze voorwaarde voldoende precies is en de voorwaarde in redelijke verhouding staat tot de vergunde constructie. Ze stelt dat duidelijk is opgelegd onder welke voorwaarde de vergunning dient te worden uitgevoerd, dat de vergunning de toegankelijkheid van de woning voor rolstoelgebruikers verbeterd en dat de voorwaarde noodzakelijk is voor het vergunnen van de aanleg van de ondergrondse garage.

Artikel 4.2.19 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid, luidt als volgt:

" ...

Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij de bepaling die thans artikel 4.2.19 VCRO geworden is, onder meer het volgende vermeld:

“ ...

Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

De Raad van State stelde bvb. een schending van dat proportionaliteitsbeginsel vast in een zaak waarin aan een regularisatievergunning de voorwaarde werd verbonden dat de in de woning ingewerkte autobergplaats met bijhorende poort van plaats diende te wisselen met een venster aan de andere kant van de voordeur, één en ander om de gevelharmonie te bewerkstelligen. De Raad oordeelde dat zulks totaal onevenredig was, doordat de voorwaarde voor de aanvrager kosten zou teweegbrengen die niet meer in verhouding staan tot de gepleegde inbreuk.

Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.

Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.

...”

Door te bepalen dat de voorwaarden redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen bedoelde de decreetgever dat zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet mogen in gevaar brengen, dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken en dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens.

In de bestreden beslissing wordt volgende voorwaarde opgelegd:

“ ...

De garage wordt volledig onder het bestaande maaiveld ingeplant; de vloerplas ligt bijgevolg ± 1.00 m lager dan voorzien in de aanvraag.

...”

Uit de bevindingen in het bestreden besluit met betrekking tot het voldoen van de gevraagde ondergrondse garage aan artikel 4.4.12 VCRO blijkt dat opgelegde voorwaarde wezenlijk is voor de gunstige beoordeling en dat de bestreden vergunning bijgevolg niet kon worden verleend zonder deze opgelegde voorwaarde.

De gevraagde ondergrondse garage, wordt slechts gunstig beoordeeld na aanpassing van de plannen waarbij de ondergrondse garage op een beduidend lagere vloerplas moet worden voorzien dan oorspronkelijk gevraagd.

In het licht van die omstandigheden heeft de aanpassing van de plannen geen betrekking op bijkomstige zaken, maar op een essentieel gegeven van de aanvraag.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota om “*in bijkomende orde en in voorkomend geval*” de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest. Overeenkomstig artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO moeten de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, zijnde in casu de verwerende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 april 2011, waarbij aan de nv ■■■ de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een kasteel op een perceel gelegen te ■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■.
- 3.. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer ■■■ namens de nv ■■■ en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ