

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0839  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0483/A

Verzoekende partij	de nv <b>CONIMMO</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>VAN LOOCK</b></li><li>2. mevrouw <b>GEYSKENS</b></li><li>3. de heer <b>FORIERS</b></li><li>4. mevrouw <b>HEURCKMANS</b></li><li>5. mevrouw <b>DECRAEN</b></li></ol> vertegenwoordigd door advocaat Gert BUELENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Nekkerspoelstraat 97

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 14 januari 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem van 6 december 2010 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de terreinaanleg, raam- en poortopeningen, een hoogspanningscabine en dakterrassen aan een bestaand gebouw op een perceel gelegen te 1932 Sint-Stevens-Woluwe (Zaventem), Leuvensesteenweg 299, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 267w.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 7 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 10 augustus 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomen de partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Thomas CHRISTIAENS *loco* advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Stefan VANDER VOORDE *loco* advocaat Gert BUELENS voert het woord voor tussenkomen de partijen.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. VERZOEK TOT SAMENVOEGING**

1.

Tussenkomen de partijen verzoeken in hun schriftelijke uiteenzetting om het beroep samen te voegen met het beroep tot vernietiging dat door van de bvba DYLS CONSTRUCT met een aangetekende brief van 24 maart 2016 werd ingesteld tegen de beslissing van verwerende partij van 14 januari 2016 met betrekking tot (een onderdeel van) hetzelfde bouwproject, en bij de Raad is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0456/A. In hun laatste schriftelijke uiteenzetting verzoeken zij om het beroep tevens samen te voegen met de beroepen tot vernietiging van verzoekende partij en van de bvba DYLS CONSTRUCT tegen de verwerping van hun respectievelijke willige beroepen tegen voormelde beslissingen van verwerende partij van 14 januari 2016, telkens ingesteld met een aangetekende brief van 13 mei 2016, en respectievelijk gekend onder rolnummers 1516/RvVb/0598/A en 1516/RvVb/0605/A.

2.

Artikel 11, lid 2 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“Als de beroepen of bezwaren aanhangig zijn bij dezelfde kamer, kan de kamervoorzitter beroepen of bezwaren samenvoegen.”*

Het samenvoegen van beroepen heeft tot doel om de rechtsbedeling te bevorderen en een vlotte afwikkeling van de zaken mogelijk te maken. Het staat aan de kamer waar de beroepen aanhangig zijn om daarover vrij te beslissen.

3.

Hoewel de beroepen tot vernietiging waarvan de samenvoeging wordt gevraagd strikt genomen allen betrekking hebben op (de regularisatie van) hetzelfde bouwproject, hebben ze betrekking op vier afzonderlijke beslissingen van verwerende partij, die telkens een ander voorwerp hebben, en waarbij er verschillende (verzoekende en tussenkomen de) partijen in het geding zijn. In die optiek worden de betreffende beroepen niet samengevoegd.

#### IV. FEITEN

1.

Op 29 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het regulariseren van terreinaanleg (met name hoogtelijnen tpv linkerbuur Leuvensesteenweg), raam- en poortopeningen, HS-cabine en aanvraag dakterrassen*”.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Het perceel is sinds het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2011 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “*Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) en aansluitende openruimte gebieden*” (hierna: het GRUP) eveneens gelegen in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren.

3.

De aanvraag kent een historiek.

Op 15 oktober 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een showroom en 14 appartementen op het bouwperceel.

In het kader van de uitvoering van voormelde vergunning deelt het gemeentebestuur van Zaventem met een niet-gedateerde brief aan verzoekende partij het volgende mee:

“...

*Naar aanleiding van ons bezoek ter plaatse in verband met een grondverzakking bij de buur, Frans Smoldersstraat 6 controleerden wij de werf naar zijn conformiteit met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Gekend onder het nummer B.3971.8 - Reg. W/176/266/06.*

*Wij stelden vast dat de toestand van het terrein niet overeenstemt met de wijze waarop deze werd voorgesteld op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning. In realiteit staat er bvb. een keermuur waar er op de plannen enkel een haag staat en het reliëf langs beide zijden van de perceelsgrens doorloopt. Ook werd in de voorgevel van de appartementen een extra venster voorzien, in de beide zijgevels werd een poort geplaatst waar op de plannen een dubbele deur getekend staat.*

*Er dient een regularisatie aanvraag ingediend te worden voor de uitgevoerde gevelwijzigingen en voor de terreinaanleg, met name het reliëf in verhouding tot de flankerende percelen. Hiervoor dienen tekeningen te worden opgemaakt die een correcte weergave zijn van de toestand voor aanvang der werken en van de gewenste toestand.*

*Om een duidelijk beeld te krijgen van het reliëf dient het dossier minstens volgende tekeningen te bevatten :*

- terreinprofielen parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen en dit zowel langs de kant van het project als langs de kant van de bureu;*
- gecorrigeerde detailtekeningen A tem G gekoppeld aan een doorsnede door de bijhorende gevel*
- de gewijzigde geveltekeningen*
- een gedetailleerd terreinaanlegplan met voldoende maten, het oorspronkelijk opmetingsplan en reliëfplan apart bij te voegen.*

*Wij vragen uitdrukkelijk om alle aanwijzingen en voorwaarden gesteld in het advies van de gemeentelijke brandweer te volgen en te doen eerbiedigen. Zolang de stabiliteit van de aanpalende woningen en de betreffende keermuren niet is aangetoond en bevestigd door de burens kunnen geen werken worden toegestaan in de bouwvrije zijdelingse stroken.*

*Voorafgaand aan de indiening van de gevraagde regularisatie dient het nodige overleg gepleegd te worden met de dienst ruimtelijke ordening. Na ontvangst van de tekeningen van de terreinaanleg in verhouding tot de aanpalende percelen kunnen mogelijke aanpassingen aan de aanleg worden opgelegd.*

*De aanvraag tot regularisatie dient ons te bereiken ten laatste 30 juni 2009 zoniet zien wij ons genoodzaakt de overtreding te verbaliseren.*

*...*

Naar aanleiding van voormelde brief dient verzoekende partij een aanvraag in tot regularisatie van alle in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 uitgevoerde werken, die met name zowel betrekking heeft op aanpassingen aan het gebouw als op de omgevingsaanleg.

4.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2009 tot en met 16 september 2009, dienen tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 december 2010 in eerste aanleg een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing tekenen tussenkomende partijen administratief beroep aan bij verwerende partij, die op 14 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de regularisatie van raam- en poortopeningen, het plaatsen van een hoogspanningscabine en de aanleg van dakterrassen aan een bestaand gebouw, maar de gevraagde stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de terreinaanleg weigert.

Tussenkomende partijen vorderen vervolgens voor de Raad met een aangetekende brief van 26 mei 2011 de vernietiging van voormelde beslissing van 14 april 2011, die door de Raad wordt vernietigd bij arrest van 11 juni 2013 met nummer A/2013/0317, op basis van volgende overwegingen:

*“ ...*

*3.*

*Aangaande de vergunde regularisaties overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat voor het bestaande gebouw een vergunning werd verleend op 15 oktober 2007, dat de constructie hoofdzakelijk in overeenstemming is met deze vergunning, dat het gebouw als hoofdzakelijk vergund dient te worden beschouwd, dat de rechtsgeldigheid van de vergunning van het bestaande gebouw niet wordt behandeld, dat de aangevraagde regularisatie voor raamopeningen, poorten en hoogspanningscabine “minimale wijzigingen” zijn van het vergunde ontwerp en dat deze wijzigingen geen essentiële wijziging inhouden van de vergunde toestand en kunnen worden vergund.*

*Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de gevraagde regularisatie voor de ramen, poorten en hoogspanningscabine met de goede ruimtelijke ordening, beperkt tot de vaststelling dat deze werken te beschouwen zijn als niet-essentiële, kleine wijzigingen aan een reeds vergund gebouw, die derhalve verder geen bijkomende ruimtelijke impact hebben. De verwerende partij bevestigt die redenering ook in de antwoordnota.*

*Daargelaten de vraag of de verwerende partij op goede gronden de vermelde regularisaties kon beschouwen als niet-essentiële, kleine wijzigingen aan een vergund ontwerp, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tevens vaststelt dat de “plannen van de vergunning van 2007” een onjuiste weergave geven van de hoogtelijnen op het perceel, dat bij de beoordeling van het project daardoor onvoldoende rekening werd gehouden met de “bestaande toestand van de plaats” en dat door de realisatie van het project problemen ontstonden met de aansluiting op de aangrenzende gronden. De verwerende partij vermeldt daarbij dat de “thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg (...) een oplossing (wil) bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen”.*

*De verwerende partij bevestigt daarmee deels de vaststellingen van het gemeentebestuur, aangehaald in de feiten uiteenzetting, naar aanleiding van een plaatsbezoek. Uit deze vaststellingen blijkt dat de toestand van het terrein niet overeenstemt met de wijze waarop het werd voorgesteld op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007, dat in realiteit een keermuur staat waar op de plannen enkel een haag staat en het reliëf langs beide zijden van de perceelsgrens doorloopt. Het gemeentebestuur vermeldt daarbij dat een regularisatie moet worden ingediend voor de uitgevoerde gevelwijzigingen en voor de terreinaanleg, met name het reliëf in verhouding tot de flankerende percelen en dat hiervoor tekeningen dienen te worden opgemaakt die een correcte weergave zijn van de toestand voor de aanvang van de werken en van de gewenste toestand.*

*In het licht van deze concrete omstandigheden kan de verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 niet volstaan ter beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde regularisaties met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient immers bij haar beoordeling rekening te houden met de bestaande toestand en deze bestaande toestand – door de verwerende partij omschreven als “onbehoorlijke bestaande toestand” – stemt, zoals blijkt uit het voorgaande, niet overeen met de toestand zoals beschreven op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007.*

*De overweging in de bestreden beslissing dat het betrokken gebouw beschouwd zou moeten worden als “hoofdzakelijk vergund” doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van een gebouw – voor zover dit al relevant zou kunnen zijn bij de beoordeling van de concrete aanvraag – belet niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dient rekening te houden met de bestaande toestand bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.  
...”*

#### 4.

Terloops voormelde procedure bij de Raad dient de bvba DYLS CONSTRUCT op 21 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem een (nieuwe) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regularisatie omgevingsaanleg”.

Deze aanvraag heeft enkel betrekking op de terreinaanleg, die naar aanleiding van de vorige aanvraag van verzoekende partij in graad van beroep door verwerende partij bij beslissing van 14 april 2011 niet werd vergund (omwille van de vaststelling dat de plannen na het openbaar onderzoek ingrijpend werden aangepast).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 november 2011 tot en met 8 december 2011, dienen tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 december 2012 in eerste aanleg een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing tekenen tussenkomende partijen administratief beroep aan bij verwerende partij, die op 12 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleent voor de regularisatie van omgevingswerken.

Tussenkomende partijen vorderen vervolgens voor de Raad met een aangetekende brief van 29 augustus 2012 de vernietiging van voormelde beslissing van 12 juli 2012, die door de Raad wordt vernietigd bij arrest van 11 juni 2013 met nummer A/2013/0320, op basis van volgende overwegingen:

“ ...

3.

*De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het aangevraagde enkel betrekking heeft op de terreinaanleg, dat voor het bestaande gebouw een vergunning werd verleend op 15 oktober 2007, dat de constructie hoofdzakelijk in overeenstemming is met deze vergunning, dat het gebouw als hoofdzakelijk vergund dient te worden beschouwd, dat de regularisatie voor beperkte afwijkingen werden vergund op 14 april 2011 en dat de rechtsgeldigheid van de vergunning van het bestaande gebouw niet wordt behandeld.*

*Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde regularisatie met de goede ruimtelijke ordening, buiten beschouwing laat dat de “plannen van de vergunning van 2007” een onjuiste weergave geven van de hoogtelijnen op het perceel, dat bij de beoordeling van het project daardoor onvoldoende rekening werd gehouden met de “bestaande toestand van de plaats” en dat door de realisatie van het project problemen ontstonden met de aansluiting op de aangrenzende gronden.*

*Nochtans heeft zij het voorgaande zelf vastgesteld in haar vergunningsbeslissing van 14 april 2011. De verwerende partij vermeldde daarbij dat de “thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg (...) een oplossing (wil) bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen”.*

*De verwerende partij bevestigde daarmee deels de vaststellingen van het gemeentebestuur, aangehaald in de feiten uiteenzetting, naar aanleiding van een plaatsbezoek. Uit deze vaststellingen blijkt dat de toestand van het terrein niet overeenstemt met de wijze waarop het werd voorgesteld op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007, dat in realiteit een keermuur staat waar op de plannen enkel een haag staat en dat het reliëf langs beide zijden van de perceelsgrens doorloopt. Het gemeentebestuur vermeldt daarbij dat een regularisatie moet worden ingediend voor de uitgevoerde gevelwijzigingen en voor de terreinaanleg, met name het reliëf in verhouding tot de flankerende percelen en dat hiervoor tekeningen dienen te worden opgemaakt die een correcte weergave zijn van de toestand voor de aanvang van de werken en van de gewenste toestand.*

4.

*Het komt weliswaar aan de aanvrager toe om het voorwerp te kwalificeren van de aanvraag, doch dit belet niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan moet nagaan wat het werkelijke voorwerp is van de vergunning. Het kwam aan de verwerende partij toe om aan de hand van de gegevens van het (aanvraag)dossier - en desgevallend een eigen onderzoek - het werkelijke voorwerp van de regularisatieaanvraag te bepalen.*

*Uit de bespreking onder het vorig randnummer blijkt dat de verwerende partij door de historie van het dossier niet onwetend was dat de bestaande toestand op het betrokken bouwperceel – door de verwerende partij omschreven als “onbehoorlijke bestaande toestand” – niet overeenstemt met de toestand zoals beschreven op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007, zodat de verwerende partij alleszins niet op goede gronden en met verwijzing naar de vermelde stedenbouwkundige vergunning tot de conclusie kon komen dat de regularisatieaanvraag enkel betrekking heeft op “terreinaanleg”. De vaststelling*

*dat de “plannen van de vergunning van 2007” een onjuiste weergave geven van de hoogtelijnen op het perceel worden daarbij volledig buiten beschouwing gelaten.*

*De verzoekende partijen verwijzen niet onterecht naar de eigen vaststelling van de verwerende partij dat door de foutieve weergave van het terrein op de eerdere vergunde plannen de “bestaande onbehoorlijke toestand” is ontstaan. Bovendien heeft de verwerende partij zelf vastgesteld, zoals onder het vorig randnummer is aangehaald, dat daardoor bij de beoordeling van het project onvoldoende rekening werd gehouden met de “bestaande toestand van de plaats”.*

*Uit het voorgaande volgt dat verwerende partij ten onrechte de werkelijke inplanting van het bestaande gebouw op het betrokken bouwperceel ten aanzien van de werkelijke hoogtelijnen op het terrein niet mede tot het voorwerp van de regularisatieaanvraag heeft bepaald en daardoor ten onrechte niet de werkelijke ruimtelijke implicatie van het vermelde gebouw, rekening houdend met de relevante omgeving, bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de werkelijke aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft betrokken. Dit ondanks de eigen vaststelling van de verwerende partij in de vergunningsbeslissing van 14 april 2011 dat deze bedoelde ruimtelijke implicatie niet juist werd beoordeeld door een verkeerde weergave van de hoogtelijnen op de plannen bij de vergunning van 2007.*

*De overweging in de bestreden beslissing dat het betrokken gebouw beschouwd zou moeten worden als “hoofdzakelijk vergund” doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van een gebouw – voor zover dit al relevant zou kunnen zijn bij de beoordeling van de concrete aanvraag – belet niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan het werkelijke voorwerp van de aanvraag dient te bepalen en mede daarop steunende de uit te voeren of reeds uitgevoerde werken in rechte en in feite op hun stedenbouwkundige toelaatbaarheid dient te toetsen.*

*...*

5.

Na hoger geciteerde vernietigingsarresten van de Raad van 11 juni 2013 (met nummers A/2013/0317 en A/2013/0320), worden beide administratieve beroepen van tussenkomende partijen door verwerende partij hernomen met een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze adviseert op 2 september 2013 in beide dossiers gezamenlijk om de respectievelijke administratieve beroepen niet in te willigen en om aan respectievelijk verzoekende partij en de bvba DYLS CONSTRUCT een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor de regularisatie van de gevraagde handelingen.

Verwerende partij beslist eveneens om beide administratieve beroepen van tussenkomende partijen inhoudelijk samen te behandelen, en verleent middels twee afzonderlijke beslissingen van 12 september 2013 met een inhoudelijk gelijkaardige motivering aan verzoekende partij en aan de bvba DYLS CONSTRUCT een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor respectievelijk de regularisatie van de terreinaanleg, raam- en poortopeningen, een hoogspanningscabine en dakterrassen aan een bestaand gebouw, en de regularisatie van omgevingswerken.

Tussenkomende partijen vorderen vervolgens voor de Raad, telkens met een aangetekende brief van 22 november 2013, de vernietiging van voormelde beslissingen van 12 september 2013. Beide beslissingen worden door de Raad vernietigd bij afzonderlijke arresten van 22 september 2015, respectievelijk met nummer A/1516/0028 en nummer A/1516/0027, op basis van volgende (gelijkaardige) overwegingen:

*“ ...*

*2.*

*De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, net als in haar beslissingen van 14 april 2011 en 12 juli 2012, dat de aanvragen niet de regularisatie betreffen van het appartementsgebouw met showroom maar enkel de regularisatie van bijkomende terreinaanlegwerken en van enkele raam- en poortopeningen, HS-cabine/fietsenstalling, afvalcontainers, bijkomende verhardingen, dakterrassen...*

*De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat uit de bouwplannen van alle stedenbouwkundige regularisatieaanvragen van na 15 oktober 2007 blijkt dat aan het vergunde gebouw slechts marginale afwijkingen gevraagd worden (enkele raam- en deuropeningen, etc.), dat de geplande aanleg van de zijdelingse stroken in beperkte mate anders werd uitgevoerd en dat de vergunning van 2007 correct werd uitgevoerd en bijgevolg nog als rechtsgeldig beschouwd moet worden.*

*Anderzijds blijkt uit de eerdere en verdere overwegingen van de bestreden beslissing dat de oorspronkelijke vergunning die werd verleend op 15 oktober 2007 op verschillende punten anders werd uitgevoerd. Dit blijkt overigens ook uit de brief van de gemeente aan de vergunninghouder die in de feiten uiteenzetting is aangehaald. De verschillende uitvoering heeft niet enkel betrekking op raam- en deuropeningen in het vergunde gebouw maar ook op een gewijzigde terreinaanleg van de zijdelingse stroken, die door de verwerende partij uitvoerig opgesomd worden onder de punten k1) tot k8). Samengevat gaat het, in vergelijking met de oorspronkelijke plannen, over volgende aanpassingen:*

*“ ...*

*- aanpassingen in de aanleg van het maaiveld in de westelijke zijdelingse bouwvrije strook: trap met kleine, begeleidende keerwandelementen; tuindraad met klimop; lagere betonnen keerwanden langs Smoldersstraat (en op grotere afstand van de zijgrens); wijzigen grondsamenstelling nabij de zijgrens; aanhouden van een strook van ongeveer 1.2m op oorspronkelijk niveau maaiveld op westelijke zijgrens; aanbrengen van beplantingen;*

*- aanpassingen in de aanleg van het maaiveld in de oostelijke zijdelingse bouwvrije strook: trap met kleine, begeleidende keerwandelementen; aanbrengen pallisander keerwand met heraanleg zijstrook ter hoogte van inkom appartementen; bijkomende verhardingen naar poort; cementeren bestaande hoge muur op zijgrens en aanbrengen van een extra steunbeer tegen deze hoge scheidsmuur, aanbrengen van beplantingen.*

*... ”*

*In het licht van deze gegevens kon de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op een deugdelijke wijze oordelen dat de vergunning van 15 oktober 2007 correct werd uitgevoerd en nog als rechtsgeldig kan worden beschouwd. Aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd kunnen er uit deze vergunning geen rechten meer geput worden en kan de vergunningverlenende overheid niet steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.*

*... ”*

6.

Na hoger geciteerde vernietigingsarresten van de Raad van 22 september 2015 (met nummers A/1516/0028 en A/1516/0027), worden de administratieve beroepen van tussenkomende partijen door verwerende partij wederom hernomen met een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze adviseert op 4 december 2015 in beide dossiers gezamenlijk om de respectievelijke administratieve beroepen niet in te willigen en om aan respectievelijk verzoekende partij en de bvba DYLS CONSTRUCT een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor de regularisatie van de gevraagde handelingen:

*“ ...*

### *5.7 Beoordeling*

*... ”*



b) ... Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse was het goed in 2007 gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen was van kracht. Sinds de inwerkingtreding van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB), is het goed gelegen in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren. Art. C7.2.4. stelt dat de bestaande activiteiten of functies die niet inbegrepen zijn in het art. C7.2. en die aanwezig zijn in dit gebied op het moment van vaststelling van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen blijven bestaan tot de stopzetting. Alle handelingen die nodig zijn om een bestaande activiteit of functie te bestendigen zijn toegelaten. Gezien alle activiteiten op het terrein aanwezig waren op het moment van vaststelling van het VSGB, zijn beide aanvragen niet strijdig met de bepalingen van het gewestelijk RUP.

Er kan worden opgemerkt dat met de goedkeuring van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) en met de bestemming van een specifiek regionaal bedrijventerrein in elk geval een verderzetting van grootschalige bebouwing en bijhorende dynamiek wordt toegelaten en nagestreefd. Een scenario waarbij het betrokken gebouw wordt afgebroken en wordt vervangen door een kleinschalige woning gelijkaardig aan de naburige woningen langs de Smoldersstraat is dus uitgesloten.

c) Het vergunningverlenende bestuur houdt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening met de bestaande toestand. Deze bestaande toestand moet begrepen worden als het geheel van elementen die op moment van de beoordeling aanwezig zijn op het terrein en haar omgeving zoals daar zijn bouwvolumes, verhardingen, reliëf, beplantingen, water,... In dit geval bestaat de bestaande toestand op het betrokken terrein uit een aantal onderdelen die vergund zijn middels de stedenbouwkundige vergunning van 2007 en een aantal onderdelen die anders werden uitgevoerd ten aanzien van deze vergunning en thans voor regularisatie voor liggen.

De Raad voor Vergunningenbetwistingen stelt dat de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd, dat er uit deze vergunning geen rechten meer geput kunnen worden en dat de vergunningverlenende overheid niet kan steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag. In het algemeen kan deze stelling gevolgd worden. Immers, het kan niet zijn dat er voor een bepaald project een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd en dat de vergunning nog steeds geldig is indien deze vergunning op een aantal cruciale elementen anders werd uitgevoerd. Op deze manier worden niet alleen de rechten van omwonenden geschonden door een foutieve weergave van het project tijdens het openbaar onderzoek, de vergunningsplicht wordt op die manier ook uitgehold en nog meer, de goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor verstoord. Desalniettemin moet worden vastgesteld dat quasi geen enkele constructie volledig wordt uitgevoerd conform de oorspronkelijke plannen. Zo zijn er enerzijds steeds kleine afwijkingen mogelijk met betrekking tot maatvoering, materialisatie en gebruik van ruimtes. Deze afwijkingen zijn inherent verbonden aan de uitvoering en de ingebruikname van een bouwwerk. Anderzijds voeren mensen -vaak achteraf- een aantal beperkte wijzigingen uit die al dan niet vergunningsplichtig zijn. De vraag rijst wanneer na deze afwijkingen nog verwezen kan worden naar de oorspronkelijke vergunning, en wanneer er een regularisatievergunning moet worden aangevraagd voor alleen de afwijkingen of voor het hele project. De vraag rijst eveneens of er voor de beoordeling van deze aanpassingen nog kan worden uitgegaan van de bestaande bebouwde toestand als die niet geheel overeenkomt met datgene wat op de plannen vermeld stond.

Cruciaal bij deze afweging is de impact van het finaal gerealiseerde project in relatie tot het oorspronkelijk aangevraagde project. Indien uit vergelijking van de twee projecten blijkt dat het finaal gerealiseerde project een totaal andere impact en beoordeling zou gehad hebben indien het in eerste instantie als geheel zou aangevraagd zijn dan de oorspronkelijke aanvraag met de later aangebrachte wijzigingen moet ontegensprekelijk een nieuwe beoordeling van het geheel gebeuren. Het project heeft in dat geval als geheel vaak een grotere impact dan de som der delen. De bestaande toestand waarvan dan moet vertrokken worden is de

*onbebouwde toestand, of de toestand voor de oorspronkelijke vergunning. De afwijkingen zijn echter wel aanvaardbaar voor zover ze niet op kennelijke wijze afbreuk doen aan de vergunde plannen met betrekking tot de maatverhoudingen en vlakverdelingen van de constructie of het gebouwencomplex, het karakter van de constructie zoals dat gevormd wordt door middel van materiaalkeuze, textuur, kleur en licht en inzake het voorziene gebruik van de constructie. In dat geval kan verwezen worden naar de oorspronkelijke vergunning, en moeten de wijzigingen beoordeeld worden ten opzichte van deze vergunde delen.*

*d) In eerste instantie dient gekeken te worden naar de delen die wel uitgevoerd zijn conform de vergunning.*

*Het project stemt onmiskenbaar overeen met de omvang, de schaal, het volume, de gevelopbouw en –lengte, de gevelmaterialen, de dakvorm, de bouwdiepte, de positie van de raamopeningen, het typeraam (livingraam of badkamerraam, etc.), de terrassen, evenals de dakrandhoogtes en de aanzetpeilen van de inkomdeuren van het gebouw ten aanzien van beide straten zoals ze werden voorzien op de bouwaanvraagplannen van 15 oktober 2007. De inkomdeuren naar de appartementen aan beide zijden van het gebouw zijn uitgevoerd op het peil 3.58m en de Smoldersstraat ligt op een peil variërend van 1.20m aan de westzijde (rechterkant gezien vanaf de Smoldersstraat) tot ongeveer 1.36m aan de oostzijde (linkerkant gezien vanaf de Smoldersstraat). De dakrandhoogte is vastgelegd op het peil 17.43m aan de Leuvensesteenweg en ter hoogte van de Smoldersstraat ligt de dakrandhoogte (in functie van het volumespel) afwisselend op 17.43m, op 13.75m en 11.60m. Er zijn langs de Smoldersstraat 14 appartementen voorzien en dit gebouwdeel is over de volledige achterzijde fysisch verbonden met de twee showrooms die langs de Leuvensesteenweg voorzien zijn. Visueel-architecturaal is ook duidelijk te zien dat beide functies één volume vormen. De functie van de appartementen is volledig gericht naar de Smoldersstraat daar waar de showrooms naar de Leuvensesteenweg gericht werden.*

*De aanzethoogte van het gebouw langs de Smoldersstraat is uitgevoerd conform de plannen. De inkomdeuren liggen ongeveer 2m boven het peil van de straat. Langs de linkerkant worden 2 korte betonwanden voorzien aan de beglaasde delen van de inkomdeuren. Deze betonwanden vormen een patio die uitgesneden wordt uit het talud. Er zijn trappen voorzien om van het peil van de straat naar het peil van de inkom te gaan. Ook het verloop van het maaiveld op de linker zijdelingse perceelsgrens stond op de plannen aangeduid, zodat het duidelijk was dat de zijtuinstrook in helling diende aangelegd te worden om van de trappen en de overdekte inkom met ingegraven patio over te gaan naar de bestaande te behouden maaiveldhoogte op deze zijdelingse perceelsgrens.*

*Aan de inkom aan de rechterkant (gezien vanaf de Smoldersstraat) is er eveneens een patio uit het talud gesneden ter hoogte van de beglaasde delen van de inkomdeur. Ook de oprit is uit het talud gegraven en aangelegd in helling om het niveauverschil tussen de straat en de inkom op te vangen. Langs de inrit naar de inkom, die tevens dienstig is als inrit naar de garages is een betonnen keerwand voorzien langs de rechter zijdelingse perceelsgrens. Deze loopt vanaf de rooilijn langs de Smoldersstraat tot ter hoogte van de zettingsvoeg in het gebouw (waar de showroom fysisch verbonden wordt met het appartementsgedeelte). Hij heeft een lengte van ongeveer 20m en een variërende hoogte van maximaal 2.3m (in het midden lijkt hij wat lager ten gevolge van de hellingshoek van de oprit).*

*e) In tweede instantie dient bekeken te worden welke aanpassingen worden gevraagd. De aangevraagde regularisaties en bijkomende werken (dossiers IST-RO-BB-2011-0047 en IST-RO-BB-2012-0237) betreffen volgende elementen:*

- in de voorgevel langs de Smoldersstraat worden twee raamopeningen verlaagd tot vensterdeur en wordt één groot extra raam voorzien;*
- langs de Smoldersstraat worden op de platte dakdelen dakterrassen ingericht;*
- in een hoek van de parkeergarage van het appartementsgedeelte, wordt de fietsenstalling verplaatst en een hoogspanningscabine van ongeveer 15 á 16m<sup>2</sup> opgericht;*

- in de zijgevels van het showroomgedeelte worden twee toegangsdeuren vervangen door poorten; langs de oostzijde (rechterzijde gezien vanaf de Leuvensesteenweg) wordt het toegangspad naar deze poort verbreed (bijkomende verhardingen);
- nabij de westelijke zijgrens, in de linker voorhoek van het perceel (gezien vanaf de Leuvensesteenweg), worden 2 afvalcontainers deels ingegraven in de grond met een bovengrondse hoogte van ongeveer 1.1m;
- heraanleg van de zone voor de rooilijn langs de Leuvensesteenweg; (verwijderen parkeerplaatsen en vlaggenmasten);
- aanpassingen in de aanleg van het maaiveld in de westelijke zijdelingse bouwvrije strook: trap met kleine, begeleidende keerwandelementen; tuindraad met klimop; lagere betonnen keerwanden langs Smoldersstraat (en op grotere afstand van de zijgrens); wijzigen grondsamenstelling nabij de zijgrens; aanhouden van een strook van ongeveer 1.2m op oorspronkelijk niveau maaiveld op westelijke zijgrens; aanbrengen van beplantingen;
- aanpassingen in de aanleg van het maaiveld in de oostelijke zijdelingse bouwvrije strook: trap met kleine, begeleidende keerwandelementen; aanbrengen palissander keerwand met heraanleg zijstrook ter hoogte van inkom appartementen; bijkomende verhardingen naar poort; cementeren bestaande hoge muur op zijgrens en aanbrengen van een extra steunbeer tegen deze hoge scheidsmuur, aanbrengen van beplantingen.

Punt per punt dient beoordeeld te worden of voor de wijzigingen nog kan verwezen worden naar het oorspronkelijk aangevraagde en vergunde volume enerzijds en of de wijzigingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn anderzijds.

#### *Wijzigingen aan gebouw*

f) De gewijzigd uitgevoerde ramen in de voorgevel worden iets groter uitgevoerd dan voorzien, maar zijn nog steeds van eenzelfde grootteorde, kleur en detaillering als de overige ramen uit de vergunde voorgevel. Ze zijn ondergeschikt aan het algemene uitzicht van het volume, waar in ieder geval nog kan naar verwezen worden. Deze ramen geven geen hinder naar de omwonenden. Ze bieden geen inkijk naar de aanpalende woningen, ze verhogen de bewonersdruk of de woondichtheid niet. Het betreffen marginale en aanvaardbare wijzigingen ten aanzien van het vergunde gebouw. De regularisatie voor de ramen in de voorgevel is ruimtelijk aanvaardbaar.

g) De platte daken tussen de bovenverdieping van de duplex appartementen worden gedeeltelijk ingericht als terras. Deze terrassen bevinden zich tussen de vergunde bouwvolumes en zijn niet zichtbaar vanaf de straat: de planken vloer ligt ongeveer 4.5m achter de voorgevel langs de Smoldersstraat. Ze verhogen de woondichtheid niet en tasten evenmin de privacy van de burens aan, want inkijk is niet mogelijk. Verder zijn er voldoende afstand en voldoende gebouwdelen aanwezig tussen de terrassen en de aanpalende woningen zodat van geluidshinder ook geen sprake kan zijn. Bijgevolg heeft de aanleg van de dakterrassen geen invloed op de omgeving en wijzigen ze de aanblik of de omvang en de schaal van het gebouw niet. Het betreffen marginale en aanvaardbare wijzigingen ten aanzien van het vergunde gebouw. Ze zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het gebruik van het platte dak als terras en de daarmee gepaarde wijziging van raamopeningen kan aanzien worden als een soort uitbreiding van de bestaande vergunning. De vraag om een plat dak in te richten als terras komt veelvuldig voor en hiervoor kan steeds verwezen worden naar het bestaande vergunde hoofdvolume.

h) De hoogspanningscabine is volgens het grondplan grosso modo 6m lang en ongeveer 2.7m breed en wordt voorzien in de overdekte parking onder het gebouw langs de zijde van de Smoldersstraat. Ze wordt opgericht waar nu de fietsenparking voorzien is. Deze fietsenstalling wordt ondergebracht waar oorspronkelijk de technische ruimte voorzien is. De nieuwe fietsenstalling is wel kleiner dan de oorspronkelijke, maar ter plaatse zijn buiten het gebouw geen fietsen waarneembaar zodat gesteld kan worden dat de capaciteit voldoende is en het fietsparkeerprobleem niet op de voortuinstrook of ter hoogte van de inkom wordt afgewimpeld. Visueel-esthetisch is de cabine niet zichtbaar en heeft ze geen impact op de omgeving. Van de cabine gaat geen hinder uit naar de omwonenden; ze verspreidt geen lawaai of geur. Wel

dient de opstelling van de cabine te gebeuren conform de betreffende sectorreglementering om te voldoen aan alle veiligheidsaspecten. Het betreffen marginale wijzigingen ten aanzien van het vergunde gebouw. De inplanting van de cabine en de verplaatsing van de fietsenstalling zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Ze kunnen aanzien worden als een technische aanvulling op het bestaande vergunde project.

h) In de zijgevels, ter hoogte van de showrooms, worden twee toegangsdeuren van 1.6m breedte vervangen door een poort van 3m breed en 2.88m hoog voor wat betreft de linkerzijde van het gebouw (gezien vanaf de Leuvensesteenweg) dit is de westzijde; en een poort van 3.4m breed en 2.88m hoog voor wat betreft de rechter zijgevel van het gebouw (gezien vanaf de Leuvensesteenweg), dit is de oostzijde. De handelsruimten met op de kelderverdieping gelegen bijhorende ruimten (magazijn, opslag etc.) beschikken slechts over twee toegangen per handelsruimte, zijnde een inkomdeur en de toegang in de zijgevel die nu vervangen wordt door een poort. Gezien de functie en gebruik van het vergunde gebouw voor handel en bijhorende kelderverdieping, valt de realisatie van een poort praktisch te rechtvaardigen en kan nog verwezen worden naar de basisvergunning van het gebouw.

h1) Voor wat betreft de poort aan de westzijde, deze ligt op 6m van de zijdelingse perceelsgrens. Het aanpalende perceel is nog onbebouwd. Er loopt een pad van 1.5m breedte naartoe in lichte helling. Hierrond wordt een tuindraad met klimop voorzien. Op 1.2m van de zijdelingse perceelsgrens wordt eveneens een draad met klimop voorzien. Enkel het bovenste deel van de poort zal beperkt zichtbaar zijn vanaf het naastgelegen perceel. De menselijke activiteiten aan deze poort gebeuren achter de groenschermen. Het in helling liggende pad van 1.5m breed, reeds vergund in 2007 laat een toegang voor vrachtwagens niet toe. De mogelijke hinder die ervan zal uitgaan, zal niet anders zijn dan deze van de oorspronkelijk vergunde dubbele deur. De poort ligt op ongeveer 25m van de achtergevel van de woning nr. 6 langs de Smoldersstraat en wordt er visueel van gescheiden door twee draadafsluitingen begroeid met klimop. Ook hier is er van visuele en geluidshinder geen sprake. Het betreffen marginale wijzigingen ten aanzien van het vergunde gebouw. De poort heeft geen negatieve impact op de omgeving en zorgt niet voor een ander gebruik dan de vergunde deur en is ruimtelijk aanvaardbaar.

h2) Voor wat betreft de poort aan de oostzijde, deze ligt op ongeveer 5m van de zijdelingse perceelsgrens. Op de perceelsgrens staat de wachtgevel van de woning nr. 301 langs de Leuvensesteenweg. Achter de woning, gelegen op de zijdelingse perceelsgrens, scheidt een hoge oude muur (die reikt tot ongeveer 36m achter de rooilijn van de Leuvensesteenweg), de betreffende site van de tuin van deze aanpalende woning nr. 301. Er is geen enkele visuele relatie tussen de site (en dus ook de poort) en de aanpalende woning of de tuin van die woning. Deze poort ligt ook op ongeveer 30m van de achtergevel van de woning nr. 10 langs de Smoldersstraat en zit verscholen achter de hoge en lange scheidsmuur. Een 1.5m breed pad naar de oorspronkelijke deur werd al in 2007 vergund. Samen met de poort wenst men nu dit pad in breedte te verdubbelen. Dit laat toe dat kleine bestelwagens tot bij de poort kunnen rijden. Gezien de bestaande hoge scheidsmuur en het al bestaande lawaai van de Leuvensesteenweg, zal het parkeren van een bestelwagen aan deze poort geen andere of onaanvaardbare hinder met zich meebrengen dan de al bestaande lawaaihinder komende van de Leuvensesteenweg. Ten andere gaat het maar om korte momenten en niet om een permanent lawaai. De motor kan stilgelegd worden. Met andere woorden levert de aanleg van de poort en de uitbreiding van de verharding naar de poort geen abnormale hinder op. Het betreffen marginale wijzigingen ten aanzien van het vergunde gebouw. Ze brengen de goede ruimtelijke ordening dus niet in het gedrang en zijn aanvaardbaar op de voorgestelde locatie.

#### *Buitenaanleg*

i) In de rechter voortuin van de showrooms en achter de rooilijn (dit is aan de westzijde) worden op het einde van de parking twee ronde afvalcontainers met diameter 1.7m gedeeltelijk in de grond ingewerkt. Ze liggen op ongeveer 1.7m van de zijdelingse perceelsgrens en worden visueel van het naastgelegen onbebouwde terrein gescheiden door de aanleg van een draad met klimop. Het betreffen kleine en gesloten volumes zodat de geurhinder minimaal of

onbestaande zal zijn. Ook door de ligging deels in de grond, waarbij het afval op lage temperatuur gehouden wordt, dient stank niet gevreesd te worden. De containers liggen op ruime afstand van de woning nr. 6 langs de Smoldersstraat en zijn visueel niet zichtbaar achter de draad met klimop. Gezien een afstand van meer dan 30m vanaf de achtergevel van de woning nr. 6, gezien het gesloten karakter en de ligging deels onder de grond, is het onredelijk te stellen dat er eventuele mogelijke geurhinder is voor de woning nr. 6 langs de Smoldersstraat. Bijgevolg hebben de afvalcontainers, zeer klein in omvang, geen negatieve impact op de omgeving. Het betreffen beperkte aanvullingen ten aanzien van de vergunde buitenaanleg. Ze zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

j) Voor de rooilijn langs de Leuvensesteenweg werd in 2007 een groenstrook vergund. Deze scheidt de parking van het fietspad. Evenwel werd hij maar gedeeltelijk beplant en bijna geheel aangelegd als bijkomende parkeerstrook. Dit is strijdig met het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dat de aanleg van parkings voor de rooilijn verbiedt. Verder is dit ook om ruimtelijke redenen niet aanvaardbaar. Doordat er in deze strook zijdelings geparkeerd wordt heeft men vanaf de straat de indruk dat er overal vrij op het terrein gereden kan worden. Dit is niet het geval. Er is slechts één toegang naar het terrein langs de Leuvensesteenweg. Dit schept verwarring voor de automobilist en brengt de veiligheid van de fietsers op het (smalle) fietspad in het gedrang. Verder zorgen deze bijkomende parkings voor een chaotische aanblik van de site, wat het straatbeeld niet ten goede komt. De parkings voor de rooilijn zijn verboden en brengen de goede ruimtelijke ordening van de site in het gedrang. De parkings dienen te worden verwijderd.

Dezelfde beoordeling kan geformuleerd worden voor de vlaggenmasten die niet voor de rooilijn gelegen mogen zijn en een negatieve, chaotische impact hebben op het straatbeeld. Ze brengen de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en moeten verwijderd worden.

k) Aangaande de aanpassingen in de aanleg van het maaiveld in de westelijke en oostelijke zijdelingse bouwvrije strook kan vooreerst het volgende worden gesteld voorafgaand aan de beoordeling ervan:

De 'onjuiste' weergave van de hoogtelijnen op het plan van 2007 schuilt in het feit dat het oorspronkelijke terreinprofiel, genomen in het midden van het terrein in noordzuidelijke richting (en zoals af te leiden uit het landmetersplan van 2007 met aanduiding van alle hoogtematen) geprojecteerd werd op beide zijgevels en dat er aan voorbij gegaan werd dat ter hoogte van de zijgevels het terreinprofiel zich iets anders voordeed. Er moet dus worden gecorrigeerd dat het hier niet om een onjuiste weergave ging maar eerder om een beperkte en schematische weergave.

Verder ontbrak op deze zijgevelplannen gedeeltelijk de projectie van het oorspronkelijke maaiveld ter hoogte van de perceelsgrens. Dit is van belang omdat enkel een inplanting die dit oorspronkelijke maaiveldniveau ter hoogte van beide zijdelingse perceelsgrenzen respecteert of er slechts marginaal van afwijkt, te bestempelen valt als een inplanting die te stroken valt met de goede ruimtelijke ordening. Het is ook vanuit dit gegeven dat een kritiek werd geuit op hoogtelijnen en daaruit volgende onbehoorlijke bestaande toestand. Uiteraard zijn, eens men de zijgrens verlaat, reliëfwijzigingen op eigen terrein steeds mogelijk en ruimtelijk verdedigbaar, op voorwaarde dat én de goede ruimtelijk ordening niet in het gedrang komt én dat deze aanpassingen van het maaiveld geen negatieve weerslag hebben op de aanpalende terreinen. Ook de aanduidingen van de maaiveldaanpassingen op het voorgevelplan langs de Smoldersstraat, waren in 2007 gedeeltelijk onvolledig, maar uit het samenlezen van alle plannen van 2007 kan toch duidelijk afgeleid worden wat de aanleg in de zijstroken zou zijn, en de eventuele problemen die hiermee gepaard zouden gaan. De gemeente heeft hierover echter geoordeeld dat de voorgestelde reliëfwijzigingen aanvaardbaar zijn. Om die reden moet de bestaande vergunde toestand ook aanvaard worden en kan hiervoor naar verwezen worden.

Verder staan deze regularisaties ter hoogte van beide bouwvrije stroken los van de schaal en de omvang en de aanzethoogte van het in 2007 door de gemeente vergunde gebouw. Zoals eerder gesteld wijzigen de regularisaties in de zijstroken niets aan het gebouw zelf. Ook niet aan de hoogte en de omvang ervan. Enkel de maaiveldhoogtes en de wijze waarop de maaiveldhoogtes zullen aansluiten op het oorspronkelijke maaiveldniveau ter hoogte van beide zijdelingse perceelsgrenzen werden erdoor gewijzigd. Hiervoor wordt nu regularisatie aangevraagd.

k1) Te beginnen langs de westzijde langs de Smoldersstraat (langs de woning nr. 6) kan vastgesteld worden dat ten aanzien van het vergunde plan de voorziene betonnen keerwand met een lengte van ongeveer 20m aanzienlijk verlaagd wordt ter hoogte van de straat. De hoogte wordt nu over de volledige lengte afgestemd op de maaiveldhoogte op de zijdelingse perceelsgrens. De muur wordt net iets hoger dan het maaiveld zelf gehouden. Na 20m, ter hoogte van de lichtpatio aan de glazen inkom wordt de vergunde hoogte aangehouden. De muur wordt niet meer vlak langs de zijgrens voorzien maar op een afstand van ongeveer 1.6 tot ongeveer 1.8m. In deze zone wordt het maaiveld aangepast aan de maaiveldhoogte op de zijgrens. Deze zone wordt tevens aangeplant en op de scheiding wordt een tuindraad met klimop voorzien. Door de verlaging wordt de zichtbaarheid op de straat, ter hoogte van de inrit naar de garages, verbeterd. De aanpassingen gebeuren met respect en in overeenstemming met het maaiveldniveau op de zijgrens. Door het opschuiven van de wand, verder weg van de zijgrens, kan er meer groen aangelegd worden en is er minder verharding aan de zijde van de oprit nodig. Deze elementen voldoen zelfs beter aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening dan de vergunde. Deze regularisaties hebben geen impact op de schaal, de omvang, de inplanting en de aanzethoogte van het gebouw en evenmin op de inrij. Er gaat geen geluidshinder vanuit. Het betreffen marginale afwijkingen ten aanzien van de vergunde toestand. De vergunde toestand voorzag bovendien wel degelijk een betonnen keerwand.

k2) Ter hoogte van de zettingsvoeg (tussen het appartementsgedeelte en de showrooms) aan de westzijde, wordt de betonnen wand die de hierboven beschreven keerwand met de glazen inkompuir verbindt, ook lager uitgevoerd en vervangen door een draad met klimop. Dit deel van de betonwand aan de patio is nog net even hoog als de glazen pui. Hierachter wordt het maaiveld op de zijgrens aangehouden en wordt het in helling gebracht tot tegen de zijgevel van het gebouw. Ter hoogte van de ramen in de kelder van de showroom zijn deze hoogteverschillen minimaal. Het vergunde maaiveldniveau lag hier veel hoger en was afgestemd op de hoogte van de bestaande keermuur op de zijgrens (Deze keermuur van betonblokken begint op de westgrens ter hoogte van de Leuvensesteenweg op het niveau van de straat. Deze bestaande keermuur werd integraal behouden.) Door deze aanpassing/verlaging wordt aangesloten op het maaiveld dat beschreven werd onder punt k1. Het verlagen van de betonwand en het plaatsen van een draad met klimop komen de doorgroening en de openheid van de zijstrook ten goede. Dit is een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de vergunde toestand. Verder had het geen zin het maaiveld hier even hoog te houden als de keermuur uit betonblokken omdat op de aanpalende percelen, dus net aan de andere zijde van de muur, het maaiveld ook lager ligt.

k3) Indien men nu in de westelijke zijstrook nog opschuift richting Leuvensesteenweg, stelt men vast dat er hier nu een betontrap ligt met erlangs enkele kleine en lage betonnen L-elementen. Met de trap wordt er overgegaan naar een maaiveldniveau dat bijna reikt tot aan de bovenzijde van de bestaande keerwand uit betonblokken. Deze trap en reliëfaanpassingen gebeuren op minimaal 2m van de zijgrens. Op een afstand van ongeveer 1.2m staat in deze zone een draad met klimop evenwijdig aan de zijgrens en in deze 1.2m brede strook wordt het maaiveld zoals vergund in 2007 afgestemd op de bovenzijde van deze keerwand in betonblokken. De trap en de kleine bijhorende hellingen ter hoogte van de het zijraam van de showroom zijn marginaal ten aanzien van de vergunde maaiveldniveaus in 2007. De trap moet aanzien worden als een aanvulling op de vergunning, die reeds een reliëfwijziging voorzag.

k4) Langs de westelijke zijde, ter hoogte van de parking/voortuinstrook aan de Leuvensesteenweg, wordt de verharding 1.2m weggetrokken van de zijgrens. De maaiveldhoogtes worden hier slechts marginaal gewijzigd.

Langs de volledige westelijke zijgrens wordt na regularisatie een strook van ongeveer 1.2m en plaatselijk breder, in overeenstemming gebracht met enerzijds het oorspronkelijke maaiveldniveau op de zijgrens en anderzijds tussen de Leuvensesteenweg en de nieuwe trap in overeenstemming met de bovenzijde van de keermuur uit betonblokken. Deze zone wordt ook aangelegd voor lage groenbeplanting en over de hele lengte voorzien van een draad met klimop. De plaatsing van de draad met klimop is een gangbare en ruimtelijk verantwoorde zijgrensafsluiting en moet aanzien worden als een technische aanvulling op de bestaande vergunning. Op en langs de westelijke zijgrens (over een breedte van minimaal 1.2m) wordt er voldoende rekening gehouden met het oorspronkelijke maaiveld. De nodige hellingen om het maaiveld te laten aansluiten op de zijgevels blijven voldoende verwijderd van de zijgrens. Er is geen probleem van afwatering naar de aanpalenden: Er is een vlakke strook ter infiltratie enerzijds en anderzijds zijn de nieuwe en bestaande keerwanden net iets hoger dan het maaiveld om waterafvloeiingen naar aanpalende te vermijden. De zijstroken worden voldoende ingegroend. Gedeeltelijk wordt de toplaag van een andere soort materie voorzien (deels uit de voeren in gestabiliseerd zand). Dit zijn bouwtechnische aangelegenheden zonder ruimtelijke impact.

k5) De reliëfaanpassing naar wat nu de poort is met bijhorend hellend vlak was al vergund in 2007. Enkel wordt hier rond nu ook nog een draad met klimop voorzien. Deze extra ingroening en visuele buffer zal een positieve impact hebben op de aanleg van de zijstrook.

Concluderend kan gesteld worden dat de gevraagde regularisaties in de westelijke zijstrook slechts marginaal zijn ten aanzien van de bouwplannen van 2007 en zelfs een verbetering vormen van de plaatselijke aanleg. Van deze werken gaat geen hinder uit voor de burens. Aan het gebouw zelf wijzigt niets. De klimop verzekert de privacy ten aanzien van wat er zich in de zijstrook voordoet. De regularisaties voor de westelijke zijstrook hebben geen negatieve impact op de aanpalenden en zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

k6) Aan de oostzijde langs de Smoldersstraat (langs de woning nr. 10) kan vastgesteld worden dat enkele houten tuinschermen, die er al voor 2007 stonden, er nog steeds staan en dat dus het maaiveld op de zijgrens minstens voor dit deel ongewijzigd bleef en blijft. De vergunning van 2007 is ook uitgegaan van deze situatie. De betonnen keerwanden ter vorming van de uitgegraven patio aan de beglaasde inkom zijn volgens plan uitgevoerd. Vanaf de patio (dit is ongeveer ter hoogte van de zettingsvoeg) tot aan de Smoldersstraat loopt het maaiveld steil bergafwaarts vanaf de zijgrens naar het toegangspad (trapjes en overdekt deel) van de inkom. Deze steile overgang is nogal bruusk en verstoort het oorspronkelijke maaiveldniveau ter hoogte van de zijgrens. Het water komende van de naastgelegen hogere grond met woning nr. 10 zal direct tot aan het toegangspad afvloeien. Verder beschikt de naastgelegen woning nr. 10 over een hoge bakstenen tuinmuur evenwijdig met de Smoldersstraat. Momenteel sluit de aanleg van de oostelijke zijstrook hier onvoldoende op aan. Bij de regularisatie is voorzien in het aanbrengen van een 80 cm hoog palissander keermuurtje over slechts een beperkte lengte langs de haag langs het toegangspad naar de inkom. De ruimtelijke impact van dit houten keermuurtje is positief want over een zone van 1m naast de zijgrens wordt er opnieuw aangesloten op het oorspronkelijke maaiveld. Wel is de voorziene lengte van de houten keermuur te kort om ook ter hoogte van de straat en de hoge tuinmuur van de buur de zeer steile situatie te verbeteren. Dit houten keermuurtje dient bijgevolg aangebracht te worden over de volledige lengte van het toegangspad (langs overdekt deel en langs trap tot aan de kiezels). Ook dient dit muurtje aangebracht te worden in het verlengde van de hoge bakstenen tuinmuur van de buur. Het dient langs het pad te beginnen met een hoogte van 80 cm en daarna moet de hoogte oplopen tot de hoogte van de bakstenen tuinmuur van de buurman. Op deze wijze wordt het oorspronkelijke maaiveld hersteld enerzijds en worden anderzijds mogelijke problemen met afwatering voorkomen. Bij dit laatste kan nog gesteld worden dat het voorzien van een draad met klimop op de zijgrens dit positieve effect van het houten

keermuurtje zal versterken. Deze draad met klimop zelf is trouwens een gangbare zijgrensafsluiting die de doorgroening van de zijstrook verstrekt. Door het behoud van de haag tussen het houten keermuurtje en het toegangspad en door heraanleg van de zijstrook met lage groenbeplanting zal de gehele aanleg de plaatselijke toestand verbeteren ten aanzien van wat hier in 2007 vergund werd. Van deze werken gaat geen hinder uit voor de burens en ze komen het straatbeeld ten goede. Deze aanpassingen zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

k7) In het middelste deel van de oostelijke zijstrook, dit is grosso modo de zone ter hoogte van de zijramen in de showroom tot aan de poort in de zijgevel, worden ten aanzien van de vergunde toestand slechts marginale wijzigingen gevraagd. Ze kunnen worden aanzien als een (technische) aanvulling op de oorspronkelijke vergunning. Hier wordt een trap, gelegen op minimaal 2m van de zijgrens, aangebracht die de grootste hoogtesprong tussen beide straten opvangt. Daarna wordt het maaiveld zacht hellend aangelegd in de richting van de te behouden grote scheidsmuur en tevens in de richting van beide straten. Er wordt voorzien in een lage groenaanplant. De weinig esthetische scheidsmuur wordt gecementeerd. Ter hoogte van de zijramen worden enkele lage betonnen L-elementen geplaatst. Het geheel van deze ingrepen zal de aanleg van deze zijstrook ten goede komen. De werken voorzien immers in een gangbare aanleg van een zijstrook via zachte hellingen en groenaanplanting.

k8) de wijzigingen in de oostelijke zijstrook ter hoogte van de poort, zijnde de bijkomende verhardingen, werden al besproken onder punt nr. h2.

Concluderend kan gesteld worden dat de gevraagde regularisaties en nog uit te voeren werken (verlengen houten keermuur) in de oostelijke zijstrook slechts marginaal zijn ten aanzien van de bouwplannen van 2007 en zelfs een verbetering vormen van de plaatselijke aanleg. Van deze werken gaat geen hinder uit voor de burens. Aan het gebouw zelf wijzigt niets. De klimop en de bestaande scheidsmuur en bestaande tuinschermen verzekeren de privacy ten aanzien van wat er zich in de zijstrook voordoet. De regularisaties voor de oostelijke zijstrook hebben geen negatieve impact op de aanpalenden en zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

l) Het is duidelijk dat een aantal zaken anders zijn uitgevoerd dan voorzien op de oorspronkelijke plannen en dat een aantal zaken werden aangevuld. Zoals eerder omschreven heeft het gebouw een impact die qua schaal, dichtheid, functionaliteit en mobiliteitsimpact volledig gelijk is aan het vergunde project zoals omschreven op de bouwplannen van 15 oktober 2007. Ook de visueel-vormelijke eigenschappen zijn voor bijna 100% gelijk aan het vergunde volume. Het volume van het gebouw neemt niet toe, noch af. Om deze redenen kan nog verwezen worden naar het oorspronkelijk vergunde volume. De gevraagde wijzigingen zijn gedeeltelijk vergunningsplichtig en dienen dus wel degelijk beoordeeld te worden. Echter kan worden gesteld dat de oorspronkelijke planologische en ruimtelijke beoordeling zoals ze door de gemeente werd gedaan en niet aangevochten werd onverminderd van toepassing blijft op dit oorspronkelijke volume, en dat de gevraagde wijzigingen geen substantiële impact zouden gehad hebben op deze beoordeling.

Naar aanleiding van de regularisatieaanvraag door de deputatie gesteld dat : "de thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg een oplossing wil bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen". Er werd verder gesteld : "De plannen van de vergunning van 2007 gaven een onjuiste weergave van de hoogtelijnen op het perceel. Bij de beoordeling van het project werd hierdoor onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand van de plaats. Door de realisatie van het project ontstonden problemen met de aansluiting op de aangrenzende gronden.

Hier kan nogmaals verduidelijkt worden dat de ontbrekende hoogtelijnen waarvan sprake enkel handelen over het exacte reliëf ter hoogte van de perceelsgrenzen. In de daaropvolgende zin wordt immers duidelijk gespecificeerd dat hierdoor problemen ontstonden met de aansluiting op de aangrenzende gronden. Ook in het besluit dat werd genomen na de



arresten nr. A/2013/0317 en nr. A/2013/0320 wordt uitvoerig verduidelijkt dat de aanvraag wat betreft het bouwvolume (hoogte, inplanting, aanzet,...) op geen enkel punt afwijkt van de bouwaanvraagplannen van 2007. De hoogtelijnen ter hoogte van het bouwvolume waren dus geenszins onjuist en hebben evenmin geleid tot een andere schaal, uitzicht of impact van het bouwvolume zoals voorgesteld in de bouwaanvraag en vergund in 2007. De onjuiste weergave van de hoogtelijnen op het perceel waarvan sprake in het besluit van de deputatie kunnen en moeten dus enkel worden gelezen als de hoogtelijnen ter hoogte van de perceelsgrenzen, en niet de hoogtelijnen van het hele terrein.

Dat hierdoor bij de beoordeling onvoldoende rekening werd gehouden met de bestaande toestand van de plaats kan dus ook enkel gelezen worden als een punt van kritiek met betrekking tot de vaagheid van het dossier inzake de aansluiting met en de overgang naar de aanpalende percelen. De beperkte voorstelling van de overgang tussen de percelen en het ontbreken van gedetailleerde plannen hieromtrent hebben immers geen duidelijkheid verschaft inzake de uitvoering van deze overgangen. Het is niet ongewoon is dat dergelijke overgangen eerder op schematische manier opgenomen zijn op bouwaanvraagplannen en niet tot op een detailleringsniveau zoals veelal voorkomt op uitvoeringsplannen. Indien echter met een technische achtergrond wordt gekeken naar deze materie kunnen wel mogelijke problemen worden verwacht inzake uitvoering. De gemeente had over de reliëfwijzigingen echter geoordeeld dat "het project op uitvoerige en correcte wijze beschreven wordt in de beschrijvende nota van de architect". Verder stelde zij dat "de voorgestelde reliëfwijzigingen aanvaardbaar zijn en een gevolg van het in het talud 'ingraven' van het gebouw. Het gebruik van keerwanden wordt nabij de perceelsgrenzen tot een minimum beperkt en er is voldoende en kwaliteitsvolle aanplanting voorzien." Op die manier heeft zij dus te kennen gegeven helemaal geen probleem te hebben met de op plan voorgestelde overgangen.

De onbehoorlijke bestaande toestand waarvan sprake moet dus niet gezien worden als een toestand van het hele project die op basis van foutieve gegevens werd beoordeeld of die anders werd uitgevoerd dan voorgesteld in de bouwaanvraag. Ze moet evenmin worden gezien als een algemene bestaande toestand die niet overeenstemt met de toestand zoals beschreven op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 en die tot een andere beoordeling zou geleid hebben. Ze moet gezien worden als een concrete en zeer plaatselijke onbehoorlijke toestand die op basis van de plaatselijk beperkte planvoorstelling door de deputatie werd benoemd en die mogelijks had kunnen worden voorspeld indien proactief werd nagedacht over de uitvoering van dergelijke overgangen.

De regularisatieaanvraag met betrekking tot de omgevingswerken kan in dat licht ook grotendeels gezien worden als een soort van aanvullende vergunning, waarvan de deputatie achteraf stelt dat deze had kunnen voorspeld worden. Zonder verder uitspraak te doen over de rechtsgeldigheid van de vergunning kan wel worden opgemerkt dat de gemeente heeft gemotiveerd waarom zij deze overgangen wel stedenbouwkundig inpasbaar achtte en realistisch bevond. Het is ook om die reden dat de deputatie verder heeft geoordeeld dat op dit vlak rekening diende gehouden te worden met de bestaande en vergunde toestand van het volume als dusdanig.

m) Er kan tenslotte worden opgemerkt dat naar aanleiding van de uitspraken van de Raad voor Vergunningenbetwistingen telkens een uitgebreidere en gedetailleerdere beschrijving van de gevraagde regularisatiewerken wordt gedaan. Deze manier van beschrijven zou de indruk kunnen wekken dat het hier gaat om drastische en uitgebreide aanpassingen aan het plan. Integendeel moet worden vastgesteld en nogmaals benadrukt dat de wijzigingen aan het gebouw uiterst minimaal zijn en de wijzigingen/aanvullingen aan de omgevingsaanleg eveneens ondergeschikt zijn aan het volume dat reeds uitvoerig werd beoordeeld in 2007. Als vergelijkend voorbeeld kan worden verwezen naar een klassieke woning waarbij in de bouwaanvraag ook vaak slechts een schematische aanduiding van de buitenaanleg vervat zit. Wanneer achteraf dan een regularisatieaanvraag van al dan niet vergunningsplichtige werken gevraagd wordt is het ook de logica zelve dat enkel naar deze buitenaanleg wordt gekeken, en dat niet de woning op zich opnieuw beoordeeld dient te worden. In dit geval komen daar

*nog een aantal beperkte planaanpassingen bij die betrekking hebben op het volume zelf. Hierdoor wordt de indruk gewekt dat er tal van afwijkingen zijn gebeurd die allemaal met elkaar verbonden zijn en die ervoor zorgen dat het geheel een totaal andere ruimtelijke impact krijgt die volledig opnieuw dient beoordeeld te worden. Niets is minder waar.*

#### Conclusie

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

- op basis van beperkte impact van de aanvraag, is het verantwoord om verder te gaan op de oorspronkelijke vergunning van 2007, de niet-uitgevoerde werken zijn niet van die aard dat ze een totaal nieuwe beoordeling van het geheel vereisen;*
- de gewijzigde raamopeningen in de voorgevel; het inrichten van dakterrassen het wijzigen van de fietsenstalling en het plaatsen van de HS-cabine betreffen marginale wijzigingen ten aanzien van het vergunde gebouw; ze hebben geen impact op de goede aanleg van de plaats en vormen geen hinder voor de burelen;*
- gezien de functie van showroom en magazijn is de aanleg van één poort per unit niet overdreven; de ruimtelijke en visuele impact is klein en wordt gebufferd door draad met klimop; het verbreden van het pad naar de poort in de oostelijke zijgevel heeft geen visuele impact; de poorten vormen slechts marginale wijzigingen ten aanzien van het vergunde gebouw; ze hebben geen impact op de goede aanleg van de plaats en vormen geen hinder voor de burelen;*
- de afvalcontainers zijn zeer klein; ze hebben geen impact op de goede aanleg van de plaats en vormen geen hinder voor de burelen;*
- de parkings en de vlaggenmasten mogen niet voor de rooilijn aangebracht worden; het verwijderen ervan en het herstellen van de plaats naar de vergunde toestand van 2007 zal het straatbeeld ten goede komen evenals de veiligheid op en rond de parking;*
- de nu aangevraagde regularisaties en de nog uit te voeren werken zijn minimale wijzigingen ten aanzien van het vergunde project en wijzigen niets aan de schaal, de omvang, de dakrandhoogte en de aanzethoogte van het gebouw, dat vergund werd in 2007; door plaatsbezoek en het samenlezen van alle bouwplannen is de aanleg van de zijstroken duidelijk;*
- de gevraagde regularisaties in de zijtuinstroken zijn slechts marginaal ten aanzien van de bouwplannen van 2007 en vormen zelfs een verbetering van de plaatselijke aanleg; van deze werken gaat geen hinder uit voor de burelen; aan het gebouw zelf wijzigt niets; de klimop verzekert de privacy ten aanzien van wat er zich in de zijstrook voordoet; ze hebben geen negatieve impact op de aanpalende eigendommen, ook niet wat de waterhuishouding betreft;*
- het gevraagde is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Verwerende partij beslist eveneens opnieuw om beide administratieve beroepen van tussenkomende partijen inhoudelijk samen te behandelen. Na de hoorzitting van 17 december 2015 verklaart verwerende partij de respectievelijke administratieve beroepen gegrond, en weigert zij middels twee afzonderlijke beslissingen van 14 januari 2016 met een inhoudelijk gelijkaardige motivering aan verzoekende partij en aan de bvba DYLS CONSTRUCT een stedenbouwkundige vergunning voor respectievelijk de regularisatie van de terreinaanleg, raam- en poortopeningen, een hoogspanningscabine en dakterrassen aan een bestaand gebouw, en de regularisatie van omgevingswerken:

*“ ...*

#### *5.2 Beschrijving van beide aanvragen 2011-0047 en 2012-0237*

*De aanvragen samen betreffen de regularisatie van een aantal omgevingswerken rond het gebouw, bijkomende verhardingen, gewijzigde raam- en poortopeningen, gewijzigde HS cabine en fietsenstallingen; een aanvraag voor het plaatsen van afvalcontainers, draad met klimop, trappen en keerwanden en van dakterrassen aan een gerealiseerd gebouw; en het verwijderen van parkeerplaatsen en vlaggenmasten voor de rooilijn. Het vergunde project omvat een showroom aan de kant van de Leuvensesteenweg en 14 appartementen aan de kant van de Smoldersstraat. ...*

*...*

## 5.7 Beoordeling

...

b) ... Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse was het goed in 2007 gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen was van kracht. Sinds de inwerkingtreding van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB), is het goed gelegen in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren. Art. C7.2.4. stelt dat de bestaande activiteiten of functies die niet inbegrepen zijn in het art. C7.2. en die aanwezig zijn in dit gebied op het moment van vaststelling van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen blijven bestaan tot de stopzetting. Alle handelingen die nodig zijn om een bestaande activiteit of functie te bestendigen zijn toegelaten. Gezien alle activiteiten op het terrein aanwezig waren op het moment van vaststelling van het VSGB, zijn beide aanvragen niet strijdig met de bepalingen van het gewestelijk RUP.

Er kan worden opgemerkt dat met de goedkeuring van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) en met de bestemming van een specifiek regionaal bedrijventerrein in elk geval een verderzetting van grootschalige bebouwing en bijhorende dynamiek wordt toegelaten en nagestreefd. Een scenario waarbij het betrokken gebouw wordt afgebroken en wordt vervangen door een kleinschalige woning gelijkaardig aan de naburige woningen langs de Smoldersstraat is dus uitgesloten.

c) De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt in de arresten A/2013/320, A/2013/317, RvVB/A/1516/0027 en RvVB/A/1516/0028 dat er in voorliggend dossier en het dossier inzake de omgevingswerken bij het gebouw niet meer uitgegaan kan worden van een vergund gebouw aangezien het gebouw niet volledig werd uitgevoerd volgens de vergunning van 15 oktober 2007. De verschillende aanpassingen die zijn gebeurd hebben dus gemaakt dat er niet meer kan gesproken worden van een vergund gebouw. Hoewel in vorige besluiten en in het advies van de PSA grondig en uitvoerig werd toegelicht waarom de beoogde aanpassingswerken minimaal en vooral ruimtelijk aanvaardbaar zijn betekent dit dat er enkel kan uitgegaan worden van een vergund project indien wordt teruggegaan naar het oorspronkelijk vergunde project. Om die reden dient de voorliggende vergunning geweigerd te worden en kan een regularisatie van de werken niet bekomen worden. Het project dient dus uitgevoerd te worden zoals het in 2007 werd vergund. Nieuwe aanpassingen kunnen pas beoordeeld worden nadat eerst de oorspronkelijk vergunde toestand wordt uitgevoerd.

De beroepsindiener stelt tijdens de hoorzitting dat op de oorspronkelijke plannen geen niveauverschil stond opgetekend tussen de percelen. Dit klopt niet, op deze plannen stonden wel degelijk niveauverschillen opgetekend. Op de plannen van de zijgevels is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het bestaande terreinprofiel en het nieuwe terreinprofiel. Verder zit ook een gedetailleerd opmetingsplan bij de aanvraag in 2007. Hierop staat onder meer de bestaande keerwand ter hoogte van de linker perceelsgrens gekeken vanaf de Leuvensesteenweg, ook de niveauverschillen tussen de percelen langs de Frans Smoldersstraat kunnen duidelijk afgelezen worden aan de hand van doorlopende hoogtelijnen. De voor- en achtergevel tenslotte tonen hoe het project de overgangen tussen de verschillende percelen zou overbruggen.

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

de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft geoordeeld dat er niet kan uitgegaan worden van een vergund gebouw, het project moet dus eerst uitgevoerd worden conform de plannen bij de vergunning van 15 oktober 2007 vooraleer nieuwe aanpassingen beoordeeld kunnen worden.

...

Dit is de bestreden beslissing, in zoverre ze betrekking heeft op de regularisatie van de terreinaanleg, raam- en poortopeningen, een hoogspanningscabine en dakterrassen aan een bestaand gebouw.

7.

Met een aangetekende brief van 24 maart 2016 vordert de bvba DYLS CONSTRUCT bij de Raad eveneens de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 14 januari 2016, in zoverre deze beslissing betrekking heeft op de regularisatie van de omgevingswerken. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0456/A.

8.

Tegelijkertijd met hun respectievelijke beroepen bij de Raad tot vernietiging van de onderscheiden beslissingen van verwerende partij van 14 januari 2016 houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de respectievelijk gevraagde handelingen, dienen zowel verzoekende partij als de bvba DYLS CONSTRUCT daartegen bij verwerende partij eveneens een willig administratief beroep in.

Nadat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar telkens op 6 april 2016 adviseert om de respectievelijke beroepen niet in te willigen, beslist ook verwerende partij middels twee afzonderlijke beslissingen van 14 april 2016 met een inhoudelijk gelijkaardige motivering om de willige beroepen van respectievelijk verzoekende partij en de bvba DYLS CONSTRUCT niet in te willigen.

Verzoekende partij en de bvba DYLS CONSTRUCT vorderen vervolgens voor de Raad, telkens met een aangetekende brief van 13 mei 2016, eveneens de vernietiging van voormelde beslissingen van verwerende partij van 14 april 2016. Deze procedures zijn gekend onder respectievelijk rolnummer 1516/RvVb/0598/A en rolnummer 1516/RvVb/0605/A.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b), *juncto* artikel 4.3.1, §2, lid 1, *juncto* artikel 4.2.24, §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, en van het gezag van gewijsde als algemeen rechtsbeginsel.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

63. Doordat het bestreden besluit geen beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 22 september 2015 met nummer A/1516/0027 en A/1516/0028 daarmee verkeerd heeft toegepast;

Terwijl, wat het eerste middelonderdeel betreft, artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) van de VCRO een vergunningverlenende overheid verplicht om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen in het kader van een stedenbouwkundige of regularisatievergunningsaanvraag;

En de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de arresten van 22 september 2015 met nummer A/1516/0027 en A/1516/0028 bevestigde dat de goede ruimtelijke ordening van het gehele project in casu moest worden beoordeeld;

En terwijl, wat het tweede middelonderdeel betreft, de voormelde beginselen van behoorlijk bestuur en de formele motiveringswet een vergunningverlenende overheid ertoe verplichten een beoordeling te maken van alle relevante elementen die aan de beslissing ten grondslag liggen, deze beoordeling in de beslissing op te nemen en een beslissing te nemen die in redelijke verhouding staat tot de onderliggende argumenten;

En terwijl, wat het derde middelonderdeel betreft, het algemeen rechtsbeginsel van het gezag van gewijsde inhoudt dat de verwerende partij een arrest houdende de nietigverklaring van haar eerdere besluit correct moet interpreteren en, rekening houdend met die interpretatie, een nieuw besluit moet nemen.

...

68. De verzoekende partij wijst erop dat de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen ... niet gesteld hebben dat het afwijken van een aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning ipso facto moet leiden tot de weigering van een regularisatieaanvraag. Het feit dat er wordt afgeweken van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning maakt enkel dat met die vergunning geen rekening mag worden gehouden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de regularisatieaanvraag.

Oordelen dat het afwijken van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning ipso facto zou moeten leiden tot de weigering van de regularisatieaanvraag zou het doel van een regularisatieprocedure overigens geheel uithollen. In die hypothese zou een afwijking van een stedenbouwkundige vergunning immers nooit gedekt kunnen worden door een latere regularisatie.

De Raad van State bevestigde eerder al in die zin dat de vergunningverlenende overheid in het kader van een regularisatievergunning de overeenstemming van het gebouw met de goede ruimtelijke ordening in zijn geheel moet beoordelen. Dit geldt, aldus de Raad van State, nog meer indien de afwijkingen waarvoor de regularisatie werd gevraagd, moeilijk af te scheiden zijn van hetgeen dat reeds vergund is.

De rechtspraak van de Raad van State en van de Raad voor Vergunningsbetwistingen doet dan ook geen afbreuk aan hetgeen bepaald is in artikel 4.3.1, juncto artikel 4.2.24 VCRO. Integendeel, in toepassing van de voormelde rechtspraak is de motiveringsdruk omtrent de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening net groter in geval van een regularisatieaanvraag.

...

Eerste middelonderdeel

76. In casu is het duidelijk dat het bestreden besluit een schending uitmaakt van de voormelde bepalingen uit de VCRO, zoals geïnterpreteerd in de rechtspraak van uw Raad en de Raad van State, en van de aangehaalde algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

77. De verwerende partij heeft het immers volledig nagelaten om bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag een beoordeling te maken van de verenigbaarheid van het gehele bouwwerk met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Nochtans is een dergelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vereist op grond van de artikelen 4.3.1 en 4.2.24 VCRO.

In de geciteerde rechtspraak van uw Raad en van de Raad van State werd dit beginsel bevestigd, zij het met de precisering dat, in geval van afwijkingen van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning, uit die vergunning geen rechten kunnen worden geput aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Daarentegen, zo stelt de rechtspraak van uw Raad en van de Raad van State, had de verwerende partij een beoordeling moeten maken van het gehele project, zijnde het aanvankelijk vergunde bouwwerk én de uitgevoerde wijzigingen.

Dit is in casu niet gebeurd.

78. Onterecht heeft de verwerende partij kennelijk geoordeeld dat uit de rechtspraak van uw Raad moest worden afgeleid dat de afwijkingen van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning maken dat deze vergunning geheel zou vervallen, zodat de gehele constructie inmiddels ontoelaatbaar zou zijn. ...

Een dergelijke interpretatie van de rechtspraak van uw Raad is echter niet verdedigbaar. Dit zou immers betekenen dat het doel van een regularisatieprocedure volledig wordt uitgehold. Indien afwijkingen t.o.v. een stedenbouwkundige vergunning de gehele constructie onvergund maken en een regularisatieaanvraag daarom steeds moet worden geweigerd, wordt iedere mogelijkheid tot regularisatie volledig uitgehold.

79. Door op die manier geen beoordeling te maken van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening – noch wat de aanpassingswerken en de omgevingsaanleg afzonderlijk betreft, noch voor de gehele constructie inclusief de afwijkingen – miskent de verwerende partij de werking van artikel 4.3.1, juncto 4.2.24 VCRO.

In toepassing van de voormelde bepalingen, zoals geïnterpreteerd in de reeds geciteerde rechtspraak, had de verwerende partij immers een beoordeling moeten maken van de ruimtelijke verenigbaarheid van de gehele constructie, inclusief de afwijkingen ten aanzien van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning.

...

#### Tweede middelonderdeel

81. Minstens schendt de bestreden beslissing de beginselen van behoorlijk bestuur en de formele motiveringswet.

82. Omdat de bestreden beslissing geen beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening bevat, is zij niet afdoende gemotiveerd.

De verzoekende partij kan immers uit de bestreden beslissing niet afleiden welke redenen hebben geleid tot het weigeren van de regularisatievergunningsaanvraag en waarom de verwerende partij van oordeel is dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Het is dan ook duidelijk dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd. Zij bevat immers geen toelichting over de nochtans cruciale beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Zo ontbreekt ook elke juridische grondslag voor de weigeringsbeslissing. De formele motiveringswet, zoals hoger geschetst, verplicht de verwerende partij nochtans om in haar

*beslissing de feitelijke en juridische elementen op te nemen waar zij de beslissing op steunde. Het is geheel onduidelijk op welke rechtsgrond de weigeringsbeslissing is gesteund. Om deze reden alleen al schendt de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht.*

*83. Dit maakt verder dat de bestreden beslissing niet zorgvuldig is opgesteld. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse had immers mee ten grondslag moeten liggen aan het bestreden besluit.*

*Nu het bestreden besluit geen melding maakt van enige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, staat het vast dat de verwerende partij met dit nochtans uiterst relevant aandachtspunt geen rekening heeft gehouden. Dit maakt dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.*

*84. Ten slotte is het kennelijk onredelijk om een regularisatievergunningsaanvraag te weigeren, zonder een beoordeling te maken van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit geldt nog meer wanneer uit de aanvankelijke vergunningsbeslissing van 2007 blijkt dat het basisconcept ruimtelijk aanvaardbaar was en uit het recentste verslag van de PSA blijkt dat ook de afwijkingen t.o.v. het basisconcept ruimtelijk aanvaardbaar zijn.*

...

#### Derde middelonderdeel

*86. ... in casu twee concrete vaststellingen moeten worden gemaakt:*

*- Ten eerste hebben de arresten van uw Raad van 22 september 2015 geen enkele invloed op de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning uit 2007.*

*Deze stedenbouwkundige vergunning was namelijk niet de bestreden beslissing in de procedures die tot de arresten van uw Raad van 22 september 2015 hebben geleid en maakte dus niet het voorwerp van die procedures uit.*

*De vaststelling is dan ook dat er op geen enkele wijze geraakt wordt aan de uitvoerbaarheid en de gelding van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007.*

*- Ten tweede zal uw Raad bevestigen dat de arresten van 22 september 2015 slechts hebben geleid tot de vernietiging van de besluiten van de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 12 september 2013. Deze besluiten waren immers de bestreden beslissingen in de parallelle procedures voor uw Raad en maakten bijgevolg het voorwerp van het geschil uit.*

*De vernietiging van deze besluiten was gesteund op de bevinding dat de beoordeling van de overeenstemming van de regularisatieaanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet zonder meer mocht worden gesteund op de reeds bestaande stedenbouwkundige vergunning.*

*Zoals toegelicht onder punt 3.1.2.1.A, heeft uw Raad in deze arresten louter bedoeld dat de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening geheel moest worden herdaan. Daarom diende de verwerende partij een beoordeling te maken van de vraag of de gehele constructie (zijnde het aanvankelijk vergunde gebouw, mét alle doorgevoerde wijzigingen) niet strijdt met de goede ruimtelijke ordening.*

*87. Welnu, de verwerende partij is hieraan voorbijgegaan, nu zij kennelijk een verkeerde interpretatie heeft gegeven aan de draagwijdte van de arresten van uw Raad.*

*De verwerende partij heeft de arresten van uw Raad kennelijk geïnterpreteerd als zouden zij impliceren dat de rechtsgeldigheid van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 zou zijn aangetast en deze in algemene termen geen rechten meer kan doen ontstaan voor de verzoekende partij.*

*Dit is echter een verkeerde interpretatie, nu de arresten van uw Raad geen enkele invloed (mogen) hebben op de rechtsgeldigheid en de uitvoerbaarheid van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 én aangezien de arresten van uw Raad*

*er nog steeds toe strekken dat de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening had moeten beoordelen, zij het dat dit voor de constructie in zijn geheel moest gebeuren.*

*88. Nu de verwerende partij op dergelijke flagrante wijze is voorbijgegaan aan de draagwijdte van de arresten van uw Raad van 22 september 2015, miskent zij het gezag van gewijsde van de voormelde arresten.*

*...*

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

*“ ...*

*102. Wat ten eerste de verwerende partij betreft, moet worden vastgesteld dat haar argumentatie grotendeels bestaat uit verwijzingen naar de bestreden beslissing en de vorige arresten van Uw Raad.*

*De argumentatie van de verwerende partij komt er in essentie op neer dat volgens haar het project eerst moet worden uitgevoerd conform de plannen bij de vergunning van 15 oktober 2007, vooraleer nieuwe aanpassingen beoordeeld kunnen worden. Zij meent dat dit is wat Uw Raad heeft geoordeeld in de arresten van 22 september 2015.*

*103. De tussenkomende partijen hanteren een gelijkaardige argumentatie. Volgens hen mocht de verwerende partij geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maken. De beweerde vaststelling door Uw Raad dat het hoofdgebouw niet-vergund is, zou iedere verdere toets uitsluiten.*

*104. Hetgeen de verwerende partij en de tussenkomende partijen stellen is evenwel niet wat Uw Raad heeft geoordeeld.*

*Uit de arresten van Uw Raad van 22 september 2015 volgt net dat de verwerende partij een strengere toets van de goede ruimtelijke ordening moet hanteren. Nergens zegt Uw Raad dat het project eerst moet worden uitgevoerd conform de plannen bij de vergunning van 15 oktober 2007 vooraleer nieuwe aanpassingen beoordeeld kunnen worden.*

*105. Uw Raad heeft inderdaad geoordeeld dat er geen rechten kunnen worden geput uit de vergunning van 2007 omdat deze niet volledig conform werd uitgevoerd. Dit betekent dat de verwerende partij wat de regularisatieaanvraag betreft een beoordeling moet maken van de plaatselijke situatie geabstraheerd van de vergunning van 2007. Dit is wat het niet kunnen putten van rechten uit de vergunning wil zeggen.*

*Om de goede ruimtelijke ordening te kunnen beoordelen moet worden gekeken naar de plaatselijke omgeving zoals zij was voor de bouwwerken op grond van de vergunning van 2007, en waarbij werd afgeweken van de vergunde plannen, plaats vonden. Er moet abstractie worden gemaakt van de vergunning van 2007.*

*De verwerende partij moet net daarom een beoordeling maken van de ruimtelijke verenigbaarheid van de gehele constructie, inclusief de afwijkingen ten aanzien van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning. Dat de regularisatieaanvraag die aan deze procedure ten grondslag ligt geen betrekking heeft op het hele gebouw doet daarbij niet ter zake. Het vloeit voort uit de arresten van Uw Raad dat de verwerende partij een ruimere en strengere toets moet doorvoeren ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening, een toets die het volledige gebouw beoordeelt.*



106. In de arresten van 22 september 2015 met nummers RvVb/A/1516/0027 en RvVb/A/1516/0028 heeft Uw Raad vastgesteld dat er werd afgeweken van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning. Daarom mocht de vergunningverlenende overheid zich bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening niet op de aanvankelijke vergunning mocht baseren. Daarentegen had de vergunningverlenende overheid de overeenstemming van het gehele project – dus zowel de aanvankelijk vergunde constructie, als alle afwijkingen – moeten beoordelen.

Door het tegenovergestelde te beweren gaan de verwerende partij en de tussenkomende partijen rechtstreeks in tegen de rechtspraak van Uw Raad en van de Raad van State ...

107. Uw Raad heeft deze rechtspraak na de arresten van 22 september 2015 in dit dossier nog bevestigd ... In het arrest nr. RvVb/A/1516/0175 van 30 oktober 2015 ...

Het is aldus duidelijk dat de beoordeling door de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een niet-conform uitgevoerde vergunning ertoe leidt dat er geen rechten uit kunnen worden geput, niet wilt zeggen dat een volgende aanvraag onvergunbaar wordt of zonder voorwerp zou vallen.

Het is daarentegen noodzakelijk om een ruimere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door te voeren, een beoordeling van het gehele project.

108. Waar de bestreden beslissing stelt dat de weigering van de regularisatieaanvraag gebaseerd is op het arrest van Uw Raad met nummer RvVb/A/1516/0028 is dit geen motief dat in rechte en in feite aanvaardbaar is.

De verzoekende partij heeft hierboven voldoende uiteengezet dat de verwerende partij, zoals ook de tussenkomende partijen, de arresten van Uw Raad verkeerd interpreteren.

De interpretatie die de verwerende partij hanteert om tot de weigering te besluiten is rechtens niet correct en daarom onaanvaardbaar. De bestreden beslissing is dan ook behept met een motiveringsgebrek.

109. De verwerende partij heeft verkeerdelijk besloten dat zij geen toets van de goede ruimtelijke ordening kon doorvoeren. Zij diende net een strengere, ruimere toets door te voeren.

Aangezien de bestreden beslissing geen beoordeling maakt van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, noch wat de aanpassingswerken en de omgevingsaanleg afzonderlijk betreft, noch voor de gehele constructie inclusief de afwijkingen, is zij in strijd met de aangehaalde bepalingen van de VCRO, de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.  
...”

2.

Verwerende partij betwist het middel in haar antwoordnota als volgt:

“...

Eerste onderdeel: In het eerste middelonderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie in de bestreden besluit geen enkele beoordeling zou hebben gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

...

*Uw Raad stelt in haar arrest nr. RvVb/A/1516/0028 van 22 september 2015 zeer duidelijk dat de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 werden uitgevoerd, waardoor uit de vergunning van 15 oktober 2007 geen rechten meer kunnen geput worden.*

*Aangezien niet kan uitgaan worden van een vergund gebouw, moet het project dus eerst uitgevoerd worden conform de plannen bij de vergunning van 15 oktober 2007, vooraleer nieuwe aanpassingen beoordeeld kunnen worden.*

...

*Tweede onderdeel: In het tweede middelonderdeel stelt verzoekende partij dat de bestreden beslissing het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zou schenden doordat uit de bestreden beslissing niet zou blijken om welke redenen de vergunning wordt geweigerd en de beslissing iedere juridische grondslag mist.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk om welke redenen de deputatie de aanvraag niet vergunbaar acht.*

*De bestreden beslissing verwijst naar het arrest van uw Raad nr. RvVb/A/1516/0028 van 22 september 2015, waarin wordt gesteld dat aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd, er uit deze vergunning geen rechten meer geput kunnen worden en de vergunningverlenende overheid niet kan steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.*

*De deputatie kon de regularisatieaanvraag dan ook niet vergunnen.*

*Het motief van de bestreden beslissing is duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.*

*Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is.*

*De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing bovendien alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.*

...

*Derde onderdeel: In het derde middelonderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de bestreden beslissing een verkeerde draagwijdte zou geven aan de arresten A/1516/0027 en A/1516/0028 van uw Raad dd. 22 september 2015. Hierdoor zou de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van de betrokken arresten miskennen.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

...

*Uw Raad stelt in haar arrest nr. RvVb/A/1516/0028 van 22 september 2015 zeer duidelijk dat de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 werden uitgevoerd, waardoor uit de vergunning van 15 oktober 2007 geen rechten meer kunnen geput worden.*

*De deputatie oordeelde dan ook terecht dat aangezien niet kan uitgaan worden van een vergund gebouw, het project eerst moet worden uitgevoerd conform de plannen bij de vergunning van 15 oktober 2007, vooraleer nieuwe aanpassingen beoordeeld kunnen worden.*

...”

3.

Tussenkomen de partijen betwisten het middel in hun schriftelijke uiteenzetting en hun laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

4. Vooreerst gaat verzoekende partij in haar argumentatie volledig voorbij aan de essentie van het dossier. De aanvraag betrof de “regularisatie van omgevingswerken”.

De aanvraag betrof niet de regularisatie van het hele gebouw.

De gevraagde regularisaties op de ingediende plannen hebben betrekking op:

- O HS-cabine;
- O Poorten in de zijdelingse perceelsgrenzen;
- O Hoogtelijnen;
- O Ramen in appartementen.

5. Uw Raad besloot eerder in de voorgaande procedure omtrent dezelfde aanvraag (RvVb/A/1516/0027 van 22 september 2015 in de zaak 1314/0188/A/4/0152):

“In het licht van deze gegevens kon de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op een deugdelijke wijze oordelen dat de vergunning van 15 oktober 2007 correct werd uitgevoerd en nog als rechtsgeldig kan worden beschouwd. Aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd, kunnen er uit deze vergunning geen rechten meer geput worden en kan de vergunningverlenende overheid niet steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.”

6. Verzoekende partij meent dat de verwerende partij de goede ruimtelijk ordening van het globale project had moeten beoordelen i.k.v. de beoordeling van de regularisatieaanvraag. Dit is echter irrelevant.

7. De verwerende partij heeft een correcte afweging gemaakt:

- Het voorwerp van de vergunningsaanvraag betreft de regularisatie van een aantal werkzaamheden, niets meer niets minder.

- In het voorgaand arrest van uw Raad werd geoordeeld het hoofdgebouw niet vergund is.

- De vergunningverlenende overheid is dan ook terecht tot de conclusie gekomen dat zij de uitgevoerde werken niet kan vergunnen, gezien het hoofdgebouw niet als vergund beschouwd kan worden.

Dit is volledig in lijn met het arrest van uw Raad in dit dossier. De verwerende partij diende dit op geen enkele manier meer te motiveren.

8. Gezien uw Raad tot de conclusie kwam dat het hoofdgebouw niet-vergund is, diende verwerende partij dit vast te stellen.

Zij diende, of mag zelfs, vervolgens geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening doen. De eerste vaststelling dat het hoofdgebouw niet-vergund is, sluit iedere verdere toets uit.

9. Het valt niet in te zien hoe de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou moeten gebeuren, gezien de regularisatieaanvraag door de rechtskracht van uw arrest de facto zonder voorwerp is geworden. De verwerende partij kan geen vergunning afleveren voor de

regularisatiewerken, gezien uw Raad vastgesteld heeft dat het hoofdgebouw an sich niet-vergund is.

10. De houding van verzoekende partij is proceseconomisch niet te begrijpen: het voorwerp van de regularisatievergunning betreft regularisatiewerken, waarvan uw Raad geoordeeld heeft dat het hoofdgebouw niet vergund is, maar verzoekende partij wenst toch dat de vergunningverlenende overheid de goede ruimtelijke ordening van het globale project beoordeelt (terwijl dit helemaal niet het voorwerp is van de vergunningsaanvraag).

11. In casu is er maar één optie: gelet op het arrest van uw Raad, dient verzoekende partij een volledig nieuw regularisatie aanvraagdossier in te dienen voor het globale project, inclusief het hoofdgebouw. In plaats daarvan start verzoekende partij een nieuwe procedure op bij uw Raad en bouwt zij daarin een artificiële en betwistbare argumentatie op.

12. Verzoekende partij miskent volledig de rechtskracht van het arrest van uw Raad (RvVb/A/1516/0027 van 22 september 2015 in de zaak 1314/0188/A/4/0152).

Uw Raad stelt daarin:

“Aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd, kunnen er uit deze vergunning geen rechten meer geput worden en kan de vergunningverlenende overheid niet steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.”

Verzoekende partij stelt vervolgens in haar verzoekschrift:

“De verwerende partij heeft de arresten van uw Raad kennelijk geïnterpreteerd als zouden zij impliceren dat de rechtsgeldigheid van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 zou zijn aangetast en dat deze in algemene termen geen rechten meer kan doen ontstaan voor de verzoekende partij.

Dit is echter een verkeerde interpretatie, nu de arresten van uw Raad geen enkele invloed (mogen) hebben op de rechtsgeldigheid en de uitvoerbaarheid van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 én aangezien de arresten van uw Raad er nog steeds toe strekken dat de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening had moeten beoordelen, zij het dat dit voor de constructie in zijn geheel moest gebeuren.”

Dit standpunt van verzoekende partij gaat lijnrecht in tegen het besluit van uw Raad in voormeld arrest.

13. De beslissing van de verwerende partij is duidelijk gemotiveerd.

Op pagina 6/9 blijkt duidelijk dat verwerende partij de vergunning weigert omwille van het feit dat uw Raad geoordeeld heeft dat het hoofdgebouw an sich niet als vergund kan worden beschouwd, en dat verwerende partij dus geen vergunning kan afleveren voor de regularisatiewerken (gezien deze onmiskenbaar vasthangen aan het niet-vergunde hoofdgebouw).

14. De aanvraag is m.a.w. “zonder voorwerp”. De aanvraag kan op geen enkele wijze losgekoppeld worden van het statuut van het hoofdgebouw.

De verwerende partij is dan op een correcte wijze tot het besluit gekomen dat zij de vergunning niet kan verlenen, gezien het niet-vergund statuut van het hoofdgebouw.

*Zij diende dan ook de goede ruimtelijke ordening niet meer te beoordelen, gezien de vaststelling – in een voorgaande stap – dat de regularisatieaanvraag zonder voorwerp is geworden.*

*Ieder ander besluit van verwerende partij zou manifest onwettig zijn.*

*15. Het is duidelijk dat het standpunt van uw Raad erga omnes doorwerkt. Verzoekende partij ontkent duidelijk de bevoegdheid van uw Raad, al waar zij stellen dat het standpunt van uw Raad m.b.t. het vergund karakter van het hoofdgebouw niet mag doorwerken in het kader van deze regularisatieaanvraag.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat verwerende partij, in het licht van de vernietigingsarresten van de Raad van 22 september 2015 met nummers A/1516/0027 en A/1516/0028, in de bestreden beslissing ten onrechte nalaat om, in het kader van de beoordeling van de regularisatieaanvraag, het volledige bouwproject te toetsen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, met name zowel de op 15 oktober 2007 door het college van burgemeester en schepenen vergunde werken als de afwijkingen op deze stedenbouwkundige vergunning die het voorwerp vormen van de respectievelijke regularisatieaanvragen van verzoekende partij en van de bvba DYLS CONSTRUCT. Zij stelt dat dergelijke toets overeenkomstig de artikelen 4.3.1 en 4.2.24 VCRO noodzakelijk dient te gebeuren, bij gebreke waarvan de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd, en verwerende partij de draagwijdte van de voormelde arresten van de Raad kennelijk verkeerd interpreteert.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...*

*...”*

Artikel 4.2.24 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning ... die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.*

...  
§4. *De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.*  
...”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de argumentatie in het beroepschrift en de adviezen, te onderzoeken of de regularisatieaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en het GRUP, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, voerde verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 15 oktober 2007 niet uit conform de vergunde bouwplannen. Zij stelde derhalve eigengereid vergunningsplichtige handelingen zonder te beschikken over de daarvoor decretaal vereiste voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Gelet op de vaststelling “*dat de oorspronkelijke vergunning die werd verleend op 15 oktober 2007 op verschillende punten anders werd uitgevoerd*”, oordeelt de Raad in haar respectievelijke vernietigingsarresten van 22 september 2015 met nummers A/1516/0028 en A/1516/0027 (die aan de grondslag liggen van de alhier bestreden beslissing) dat verwerende partij “*in de bestreden beslissing niet op een deugdelijke wijze kon oordelen dat de vergunning van 15 oktober 2007 correct werd uitgevoerd en nog als rechtsgeldig kan worden beschouwd*”, en dat “*aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd er uit deze vergunning geen rechten meer kunnen geput worden en de vergunningverlenende overheid niet kan steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag*”.

4.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, in navolging van de vaststelling (op basis van de vernietigingsarresten van de Raad van 22 september 2015) dat “*de verschillende aanpassingen die zijn gebeurd hebben gemaakt dat er niet meer kan gesproken worden van een vergund gebouw*”, dat “*er enkel kan uitgegaan worden van een vergund project indien wordt teruggegaan naar het oorspronkelijk vergunde project*”, zodat “*de voorliggende vergunning om die reden dient geweigerd te worden en een regularisatie van de werken niet kan bekomen worden*”. Zij oordeelt dat “*het project dus dient uitgevoerd te worden zoals het in 2007 werd vergund*”, en dat “*nieuwe*

*aanpassingen pas beoordeeld kunnen worden nadat eerst de oorspronkelijk vergunde toestand wordt uitgevoerd*".

Een regularisatieaanvraag dient overeenkomstig hoger geciteerd artikel 4.2.24 VCRO in beginsel op dezelfde wijze te worden beoordeeld als een 'gewone' aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Derhalve mag verwerende partij in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van dergelijke aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet uitgaan van de situatie van het voldongen feit, zodat het uitgangspunt de toestand betreft van voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken. Verwerende partij kan bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening evenmin steunen op de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007, gezien er ingevolge de niet conforme uitvoering van deze vergunning hieruit geen rechten meer kunnen worden geput, zoals bevestigd door de Raad in de vernietigingsarresten van 22 september 2015.

Gelet op voormelde vaststellingen, stond het aan verwerende partij om (overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO) te onderzoeken in hoeverre het (reeds gerealiseerde) 'integrale' bouwproject op het bouwperceel, met name zowel de onderdelen die werden uitgevoerd conform de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 (showroom en 14 appartementen) als de overige onderdelen die het voorwerp uitmaken van de respectievelijke regularisatieaanvragen van verzoekende partij en de bvba DYLS CONSTRUCT (aanpassingen gebouw en omgevingsaanleg), verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer gezien de afwijkingen op de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 waarvoor een regularisatie wordt gevraagd (inzonderheid de omgevingswerken) niet kunnen worden losgekoppeld van de werken die het voorwerp uitmaakten van voormelde vergunning. Op die manier wordt vermeden dat de onderscheiden onderdelen van het bouwproject elk afzonderlijk worden getoetst op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, vermits dergelijke werkwijze niet uitsluit dat er finaal een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen voor een bouwproject dat in zijn geheel beschouwd strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, hoewel de betreffende onderscheiden onderdelen hiermee telkens op zichzelf beschouwd wel verenigbaar zijn.

In zoverre verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat (in eerste instantie) *"het project dient uitgevoerd te worden zoals het in 2007 werd vergund"*, en dat *"nieuwe aanpassingen pas beoordeeld kunnen worden nadat eerst de oorspronkelijk vergunde toestand wordt uitgevoerd"*, maakt zij feitelijk abstractie van de mogelijkheid overeenkomstig 4.2.24 VCRO tot regularisatie van (zonder dan wel in strijd met een stedenbouwkundige vergunning) wederrechtelijk uitgevoerde werken.

5.

Het stond aan verwerende partij om de regularisatieaanvraag inhoudelijk en gemotiveerd te beoordelen, waarbij zij het globale bouwproject (met name alle werken op het bouwperceel, inclusief deze die eerder op 15 oktober 2007 waren vergund) diende te toetsen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, die onder meer wordt bepaald door de omgevende woningen met tuin van tussenkomende partijen. Verwerende partij mocht daarbij overeenkomstig de vernietigingsarresten van de Raad van 22 september 2015 met nummers A/1516/0028 en A/1516/0027 niet teruggrijpen naar de eerder (door het college van burgemeester en schepenen van Zaventem) verleende stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 (waarvan werd afgeweken). Dit geldt des te meer in het licht van de overwegingen van de Raad met betrekking tot deze vergunning in de vernietigingsarresten van 11 juni 2013 met nummers A/2013/0317 en A/2013/0320 inzake eerdere (regularisatie)vergunningen van verwerende partij, respectievelijk van 14 april 2011 houdende het inwilligen van voorliggende aanvraag en van 12 juli 2012 houdende de regularisatie van de omgevingsaanleg. De Raad overwoog daarin met name dat *"moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tevens vaststelt*

*dat de 'plannen van de vergunning van 2007' een onjuiste weergave geven van de hoogtelijnen op het perceel, dat bij de beoordeling van het project daardoor onvoldoende rekening werd gehouden met de 'bestaande toestand van de plaats' en dat door de realisatie van het project problemen ontstonden met de aansluiting op de aangrenzende gronden", evenals dat "de verwerende partij daarbij vermeldt dat de 'thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg (...) een oplossing (wil) bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen". In dezelfde zin overwoog de Raad dat "blijkt dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde regularisatie met de goede ruimtelijke ordening, buiten beschouwing laat dat de 'plannen van de vergunning van 2007' een onjuiste weergave geven van de hoogtelijnen op het perceel, dat bij de beoordeling van het project daardoor onvoldoende rekening werd gehouden met de 'bestaande toestand van de plaats' en dat door de realisatie van het project problemen ontstonden met de aansluiting op de aangrenzende gronden", terwijl "zij het voorgaande nochtans zelf heeft vastgesteld in haar vergunningsbeslissing van 14 april 2011", waarbij zij "vermeldde dat de 'thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg (...) een oplossing (wil) bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen".*

Het middel is in de aangegeven mate gegrond



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer VAN LOOCK, mevrouw GEYSKENS, de heer FORIERS, mevrouw HEURCKMANS en mevrouw DECRAEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 14 januari 2016, waarbij aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de terreinaanleg, raam- en poortopeningen, een hoogspanningscabine en dakterrassen aan een bestaand gebouw op een perceel gelegen te Zaventem, Leuvensesteenweg 299, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 267w.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkommende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de respectievelijke kosten van tussenkomst, bepaald op 500 euro in totaal, ten laste van de respectievelijke tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE