

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0180
in de zaak met rolnummer 1415/0006/A/5/0013

Verzoekende partijen	1. de heer Jan DINGS 2. mevrouw Hilde HARDEMAN vertegenwoordigd door advocaten Carl DEVLIES en Dirk TILLEMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 132
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Robert VANDEUN 2. mevrouw Leen GELDOLF vertegenwoordigd door advocaten Barteld SCHUTYSER en Riet STRAETMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 99

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 18 maart 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van de zwembijver en het terras en de hierbij gepaard gaande niveauwijzigingen op een perceel gelegen te 3050 Oud-Heverlee, Beekstraat 43, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 112m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 7 november 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 10 december 2014 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De behandeling van het beroep tot vernietiging, die aanvankelijk werd toegewezen aan de vierde kamer, werd met een beschikking van 22 augustus 2016 toegewezen aan de vijfde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Stefanie GEENS *loco* advocaten Carl DEVLIES en Dirk TILLEMANS voert samen met mevrouw Hilde HARDEMAN het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Riet STRAETMANS voert samen met de heer Robert VANDEUN het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De raadsman van de tussenkomende partijen legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name recente foto's ter hoogte van de keermuur waaruit zou moeten blijken dat er weinig of niets meer te zien is van de betonnen keermuur langs de linker perceelsgrens.

Artikel 4.8.25 VCRO bepaalt dat de partijen ter zitting geen bijkomende stukken kunnen overmaken aan de Raad.

Het ter zitting neergelegde bijkomende stuk wordt uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 31 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "de regularisatie van een zwemvijver, een terras, niveauwijzigingen en keermuurtjes" op een perceel gelegen te 3050 Oud-Heverlee, Beekstraat 43.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling '233/V/245' van 5 mei 1992, voor het eerst gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee op 14 juni 1994 en voor een tweede maal op 9 april 2013.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 6 februari 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“
...

1.7. Watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het terrein daalt naar de achterste perceelsgrens toe en op de achterliggende weide ontstaat soms een nattere zone. De opvang van het hemelwater van de verharde oppervlakten zal gebeuren in de overloopzone van de zwemvijver (links achter in de tuinzone) indien nodig.

Er wordt geen bijkomende opvang of infiltratie van hemelwater voorzien.

...

2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De gevraagde terreinaanlegwerken bevinden zich voornamelijk in de tuinzone en deels in de bouwvrije stroken van het perceel gelegen te Beekstraat 40 3051 Sint-Joris-Weert. De regularisatie houdt de aanleg van een zwemvijver, oeverzone, ophoging van het terrein en terrasverharding in aansluitend op het bestaande terras en de achtergevel van de op 19 januari 1993 vergunde eengezinswoning

Het betreft een perceel met een lange tuinzone van +/- 42,00 meter diep op een maximale breedte van +/- 17,00 meter. Het terrein is dalend naar achter toe. Voor de afwatering van de zwemvijver wordt hierdoor links achter een overloopzone gecreëerd. Indien nodig kan ook het hemelwater, afvloeiend van de terrasverhardingen, hierop aansluiten.

Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen om waterafloop naar de aanpalende percelen te voorkomen alsook dat de ophogingen van het terrein werden verstevigd door het plaatsen van keerwanden, deze op minstens 1,00 meter van de voornoemde perceelsgrenzen.

Gelet op het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, op datum van 11 maart 2014 en met referentie WT 2014OL 0017, de ligging van het goed binnen een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en tevens de gewenste plaatsing van verscheidene keerwanden wordt voorgesteld een vergunning af te leveren voorzien van volgende voorwaarden:

- Gezien er geen bijkomende opvang of infiltratievoorziening van hemelwater geplaatst wordt, uitgezonderd de overloopzone van de zwemvijver, dient het hemelwater te infiltreren op eigen terrein. het water mag niet afvloeien naar de aanpalende percelen. Indien blijkt dat het niet voldoende is om het regenwater enkel te laten afvloeien naar de overloopzone, dienen de nodige opvang- en infiltratiesystemen aangelegd te worden volgens de geldende gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening;
- De keerwanden die boven het maaiveld uitkomen ter hoogte van de voortuinstrook en zijdelingse bouwvrije stroken, dienen, waar mogelijk, afgeschermd te worden d.m.v. groenaanplanting (streekeigen hagen, klimplanten, etc...)

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 17 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 juni 2014 om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het aanleggen van een zwemvijver en het terras

en de hierbij horende niveauwijzigingen en om de vergunning te weigeren voor de overige niveauwijzigingen, de keermuurtjes en de verharding in de achteruitbouwstrook. Hij adviseert:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken perceel is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De gemeente Oud-Heverlee heeft advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De verharding (zonder zwemvijver) valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. Toch wordt er een kleine wadi (plaatselijke verdieping) in de tuin voorzien waar het regenwater kan infiltreren. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed 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 is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling 233/V/245, bestaande uit 5 kavels, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 5 mei 1992. De oorspronkelijke relevante voorschriften zijn:

D. Tuinen en achteruitbouwstrook:

De zone is vrij van alle bebouwing, een tuinhuisje uitgezonderd. Zij wordt ingericht als groene zone. Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd.

Verhardingen: Maximale terrasverharding 30m²;

De toegang heeft een maximale breedte van 3.50m en bestaat uit klinkerverharding.

c) Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften is er maximaal 30m² verharding toegelaten. Op 9 april 2013 werden de verkavelingsvoorschriften voor kavel 1 gewijzigd zodat verhardingen toegestaan zijn voor zover ze vallen binnen de vereisten van het zogenaamde 'vrijstellingenbesluit'. Bijkomende verhardingen dienen verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Volgens dit besluit mag er maximaal 80m² verharding in de zij- en achtertuin aangelegd worden. In de achtertuin ligt ongeveer 200m² verharding. Het bestaande terras werd reeds vergund en heeft een oppervlakte van 62m². Dit terras wordt behouden, maar de houten beplanking wordt vervangen door klinkers. Aan de linkerkant van de tuinzone wordt een zwemvijver met filterzone voorzien met een totale oppervlakte van ± 66m². Rond en voor de zwemvijver wordt circa 75m² bijkomende verharding aangelegd.

Alhoewel de zwembijver met filterzone dient meegerekend te worden bij de verharde oppervlakte heeft dit niet dezelfde impact. De aanvragers kiezen voor een zwembijver en niet voor een zwembad. Het filtergedeelte wordt voorzien van planten. Een zwembijver integreert zich omwille van zijn natuurlijk karakter makkelijker in de omgeving dan een zwembad. De zwembijver heeft ook geen buitensporige afmetingen. Tegen de zwembijver met filtergedeelte is er dan ook geen bezwaar.

Ook de extra verhardingen in de tuinzone kunnen aanvaard worden. Het perceel heeft een oppervlakte van 9a50ca en de tuinzone is 42m diep. De achtertuin is voldoende groot om de bijkomende verharding te kunnen dragen. In de achteruitbouwstrook willen de aanvragers echter ook nog een bijkomende parkeerplaats voorzien. Deze wordt aangelegd in grind. Gelet op het feit dat er in de tuinzone al veel verharding toegelaten wordt en gelet op de aanwezigheid van een garage met voorliggende oprit is het niet aangewezen om de voortuin nog bijkomend te gaan verharden. Een voortuin dient voldoende ingegroend te kunnen worden. Dit is niet mogelijk wanneer deze voor ongeveer 2/3 verhard wordt. Mits een herinrichting is het misschien wel mogelijk om 2 parkeerplaatsen in de voortuin te voorzien, zonder dat de verharde oppervlakte toeneemt.

d) In de achtertuin worden enkele reliëfwijzigingen aangevraagd. Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zijn reliëfwijzigingen in de tuin en de achteruitbouwstrook niet toegestaan. Op 9 april 2013 verleende de gemeente een verkavelingswijziging die stelde dat reliëfwijzigingen toegestaan zijn voor zover ze vallen binnen de vereisten van het zogenaamde 'vrijstellingenbesluit'. Bijkomende wijzigingen dienen verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Over reliëfwijzigingen is er niets opgenomen in het vrijstellingenbesluit. Elke wijziging aan het reliëf dient dus verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Er dient geoordeeld te worden of de gevraagde reliëfwijzigingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Er dient steeds gestreefd te worden om het niveau van het oorspronkelijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren. Dit moet een groene continuïteit in de tuinstroken waarborgen en voorkomt kunstmatige overgangen. Het dalend reliëf was gekend bij het bebouwen van het terrein en vormt mee het karakter van het perceel. Toch is het aanvaardbaar dat er enkele reliëfwijzigingen worden uitgevoerd. Door het horizontaal leggen van sommige zones zijn deze beter bruikbaar. In de voorliggende aanvraag is dit het geval bij het terras en de zwembijver.

Achter het bestaande terras wordt een zone van 8.80m diep opgehoogd zodat deze nagenoeg aansluit op het niveau van het terras. De vlakte wordt gebruikt als grasveld en sluit achteraan via 4 trapjes aan op de lager gelegen tuin. Omwille van deze ophoging wordt aan de rechterkant en op 2.00m van de zijdelingse perceelsgrens een betonnen keerelement van 10.50m lang geplaatst. Hoeveel het maaiveld op deze plaats werd opgehoogd, kan niet duidelijk uit het plan opgemaakt worden. Vermoedelijk gaat het om meer dan 0.50m. Deze reliëfwijziging is echter functioneel gezien niet nodig. Het terras is voldoende groot om tuinmeubilair en andere te kunnen plaatsen en een licht hellend grasveld is nog steeds voldoende bruikbaar.

De situatie aan de linkerkant van de tuin werd ook niet duidelijk voorgesteld. Op het terreinprofiel lijkt het alsof het terrein achteraan aan de zwembijver tot op de perceelsgrens wordt opgehoogd. Het hoogteverschil tussen het betreffende perceel en het linker aanpalende perceel is 0.80m. Op het grondplan staat deze ophoging dan weer niet duidelijk weergegeven. Alleszins kan er ook voor deze zone dezelfde redenering

worden gevolgd. Het pad rond de zwemvijver en het terras voor het zwembad kunnen worden horizontaal gelegd worden. Voor de rest dient het oorspronkelijke maaiveld behouden te blijven.

e) Het gedeelte van de voortuin gelegen voor de woning werd reeds opgehoogd en vergund. De aanvrager wil met voorliggende aanvraag bekomen dat ook het gedeelte aan de linkerkant van de voortuin kan worden opgehoogd. Op 14 juni 1994 werden de verkavelingsvoorschriften gewijzigd. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat 'de voorgestelde reliëfwijziging waarin voorzien wordt dat het gedeelte tussen de rooilijn en de bouwlijn tot op straatniveau wordt aangevuld over de kavels 1 tot en met 5 en dat eerder een helling wordt verwezenlijkt naar maaiveldhoogte (15m vanaf de bouwlijn) heeft geen nadelige gevolgen voor de aangelanden, doet geen afbreuk aan het oorspronkelijke opzet van de verkaveling en oefent geen storende invloed uit op de omliggende gebouwen'.

Bij het beoordelen van de bovenstaande gevraagde wijziging werd er enkel rekening gehouden met de kavels van de verkaveling. Aan de linkerkant grenst het betreffende perceel echter aan een perceel dat niet tot de verkaveling behoort. Het bijgevoegde plan geeft niet duidelijk weer op hoeveel afstand van de perceelsgrens het keerelement wordt geplaatst. Ook is het niet duidelijk hoeveel het niveauverschil tussen het linker aanpalende perceel en het kwestieuze perceel na de werken bedraagt.

Tijdens een plaatsbezoek kon er wel worden vastgesteld dat het om een aanzienlijk niveauverschil gaat, temeer omdat het linker aanpalende perceel ook ter hoogte van de rechter bouwvrije strook werd uitgegraven. Dergelijke ophoging tot op korte afstand van de perceelsgrens kan niet aanvaard worden. Functioneel gezien is deze reliëfophoging ook niet strikt noodzakelijk. Door het niet vergunnen van de ophoging in de voortuin wordt de gevraagde reliëfwijziging in de linker bouwvrije strook irrelevant.

f) Doordat de ophogingen zo hoog zijn en/of dicht bij of tot op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd, is de impact op de aanpalende percelen te groot. Het gaat niet meer om enkele plaatselijke beperkte ophogingen. Op meer dan de helft van het terrein is of wordt het oorspronkelijk niveau van het terrein aangepast.

Conclusie

De aanvraag komt, voor wat betreft het aanleggen van de zwemvijver en het terras en de hierbij gepaard gaande niveauwijzigingen, in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de bijkomende verhardingen in de achtertuin overschrijden de draagkracht van het perceel niet;
- hoewel de zwemvijver wordt meegeteld bij de verharde oppervlakte is de impact op het perceel en de omgeving minder groot;
- functioneel en ruimtelijk gezien zijn de reliëfwijzigingen die gepaard gaan met het aanleggen van de verharding te aanvaarden;

en de aanvraag komt, voor wat betreft de overige niveauwijzigingen, de keermuurtjes en de verharding in de achteruitbouwstrook, niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- er dient gestreefd te worden om het natuurlijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren;
- functioneel gezien zijn de reliëfwijzigingen niet noodzakelijk;
- de impact van de reliëfwijzigingen op de aanpalende percelen is te groot;

- *het plan geeft de reliëfwijzigingen niet duidelijk weer;*
- *de extra verharding in de achtertuinbouwstrook brengt de ingroening van de voortuin in gevaar.*

...

Na de hoorzitting van 3 juli 2014 verleent de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van de zwemvijver en het terras (met bijhorende niveauwijzigingen) én het ophogen en horizontaal leggen van het gazon aan de rechterkant van het terrein (met bijhorende keermuur), en weigert zij de vergunning voor de overige niveauwijzigingen, de keermuurtjes en de verharding in de achtertuinbouwstrook. De verwerende partij beslist:

“...

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken perceel is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De gemeente Oud-Heverlee heeft advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De verharding (zonder zwemvijver) valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. Toch wordt er een kleine wadi (plaatselijke verdieping) in de tuin voorzien waar het regenwater kan infiltreren. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed 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 is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling 233/V/245, bestaande uit 5 kavels, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 5 mei 1992. De oorspronkelijke relevante voorschriften zijn:

D. Tuinen en achtertuinbouwstrook:

De zone is vrij van alle bebouwing, een tuinhuisje uitgezonderd. Zij wordt ingericht als groene zone. Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd.

Verhardingen: Maximale terrasverharding 30m²;

De toegang heeft een maximale breedte van 3.50m en bestaat uit klinkerverharding.

c) Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften is er maximaal 30m² verharding toegelaten. Op 9 april 2013 werden de verkavelingsvoorschriften voor kavel 1 gewijzigd zodat verhardingen toegestaan zijn voor zover ze vallen binnen de vereisten van het

zogenaamde 'vrijstellingenbesluit'. Bijkomende verhardingen dienen verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Volgens dit besluit mag er maximaal 80m² verharding in de zij- en achtertuin aangelegd worden. In de achtertuin ligt ongeveer 200m² verharding. Het bestaande terras werd reeds vergund en heeft een oppervlakte van 62m². Dit terras wordt behouden, maar de houten beplanking wordt vervangen door klinkers. Aan de linkerkant van de tuinzone wordt een zwembijver met filterzone voorzien met een totale oppervlakte van ± 66m². Rond en voor de zwembijver wordt circa 75m² bijkomende verharding aangelegd.

Alhoewel de zwembijver met filterzone dient meegerekend te worden bij de verharde oppervlakte heeft dit niet dezelfde impact. De aanvragers kiezen voor een zwembijver en niet voor een zwembad. Het filtergedeelte wordt voorzien van planten. Een zwembijver integreert zich omwille van zijn natuurlijk karakter makkelijker in de omgeving dan een zwembad. De zwembijver heeft ook geen buitensporige afmetingen. Tegen de zwembijver met filtergedeelte is er dan ook geen bezwaar.

Ook de extra verhardingen in de tuinzone kunnen aanvaard worden. Het perceel heeft een oppervlakte van 9a50ca en de tuinzone is 42m diep. De achtertuin is voldoende groot om de bijkomende verharding te kunnen dragen. In de achteruitbouwstrook willen de aanvragers echter ook nog een bijkomende parkeerplaats voorzien. Deze wordt aangelegd in grind. Gelet op het feit dat er in de tuinzone al veel verharding toegelaten wordt en gelet op de aanwezigheid van een garage met voorliggende oprit is het niet aangewezen om de voortuin nog bijkomend te gaan verharderen. Een voortuin dient voldoende ingegroend te kunnen worden. Dit is niet mogelijk wanneer deze voor ongeveer 2/3 verhard wordt. Mits een herinrichting is het misschien wel mogelijk om 2 parkeerplaatsen in de voortuin te voorzien, zonder dat de verharde oppervlakte toeneemt.

d) In de achtertuin worden enkele reliëfwijzigingen aangevraagd. Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zijn reliëfwijzigingen in de tuin en de achteruitbouwstrook niet toegestaan. Op 9 april 2013 verleende de gemeente een verkavelingswijziging die stelde dat reliëfwijzigingen toegestaan zijn voor zover ze vallen binnen de vereisten van het zogenaamde 'vrijstellingenbesluit'. Bijkomende wijzigingen dienen verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Over reliëfwijzigingen is er niets opgenomen in het vrijstellingenbesluit. Elke wijziging aan het reliëf dient dus verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Er dient geoordeeld te worden of de gevraagde reliëfwijzigingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Er dient steeds gestreefd te worden om het niveau van het oorspronkelijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren. Dit moet een groene continuïteit in de tuinstroken waarborgen en voorkomt kunstmatige overgangen. Het dalend reliëf was gekend bij het bebouwen van het terrein en vormt mee het karakter van het perceel. Toch is het aanvaardbaar dat er enkele reliëfwijzigingen worden uitgevoerd. Door het horizontaal leggen van sommige zones zijn deze beter bruikbaar. In de voorliggende aanvraag is dit het geval bij het terras en de zwembijver.

Achter het bestaande terras wordt een zone van 8.80m diep opgehoogd zodat deze nagenoeg aansluit op het niveau van het terras. De vlakte wordt gebruikt als grasveld en sluit achteraan via 4 trapjes aan op de lager gelegen tuin. Omwille van deze ophoging wordt aan de rechterkant en op 2.00m van de zijdelingse perceelsgrens een betonnen keerelement van 10.50m lang geplaatst. Aan de achterzijde van het keerelement wordt het maaiveld ongeveer 0.70cm opgehoogd, aan de voorzijde is dit veel minder, ongeveer

0.30cm, en dit omwille van het dalend verloop van het terrein. Functioneel en esthetisch gezien is de ophoging begrijpelijk. Het gazon wordt horizontaal gelegd en is zo praktisch in gebruik.

De reliëfophoging geeft ook geen onaanvaardbare hinder voor het rechter aanpalende perceel. De afstand tot de perceelsgrens is voldoende groot, namelijk 2.00m. Aan beide zijden van de perceelsgrens is er ook voldoende beplanting zodat de eigenaars van het kwestieuze perceel niet kunnen inkijken op het perceel van de beroepsindieners. Het feit dat de beroepsindieners gekozen hebben om een inrit aan te leggen onder het straatniveau kan er niet toe leiden dat de aanvragers geen beperkte ophogingen op hun perceel mogen uitvoeren.

De situatie aan de linkerkant van de tuin werd niet duidelijk voorgesteld. Op het terreinprofiel lijkt het alsof het terrein achteraan aan de zwembad tot op de perceelsgrens wordt opgehoogd. Het hoogteverschil tussen het betreffende perceel en het linker aanpalende perceel is 0.80m. Op het grondplan staat deze ophoging dan weer niet duidelijk weergegeven. Functioneel en esthetisch gezien zijn er geen redenen die deze ophoging kunnen verantwoorden. Een ophoging tot op de perceelsgrens kan niet aanvaard worden. Het pad rond de zwembad en het terras voor het zwembad kunnen horizontaal aangelegd worden. Voor de rest dient het oorspronkelijke maaiveld behouden te blijven.

e) Het gedeelte van de voortuin gelegen voor de woning werd reeds opgehoogd en vergund. De aanvrager wil met voorliggende aanvraag bekomen dat ook het gedeelte aan de linkerkant van de voortuin kan worden opgehoogd. Op 14 juni 1994 werden de verkavelingsvoorschriften gewijzigd. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat 'de voorgestelde reliëfwijziging waarin voorzien wordt dat het gedeelte tussen de rooilijn en de bouwlijn tot op straatniveau wordt aangevuld over de kavels 1 tot en met 5 en dat eerder een helling wordt verwezenlijkt naar maaiveldhoogte (15m vanaf de bouwlijn) heeft geen nadelige gevolgen voor de aangelanden, doet geen afbreuk aan het oorspronkelijke opzet van de verkaveling en oefent geen storende invloed uit op de omliggende gebouwen'.

Bij het beoordelen van de bovenstaande gevraagde wijziging werd er enkel rekening gehouden met de kavels van de verkaveling. Aan de linkerkant grenst het betreffende perceel echter aan een perceel dat niet tot de verkaveling behoort. Het bijgevoegde plan geeft niet duidelijk weer op hoeveel afstand van de perceelsgrens het keerelement wordt geplaatst. Ook is het niet duidelijk hoeveel het niveauverschil tussen het linker aanpalende perceel en het kwestieuze perceel na de werken bedraagt.

Tijdens een plaatsbezoek kon er wel worden vastgesteld dat het om een aanzienlijk niveauverschil gaat, temeer omdat het linker aanpalende perceel ook ter hoogte van de rechter bouwrijke strook werd uitgegraven. Dergelijke ophoging tot op korte afstand van de perceelsgrens kan niet aanvaard worden. Functioneel gezien is deze reliëfophoging ook niet strikt noodzakelijk. Door het niet vergunnen van de ophoging in de voortuin wordt de gevraagde reliëfwijziging in de linker bouwrijke strook irrelevant.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag voor wat het aanleggen van de zwembad en het terras (met bijhorende niveauwijzigingen) en het ophogen en horizontaal leggen van het gazon aan de rechterkant van het terrein (met bijhorende keermuur) betreft, in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de bijkomende verhardingen in de achtertuin overschrijden de draagkracht van

- het perceel niet;*
- *hoewel de zwemvijver wordt meegeteld bij de verharde oppervlakte is de impact op het perceel en de omgeving minder groot;*
- *functioneel en ruimtelijk gezien zijn de reliëfwijzigingen die gepaard gaan met het aanleggen van de verharding en het gazon aan de rechterkant van het terrein te aanvaarden;*
- *het ophogen van het gazon geeft geen hinder voor de eigenaar van het rechteraanpalende perceel;*

De aanvraag komt, voor wat de overige niveauwijzigingen, de keermuurtjes en de verharding in de achteruitbouwstrook betreft, niet aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *er dient gestreefd te worden om het natuurlijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren;*
- *functioneel gezien zijn de reliëfwijzigingen, met uitzondering van het gazon aan de rechterzijde van het terrein, niet noodzakelijk;*
- *de impact van de reliëfwijzigingen op het linker aanpalende perceel is te groot;*
- *het plan geeft de reliëfwijzigingen aan de linkerzijde niet duidelijk weer;*
- *de extra verharding in de achteruitbouwstrook brengt de ingroening van de voortuin in gevaar.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tijdigheid

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen met betrekking tot de tijdigheid. De vordering is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen vragen dat de bestreden beslissing wordt vernietigd “voor wat betreft de toekenning van de vergunning van de reliëfwijzigingen, verhogingen, keermuurtjes aan de rechter perceelzijde”. Zij geven daarbij ook uitdrukkelijk aan dat zij akkoord gaan “met het door de stedenbouwkundig ambtenaar verleende advies tot vergunning van de zwemvijver, het terras en de hierbij gepaard gaande niveauwijzigingen.”

De tussenkomende partijen merken op dat de verzoekende partijen hun beroep lijken te beperken tot een welbepaald onderdeel van de bestreden beslissing, meer bepaald “het ophogen en horizontaal leggen van het gazon aan de rechterkant van het terrein (met bijhorende keermuur)”. Zij merken op dat de verzoekende partijen alleszins geen belang hebben bij hun

beroep in zoverre dit betrekking zou hebben op de overige onderdelen van de bestreden beslissing. De vordering van de verzoekende partijen dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen in zoverre deze betrekking heeft op het onderdeel van de bestreden beslissing waarin er een vergunning wordt verleend voor “het aanleggen van de zwemvijver en het terras (met bijhorende niveauwijzigingen)”. Zij vragen daarom in ondergeschikte orde aan de Raad om de vernietiging te beperken tot het onderdeel van de bestreden beslissing dat betrekking heeft op de ophoging en keermuur aan de rechter perceelsgrens, en zij stellen dat dit onderdeel van de rest van de vergunning kan worden afgesplitst.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift duidelijk aangeven dat zij slechts een gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissing nastreven, met name enkel in zoverre een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van de reliëfwijziging met keermuur aan de rechter perceelsgrens. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in de wederantwoordnota, en ook mondeling ter zitting. De door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie van ontstentenis van belang (bij de gevorderde vernietiging van de vergunning voor de zwemvijver en het terras) is dan ook ongegrond.

Nu vaststaat dat het beroep beperkt is tot dit onderdeel van de bestreden beslissing waarmee de bijkomende ophoging en keermuur aan de rechter perceelsgrens wordt vergund, dient de Raad, desnoods ambtshalve, na te gaan of een partieel beroep mogelijk is.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken – bij wijze van uitzondering – indien vast zou staan dat het gedeelte, dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet-vernietigde gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

De verwerende partij verleent de vergunning voor wat betreft het aanleggen van de zwemvijver en het terras (met bijhorende niveauwijzigingen) en het ophogen en horizontaal leggen van het gazon aan de rechterkant van het terrein (met bijhorende keermuur), en weigert de vergunning voor de ophoging aan de linkerkant van de achtertuin en de overige niveauwijzigingen, de keermuurtjes en de verharding aan de linkerkant van de voortuin.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, door de vergunning te verlenen voor bepaalde onderdelen en te weigeren voor andere onderdelen, zelf aangeeft dat niet alle onderdelen van de vergunning onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt alleszins niet dat de verwerende partij van oordeel is dat de ophoging van het grasveld *achter* het bestaande terras en de aanleg van een keermuur aan de rechter perceelsgrens noodzakelijk is in functie van de aanleg van het terras en de zwemvijver. Deze ophoging is volgens de verwerende partij vergunbaar omdat het gazon horizontaal wordt gelegd en zo “praktisch in gebruik” is.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bijkomende ophoging van het grasveld achter het bestaande terras en de aanleg van de keermuur aan de rechter perceelsgrens afsplitsbaar is van de rest van de vergunning, en dat de verwerende partij ook zonder deze bijkomende ophoging de

vergunning zou hebben verleend voor de aanleg van de zwembijver en het terras (en de hiermee gepaard gaande ophogingen).

Het gedeeltelijk vernietigingsberoep is ontvankelijk.

C. Schending van artikel 4.8.11 § 3 VCRO en artikel 11 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt als exceptie op dat het verzoekschrift geen middelen bevat in de zin van artikel 11 van het Procedurebesluit. Volgens de verwerende partij zouden de verzoekende partijen met het opgeworpen middel een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning door de Raad beogen, terwijl deze laatste enkel een wettigheidscontrole kan uitoefenen.

Beoordeling door de Raad

Het volstaat dat het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel bevat, zoals bepaald in artikel 11, 7° van het Procedurebesluit. Een middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in het enig middel onder meer een schending van het motiveringsbeginsel inroepen, in die zin dat de verwerende partij zonder afdoende motivering afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit betreft in essentie wettigheidskritiek en geen loutere opportuniteitskritiek. De Raad kan dus perfect recht doen op het ingeroepen middel zonder in de plaats te treden van de verwerende partij.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten hieromtrent uiteen:

“ ...

2. Besluit van Deputatie Vlaams Brabant dd. 03.07.2014 (Stuk 1)

Naar aanleiding van het beroep van verzoekers tegen de regularisatiebeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 18.03.2014, hebben verzoekers gevraagd gehoord te worden door de Deputatie.

Verzoekers stellen vast dat het verslag zoals weergegeven in het Besluit van de Deputatie, niet overeenkomt met hetgeen door verzoekers mondeling ter zitting gezegd werd.

Verzoekers hebben geen melding gemaakt van de problematiek inzake de inkijk. Verzoekers verzetten zich tegen de ophoging en de reliëfwijzigingen aan de rechterkant van de woning van de heer en mevrouw VAN DEUN –GELDOF **omwille van de verhoogde risico's inzake wateroverlast en de bijhorende waardevermindering van hun perceel.** De door de ophoging gecreëerde inkijk vormt voor verzoekers geen hoofdargument om zich hiertegen te verzetten. Verzoekers hebben dit element/argument van inkijk – hoewel dit door de ophoging inderdaad mogelijk zou zijn vanuit het perceel van verweerders naar het perceel van verzoekers – niet vermeld, noch mondeling ter zitting, noch schriftelijk in hun administratief bezwaarschrift dd. 15.04.2014

Desondanks neemt de Deputatie dit element op in haar Besluit (punt 5.6.e, pagina 5 paragraaf 4) om dit dan te weerleggen als ongegrond, en gebruikt de ongegrondheid dan om haar afwijkende beslissing te verantwoorden.

Het gaat in tegen de beginselen van behoorlijk bestuur, dat de Deputatie zelf argumenten creëert en deze dan gebruikt om haar beslissing te verantwoorden.

Bovendien heeft de Deputatie in haar besluit een aantal dingen toegevoegd aan het verslag van de Stedenbouwkundige ambtenaar, die afwijken van de mening van voornoemde, alsook een aantal andere punten in het verslag fundamenteel gewijzigd.

Het is voor verzoekers onbegrijpelijk en onaanvaardbaar dat de Deputatie in haar besluit dd. 03.07.2014 de tekst van het 'Verslag PSA aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant' zonder bijkomende motivatie aanpast doch doet uitschijnen alsof dit het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar zelf is.

De Deputatie laat na duidelijk en voldoende te motiveren waarom zij afwijkt van de overwegingen van de stedenbouwkundige ambtenaar en komt hiermee tekort aan een aantal beginselen van behoorlijk bestuur.

De bevindingen van de Deputatie zijn bijgevolg niet eenduidig en zijn op sommige punten tegenstrijdig. De bevindingen zijn bovendien tegenstrijdig met de bevindingen van de stedenbouwkundige ambtenaar.

3. Bezwaren van verzoekers bij toekenning vergunning

Verzoekers hebben hun bezwaren van in het begin te kennen gegeven aan de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOF. Ook ten aanzien van de Gemeente en ten aanzien van de Deputatie werden de bezwaren van verzoekers uiteengezet.

Verzoekers kunnen niet akkoord gaan met de toegekende vergunningen om volgende redenen:

- De uitgevoerde werken gaan in tegen de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, alsook tegen de gewijzigde verkavelingsvergunningen.

- De uitgevoerde werken wijzigen het reliëf en de hoogte van het bestaande maaiveld volledig en gaan hiermee in tegen de doelstelling van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning en de ratio legis van de afwijkingsmogelijkheden.
- Ten gevolge van de wijziging van het reliëf en de ophoging van het maaiveld, komt het perceel van verzoekers in een put te liggen.
- De lagere ligging van het perceel van verzoekers verhoogt het risico op wateroverlast voor verzoekers, aangezien de percelen gelegen zijn in een overstromingsgebied. Deze verhoogde risico's inzake wateroverlast leiden tot een reële waardevermindering van het perceel van verzoekers.
- De uitgevoerde werken ontnemen het landelijk karakter aan het perceel waardoor dit niet meer in overeenstemming is met de andere percelen van de oorspronkelijke kavel. Ze doorbreken de continuïteit in de tuinstroken en veroorzaken ingrijpende kunstmatige overgangen.

Verzoekers worden niet gekend in de door hen geformuleerde opmerkingen, die zonder voldoende motivatie aan de kant worden geschoven en anderzijds worden nieuwe argumenten aan hen toegeschreven die door verzoekers nooit vermeld werden.

Zoals gezegd, blijkt de motivatie van de Deputatie bovendien niet coherent en spreekt ze zichzelf tegen, waarmee het besluit in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekers wijzen erop dat zij zich flexibel opstellen, en reeds een regularisatie aanvaarden van een verharding die hetgeen toegelaten is door het vrijstellingsbesluit in zeer aanzienlijke mate overschrijdt. Zoals zij hebben aangegeven ter zitting dd. 03.07.14, aanvaarden verzoekers de overweging vermeld onder punt 5.6, c) dat de aangelegde verharding van 200m² aanvaardbaar is, hoewel het vrijstellingsbesluit slechts een verharding van maximaal 80m² toestaat.

Verzoekers wijzen er wel op dat dit neerkomt op 250% (!) van de door het vrijstellingsbesluit toegelaten verharding. Zelfs zonder rekening te houden met de zwemvijver zelf (12,50 m x 3,30 m), bedraagt de aangelegde verharding nog steeds 198,5 % van de door het vrijstellingsbesluit toegelaten verharding.

Verzoekers kunnen niet akkoord gaan met de toekenning van de vergunning voor de reliëfwijzigingen. De overweging van de Deputatie is tegenstrijdig met de van toepassing zijnde regelgeving. Bovendien spreekt de Deputatie zichzelf tegen.

Vooreerst wordt terecht opgemerkt dat conform de oorspronkelijke verkavelingsvergunning geen enkele reliëfwijziging mogelijk was. Het dalend reliëf was gekend door de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOP, net als de inhoud en de beperkingen van de verkavelingsvergunning. Zij wisten dan ook dat reliëfwijzigingen niet konden doorgevoerd worden.

De aanpassing van de verkavelingsvergunning van 09.04.2013 maakte een reliëfwijziging echter wel mogelijk, doch indien de wijzigingen verder gaan dan de vereisten van het vrijstellingsbesluit, is een stedenbouwkundige vergunning vereist. Bij beoordeling van de

toekenning van deze vergunning moet er steeds naar gestreefd worden om het niveau van het oorspronkelijke maaiveld zoveel als mogelijk te bewaren. Het karakter van de percelen mag immers niet verloren gaan.

In zijn verslag schrijft de stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de ophoging van het grasveld achter het bestaande terras, het volgende:

‘... Omwille van deze ophoging wordt aan de rechterkant en op 2.00 m van de zijdelingse perceelgrens een betonnen keerelement van 10.5 m geplaatst. Hoeveel het maaiveld op deze plaats werd opgehoogd, kan niet duidelijk uit het plan opgemaakt worden. Vermoedelijk gaat het om meer dan 0.50m. Deze reliëfwijziging is echter functioneel gezien niet nodig. Het terras is voldoende groot om tuinmeubilair en andere te kunnen plaatsen en een licht hellend grasveld is nog steeds voldoende bruikbaar.’ (eigen onderlijning)

In haar Besluit hervormt de Deputatie deze alinea, doch laat na te verduidelijken op welke gegevens zij zich baseert om dit te verantwoorden.

Ondanks het voorgaande, vervolgt de Deputatie haar Besluit met de overweging dat een aanpassing van het reliëf aanvaardbaar is wanneer de tuinzone hierdoor beter bruikbaar wordt. Deze overweging gaat lijnrecht in tegen het feit dat bij beoordeling van de toekenning van een vergunning er steeds naar gestreefd moet worden om het niveau van het oorspronkelijke maaiveld zoveel als mogelijk te bewaren. Het karakter van de percelen mag immers niet verloren gaan. Bovendien zet deze redenering de deur open voor alle eigenaars van de omliggende kavels om het reliëf aan te passen en het maaiveld te verhogen, zodat het natuurlijk dalende reliëf – kenmerkend voor de kavels en de percelen – volledig verloren gaat.

Dit ondanks het feit dat de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOLF zelf toegeven dat de uitgevoerde ophogingen van de gazon louter vanuit esthetisch oogpunt werd doorgevoerd, doch dat dit functioneel **niet noodzakelijk** was.

‘Het rechte trekken van het gazon is uitgevoerd om esthetische redenen, functioneel was dit niet noodzakelijk.’ (Besluit, punt 3, ‘Horen’)

De Deputatie interpreteert deze uitleg van de verweerder op een wijze die tegenstrijdig is met, en verder gaat dan, wat de verweerder zelf in zijn verweer stelt. De Deputatie voegt hieromtrent de volgende punten toe aan de tekst van het ‘Verslag PSA aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant’:

‘Functioneel en esthetisch gezien is de ophoging begrijpelijk. Het gazon wordt horizontaal gelegd en is zo praktisch in gebruik’ (punt 5.6.e, pagina 5 paragraaf 3)

...

‘Functioneel gezien zijn de reliëfwijzigingen, met uitzondering van het gazon aan de rechterzijde van het terrein, niet noodzakelijk.’ (punt 5.6.e, pagina 6, paragraaf 2, tweede punt). (eigen onderlijning)

In het Besluit lezen we dus:

‘...Omwille van deze ophoging wordt aan de rechterkant en op 2.00 m van de zijdelingse perceelgrens een betonnen keerelement van 10.5 m geplaatst. Aan de achterzijde van het keerelement wordt het maaiveld ongeveer 0.70 cm opgehoogd, aan de voorzijde is dit veel minder, ongeveer 0.30cm en dit omwille

van het dalend verloop van het terrein. Functioneel en esthetisch gezien is de ophoging begrijpelijk. Het gazon wordt horizontaal gelegd en is zo praktisch in gebruik.' (eigen onderlijning)

De Deputatie gaat zelfs nog verder en stelt dat het enkele feit dat bij verzoekers de inrit onder het straatniveau ligt, geen gevolg mag hebben voor de uit te voeren werken op het perceel van de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOLF en dit terwijl de inrit van verzoekers nu net het oorspronkelijke maaiveld en de natuurlijke helling van de percelen wel respecteert.

Het is onbegrijpelijk hoe een dermate tegenstrijdige redenering door de Deputatie kan gevolgd worden.

De door de Deputatie toegevoegde overweging dat de reliëfophoging geen onaanvaardbare hinder geeft voor het rechter aanpalende perceel (dat van verzoekers) is evenmin correct, en wijkt opnieuw, zonder relevante motivatie, op ingrijpende wijze af van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar. Deze stelde immers:

'Doordat de ophogingen zo hoog zijn en/of dicht bij of tot op de perceelgrenzen worden uitgevoerd, is de impact op de aanpalende percelen te groot. Het gaat niet meer om enkele plaatselijke beperkte ophogingen.' (Verslag PSA aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, punt f).

De Deputatie motiveert haar stelling dat er geen onaanvaardbare hinder zou zijn voor het rechter aanpalende perceel enkel door te stellen dat 'de afstand tot de perceelgrens voldoende groot is, namelijk 2.00m' (wat zelfs niet strookt met de werkelijkheid, waar de afstand minder dan 1.50m bedraagt), en te verwijzen naar 'voldoende beplanting zodat de eigenaars van het kwestieuze perceel niet kunnen inkijken op het perceel van de beroepsindieners', waarmee de Deputatie dus niet ingaat op de bezwaren die verzoekers geformuleerd hebben.

Verzoekers herhalen hierbij dat zij het argument van de inkijk op hun perceel niet zelf hebben aangekaart.

Zoals gezegd, vrezen verzoekers een verhoogd risico op wateroverlast omwille van de uitgevoerde werken.

Bovendien wordt het hele normale reliëf van de tuin veranderd, wat uiteraard een invloed heeft op de tuin van verzoekers.

Uit de bijgebrachte foto blijkt zeer duidelijk het verschil tussen de tuin van de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOLF en de tuin van de andere percelen van de kavel. Het is duidelijk dat het origineel karakter van het perceel volledig verdwenen is ten gevolge van de uitgevoerde werken. (Stuk 6)

Het is voor verzoekers verder ook onbegrijpelijk dat de gevraagde ophoging aan de linkerkant van het perceel van de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOLF wel

geweigerd wordt wegens onaanvaardbaar, doch een vergelijkbare ophoging langs de kant van hun perceel vergund wordt.

In zijn verslag heeft de stedenbouwkundig ambtenaar duidelijk aangegeven dat hij voor wat betreft de reliëfaanpassingen en ophogingen voor de linkerzijde van het perceel dezelfde redenering doortrekt als voor de rechterzijde van het perceel.

‘... De situatie aan de linkerkant van de tuin werd ook niet duidelijk voorgesteld. Op het terreinprofiel lijkt het alsof het terrein achteraan aan de zwemvijver tot op de perceelgrens wordt opgehoogd. Het hoogteverschil tussen het betreffende perceel en het linker aanpalende perceel is 0.80m. Op het grondplan staat deze ophoging dan weer niet duidelijk weergegeven. Alleszins kan er ook voor deze zone dezelfde redenering worden gevolgd. Het pad rond de zwemvijver en het terras voor het zwembad kunnen horizontaal gelegd worden. Voor de rest dient het oorspronkelijke maaiveld behouden te blijven.’ (Eigen onderlijning)

Hoewel de Deputatie deze redenering voor de rechterzijde van het perceel dus weerlegt, aanvaardt ze dezelfde redenering wel voor de linkerzijde van het perceel.

De Deputatie stelt dat aan de linkerzijde van het perceel de rechter bouwvrije strook werd uitgegraven, wat tot gevolg heeft dat de gevraagde ophoging aan die kant problematisch wordt nu de ophoging tot een aanzienlijk niveauverschil leidt. Een dergelijke ophoging op korte afstand van het perceel van de linker burens kan niet aanvaard worden, zeker nu dit ook functioneel en esthetisch gezien niet nodig is.

Met betrekking tot het perceel van verzoekers oordeelt de Deputatie anderzijds dat feit dat verzoekers ervoor geopteerd hebben om een inrit aan te leggen onder het straatniveau er niet toe kan leiden dat de aanvragers geen beperkte ophoging op hun perceel mogen uitvoeren.

Uit het voorgaande blijkt dus dat zowel het linker als het rechterperceel lager liggen dan het perceel van de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOLF, doch dat dit enkel problematisch is aan de linkerzijde doch niet aan de rechterzijde.

Het is voor verzoekers onbegrijpelijk hoe dit verschil in besluit kan gerechtvaardigd worden gelet op de gelijkaardige situatie van beide naastliggende percelen.

Het enkele gegeven dat het perceel aan de linkerzijde niet tot de verkaveling behoort en het perceel van verzoekers wel kan vanzelfsprekend niet voldoende zijn om dermate tegenstrijdige beslissingen te nemen.

Het kan niet zijn dat aan de linkerkant van het perceel er naar gestreefd moet worden het natuurlijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren en tegelijkertijd te beslissen dat reliëfwijzigingen en ophogingen aan de rechterzijde van het perceel mogelijk zijn wanneer dit louter esthetisch en zelfs niet functioneel noodzakelijk is.

Waar de stedenbouwkundig ambtenaar tot de conclusie komt dat de gevraagde niveauwijzigingen, keermuurtjes en verharding in de achteruitbouwstrook niet vergund kunnen worden omdat de impact van de reliëfwijzigingen op de aanpalende percelen te

groot is, heeft de Deputatie in haar besluit deze conclusie beperkt tot 'het linker aanpalend perceel' en 'wijzigingen aan de linkerzijde'.

De Deputatie spreekt zichzelf hier tegen en dient tot hetzelfde besluit te komen voor het perceel van verzoekers als voor het perceel aan de linkerzijde.

Het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen immers een gelijke behandeling van vergelijkbare situaties alsook een correcte beoordeling en verantwoording.

De opmerking van verzoekers dat ten gevolge van de ophoging, hun perceel als het ware in een put komt te liggen, wordt niet besproken.

Het gecreëerde niveauverschil maakt het risico op wateroverlast reëel, zeker gelet op de voorgaande wateroverlast die het perceel van verzoekers en de andere percelen van de verkaveling reeds hebben gekend en gelet op de overstroming van de Dijle tijdens de herfst van 2010.

Ook hier geeft de Deputatie toe dat de percelen in een overstromingsgevoelige zone liggen, doch dat er geen risico zou verbonden zijn aan de uitgevoerde werken.

Rekening houdend met de bijkomende verharding tot 200m², de significante ophoging en de geplaatste keermuur van 10,50 m in lengte vlak naast het perceel van verzoekers, kan niet voorgehouden worden dat er geen verhoogd risico op wateroverlast voor verzoekers zou zijn. Het gaat hier niet alleen om hemelwater, maar ook om water dat van een mogelijke overstroming van de Dijle zou kunnen komen. Het perceel van verzoekers ligt ten gevolge van de ophoging uitgevoerd door verweerders immers in een diepe put.

Bovendien zal dit verhoogd risico op wateroverlast eveneens een waardevermindering van het pand tot gevolg hebben. Mensen zijn immers niet geneigd een pand te kopen als ze zelfs nog maar vermoeden dat er een verhoogd risico op wateroverlast bestaat.

De Deputatie gaat niet verder in op deze essentiële opmerking van verzoekers, hetgeen niet aanvaardbaar is en een tekortkoming aan de eigen motivatieplicht inhoudt.

4. Geschonden geachte regelgeving / beginselen van behoorlijk bestuur

Verzoekers menen dat de Deputatie met haar besluit bijna alle bestaande beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden.

Het is duidelijk dat het motiveringsbeginsel geschonden is nu de Deputatie in haar besluit zonder enige motivering afwijkt van de vaststellingen en conclusies van de stedenbouwkundig ambtenaar. De tegenstrijdigheden in het besluit van de Deputatie schenden tevens het rechtszekerheidsbeginsel. De Deputatie voegt daarenboven argumenten toe die niet door verzoekers naar voor werden gebracht, hetgeen eveneens indruist tegen het zorgvuldigheidsbeginsel en het onpartijdigheidsbeginsel.

Het gegeven dat de Deputatie een afwijkende beslissing neemt voor het perceel van verzoekers in vergelijking met het perceel gelegen aan de linkerzijde gaat eveneens in

tegen het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en zelfs het onpartijdigheidsbeginsel.

Om al deze en de voorgaande redenen wensen verzoekers dat het besluit van de Bestendige Deputatie dd. 03.07.2014 vernietigd wordt voor wat betreft de toekenning van de vergunning van de reliëfwijzigingen, verhogingen, keermuurtjes aan de rechter perceelzijde.

...

2.

De verwerende partij beantwoordt dit als volgt:

“ ...

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat het, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen schijnen voor te houden, geenszins zo is dat een besluit van een deputatie niet zou mogen afwijken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt enkel dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Deze bepaling houdt echter geenszins in dat het besluit van de deputatie identiek zou moeten zijn aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Integendeel, de deputatie mag op gemotiveerde wijze afwijken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

En dat is ook hetgeen in de bestreden beslissing is gebeurd: verwerende partij heeft uitvoerig en uitdrukkelijk in de bestreden beslissing gemotiveerd waarom zij de aangevraagde ophogingen en reliëfwijzigingen aan de rechterkant van het perceel in kwestie vergunbaar acht. Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing hieromtrent meer bepaald het volgende:

...

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij ten onrechte en/of op een niet gemotiveerde wijze zou zijn afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Van enige schending van het motiveringsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies gemotiveerd: de bestreden beslissing vermeldt uitvoerig de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier. Van enige schending van het motiveringsbeginsel kan er in casu dan ook geenszins sprake zijn.

Verder wenst verwerende partij op te merken dat zij geenszins de mening van verzoekende partijen, en hetgeen zij op de hoorzitting hebben meegedeeld, verkeerd heeft weergegeven in het bestreden besluit. Het is zeker niet zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing het aspect 'inkijk' heeft onderzocht omdat verzoekende partijen een dergelijke inkijk zouden vrezen. Verwerende partij heeft de inkijsmogelijkheden daarentegen louter onderzocht omdat dit een aandachtspunt of criterium betreft uit art. 4.3.1, §2 VCRO (één van de mogelijke hinderaspecten). Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij hierdoor de mening van verzoekende partijen onjuist in de bestreden beslissing zou hebben weergegeven. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn. Overigens, uit de bestreden beslissing blijkt ook ontegensprekelijk dat verwerende partij de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht en dat zij op basis van het administratief dossier een volledig onderzoek ten gronde heeft gevoerd. Daarenboven heeft verwerende partij de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft zij de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft zij haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, heeft zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft zij bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen. De bestreden beslissing schendt dan ook zeker niet het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verder houdt de bestreden beslissing evenmin een schending in van het gelijkheidsbeginsel. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen is er slechts een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de verzoekende partij met feitelijke en concrete gegevens aantoont dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld zonder dat hiervoor een objectieve verantwoording voor bestaat (R.v.St., 18 juni 2004, nr. 132.597; Raad voor Vergunningsbetwistingen, 20 maart 2012, nr. A/2012/0100; Raad voor Vergunningsbetwistingen, 11 januari 2012, nr. A/2012/0005) (J. THEUNIS, "Het gelijkheidsbeginsel", in *Beginnelsen van behoorlijk bestuur*, I. OPDEBEEK en M. VAN DAMME (ed.), Die Keure, Brugge, 2006, p. 229-230).

In casu beperken verzoekende partijen zich tot de stelling dat er voor het perceel van verzoekende partijen in vergelijking met het perceel gelegen aan de linkerzijde, een afwijkende regeling wordt voorzien. Langs de linkerzijde van het perceel worden de aangevraagde ophogingen en reliëfwijzigingen immers niet vergund, terwijl dit wel gebeurt voor de ophogingen langs de rechterzijde van het perceel (langs de kant van het perceel van verzoekende partijen). Evenwel heeft deze vergelijking geen betrekking op in rechte en in feite gelijke gevallen. De linkerzijde van het perceel kent immers een andere plaatsgesteldheid en configuratie dan de rechterzijde van het perceel. Langs de linkerzijde wordt de ophoging immers uitgevoerd tot op de perceelsgrens waardoor er een drastisch hoogteverschil is tussen beide percelen, terwijl de ophoging langs de rechterkant op 2.00m afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt uitgevoerd (betonnen keerelement), zodat er een geleidelijke overgang / afhelling naar het perceel van verzoekende partijen is.

Van enige schending van het gelijkheidsbeginsel kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn: het is immers geenszins zo dat in rechte en in feite gelijke of gelijkaardige gevallen anders zouden zijn behandeld zonder dat er daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording zou bestaan.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat

verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen. Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partijen gecreëerd.

Verder kan er van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel evenmin sprake zijn. Dit beginsel houdt immers in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De schending van dit beginsel van behoorlijk bestuur kan enkel met goed gevolg worden ingeroepen voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd (arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen van 22 november 2011, A/2011/0168). In casu heeft verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid m.b.t. het al dan niet mogen ophogen van de percelen geschapen. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd. Van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.

Tenslotte kan er in casu van enige schending van het onpartijdigheidsbeginsel ook zeker geen sprake zijn. Het onpartijdigheidsbeginsel komt er immers op neer dat iemand die een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft bij een zaak, zich moet onthouden van deelname aan het besluitvormingsproces wat die zaak aangaat (R.v.St., nr. 215.690, 11 oktober 2011 en R.v.St., nr. 222.106, 17 januari 2013). De Raad van State voegt hieraan toe dat, indien het een collegiaal orgaan betreft, de aantasting van zijn onpartijdigheid alleen dan maar in aanmerking kan worden genomen als enerzijds precieze, wettelijk vastgestelde feiten worden aangevoerd die een redelijke twijfel kunnen doen ontstaan omtrent de partijdigheid van één of meer leden van het college, en als anderzijds uit de omstandigheden van de zaak blijkt dat de partijdigheid van dit lid of deze leden het hele college in zijn geheel heeft kunnen beïnvloeden (R.v.St., Micha, nr. 27.580, 25 februari 1987, Adm. Publ. 1987, 40 en R.v.St., nr. 222.106, 17 januari 2013). In casu heeft verwerende partij echter geen persoonlijk, noch rechtstreeks belang bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in kwestie. Verwerende partij ziet dan ook niet in op welke wijze er in casu sprake zou kunnen zijn van een schending van dit beginsel.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan het volgende toe:

“ ...

V.2.1. Het middel is deels onontvankelijk

38. Zoals gezegd, voeren de verzoekende partijen in hun verzoekschrift de schending aan van, onder meer, het onpartijdigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

39. Het onpartijdigheidsbeginsel houdt in dat bij het opstellen van de bestreden beslissing iemand die een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft bij deze vergunningsaanvraag, zich moet onthouden indien over deze vergunningsaanvraag moet worden geoordeeld.

40. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in staat is om op voorhand de gevolgen van zijn handelen naar redelijkheid in te schatten, en dat de rechtzoekende op een zekere standvastigheid bij het bestuur moet kunnen vertrouwen.

41. *In het verzoekschrift van de verzoekende partijen wordt op geen enkele manier verduidelijkt waarom de bestreden beslissing de voormelde beginselen zou schenden. Volgens Uw Raad volgt nochtans uit artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO dat een middel moet bestaan uit een duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden.*

Door niet concreet aan te geven op welke wijze de rechtszekerheid en de onpartijdigheid door de bestreden beslissing worden gecompromitteerd, hebben de verzoekende partijen de verplichting om hun middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, miskend. Verzoekers in tussenkomst zijn bijgevolg niet in de mogelijkheid om met betrekking tot deze – niet nader toegelichte – beweringen, nuttig verweer te voeren. Hun rechten van verdediging, evenals het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure, zijn in dit verband niet gewaarborgd.

In de mate dat het enig middel van de verzoekende partijen aan een schending van het rechtszekerheids- en onpartijdigheidsbeginsel wordt ontleend, dient het dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen.

V.2.2. Het middel is in zijn geheel ongegrond

42. *De argumenten op basis waarvan de verzoekende partijen tot het besluit komen dat de bestreden beslissing het motiverings-, zorgvuldigheids-, redelijkheids- en gelijkheidsbeginsel schendt, kunnen evenmin overtuigen.*

43. *De (formele en materiële) motiveringsverplichting die in hoofde van de Deputatie bestaat, houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten uitdrukkelijk in de bestreden beslissing worden vermeld.*

44. *Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de Deputatie, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.*

45. *Het redelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer een beslissing steunt op feitelijk juiste en rechtens relevante motieven, maar er een kennelijke wanverhouding bestaat tussen die motieven en de inhoud van de beslissing.*

46. *Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is; of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is.*

47. *In wat volgt wordt aangetoond dat geen van de argumenten die door de verzoekende partijen worden aangevoerd om de vermeende schending van bovenvermelde beginselen aannemelijk te maken, gevolgd kan worden.*

(a) Betreffende de zogezegde foutieve weergave, in de bestreden beslissing, van de verklaringen die de verzoekende partijen tijdens de hoorzitting bij de Deputatie zouden hebben afgelegd

48. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dient de overeenstemming van een vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die, onder meer, op hinderaspecten en gebruiksgenot betrekking hebben. In het kader van die beoordeling kan ook het risico op privacyhinder door “inkijk” worden onderzocht.

In de bestreden beslissing wordt het element van de inkijk drie maal aangehaald:

- > onder punt 3 (“Horen”), waar een beknopte samenvatting wordt gegeven van de verklaringen die de partijen tijdens de hoorzitting bij de Deputatie hebben afgelegd:

“De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe [...] De ophoging aan de rechterkant van het terrein geeft wel hinder en is niet aanvaardbaar. Er zou dan **inkijk** in de tuin mogelijk zijn met een waardeverlies van de woning tot gevolg.

[...]

De aanvrager licht zijn verweer toe [...] De hinder door **inkijk** wordt niet aangetoond.”

- > onder punt 5.6 (“Beoordeling”), waar de motieven van de bestreden beslissing worden weergegeven:

“Aan beide zijden van de perceelsgrens is er ook voldoende beplanting zodat de eigenaars van het kwestieuze perceel niet kunnen **inkijken** op het perceel van de beroepsindieners.”

De verzoekende partijen ontkennen thans dat zij de problematiek van de inkijk tijdens de hoorzitting bij de Deputatie hebben vermeld. De Deputatie zou dit argument zelf hebben “gecreëerd”, en het als zodanig hebben gebruikt om haar beslissing te verantwoorden.

49. Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt (eigen onderlijning):

...

Er zijn door de Vlaamse Regering nog geen “nadere regelen” in de zin van deze bepaling aangenomen. Tot dusver bestaat er dan ook geen verplichting om een omstandig proces-verbaal van de hoorzitting op te stellen. In dit stadium kan bijgevolg onmogelijk worden gecontroleerd of het argument van de inkijk tijdens de zitting al of niet door de verzoekende partijen werd opgeworpen.

50. Hoe dan ook moet worden vastgesteld dat zélf indien de bewering van de verzoekende partijen correct zou zijn, en zij tijdens de hoorzitting inderdaad geen melding van een inkijkproblematiek zouden hebben gemaakt, die vaststelling niet van aard is om de wettigheid van de bestreden beslissing in het gedrang te brengen.

Niets kon de Deputatie er immers van weerhouden om dit argument zelf aan te dragen teneinde haar beslissing te motiveren. Het past in dit verband te verwijzen naar de rechtspraak van Uw Raad, waarin herhaaldelijk werd geoordeeld dat de Deputatie, wanneer zij over een administratief beroep uitspraak moet doen, de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt, zonder daarbij gebonden te zijn door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten:

“Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is het de Deputatie dus wel degelijk toegestaan om eigen argumenten in haar beoordeling te betrekken, zelfs indien deze niet eerder door de partijen, door het College van Burgemeester en Schepenen, of door de geconsulteerde adviesorganen naar voor zouden zijn gebracht.

51. Verzoekers in tussenkomst wensen daarnaast te bevestigen dat alvast zij tijdens de hoorzitting hebben verklaard dat de ophoging, vanaf het perceel van de verzoekende partijen gezien, niet eens waarneembaar is. De overweging in punt 5.6 van de bestreden beslissing vormt dus minstens een antwoord op de bemerkingen die verzoekers in tussenkomst in dit verband hebben gemaakt.

De insinuaties van de verzoekende partijen, alsof het om een gefabriceerd argument zou gaan dat volledig uit de lucht werd gegrepen in een poging om de vergunning kost wat kost te verlenen, zijn dan ook volkomen onterecht. Het betreft, integendeel, een pertinent en draagkrachtig motief dat – samen met de andere motieven die in de bestreden beslissing tot uitdrukking worden gebracht – van aard is om deze beslissing te verantwoorden. Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, heeft de Deputatie, door dit argument in de bestreden beslissing op te nemen, geen enkel beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

De grief is bijgevolg ongegrond.

(b) Betreffende de zogezegde niet-gemotiveerde afwijkingen van het verslag van de PSA

52. Overeenkomstig het hiervoor geciteerde artikel 4.7.23, §1 VCRO, dient de Deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep “op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar” te nemen. Uw Raad heeft met betrekking tot die verplichting het volgende overwogen (eigen onderlijning):

“Artikel 4.7.23, §1 VCRO houdt niet in dat de beoordeling van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verplicht moet gevolgd worden door de verwerende partij. Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan na een eigen onderzoek, of op grond van gegevens die naar voor worden gebracht tijdens een hoorzitting, tot een eigen oordeel komen.

Wel verplicht artikel 4.7.23, §1 VCRO de verwerende partij tot een beoordeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar [...].”

Uit de bestreden beslissing dient bijgevolg te blijken dat de Deputatie rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de PSA, onverminderd het recht van de Deputatie om van die overwegingen af te wijken.

53. De bestreden beslissing is grotendeels gelijklopend aan het verslag van de PSA. Het merendeel van de overwegingen van dit verslag, werd integraal en letterlijk door de Deputatie overgenomen.

De door de verzoekende partijen geviseerde afwijkingen van dit verslag, situeren zich in hoofdzaak in punt 5.6, d) van de bestreden beslissing. De kwestieuze passages worden hieronder weergegeven (letterlijke overname van de tekst, waarbij de afwijkingen met eigen onderlijning en markering worden aangeduid):

Verslag PSA van 18 juni 2014	Bestreden beslissing van 3 juli 2014
<i>Achter het bestaande terras wordt een zone van 8.80m diep opgehoogd zodat deze nagenoeg aansluit op het niveau van het terras. De vlakte wordt gebruikt als grasveld en sluit achteraan via 4 trapjes aan op de lager gelegen tuin. Omwille van deze ophoging wordt aan de rechterkant en op 2.00m van de zijdelingse perceelsgrens een betonnen keerelement van 10.50m lang geplaatst. <u>Hoeveel het maaiveld op deze plaats werd opgehoogd, kan niet duidelijk uit het plan opgemaakt worden. Vermoedelijk gaat het om meer dan 0.50m. Deze reliëfwijziging is echter functioneel gezien niet nodig. Het terras is voldoende groot om tuinmeubilair en andere te kunnen plaatsen en een licht hellend grasveld is nog steeds voldoende bruikbaar.</u></i>	<i>Achter het bestaande terras wordt een zone van 8.80m diep opgehoogd zodat deze nagenoeg aansluit op het niveau van het terras. De vlakte wordt gebruikt als grasveld en sluit achteraan via 4 trapjes aan op de lager gelegen tuin. Omwille van deze ophoging wordt aan de rechterkant en op 2.00m van de zijdelingse perceelsgrens een betonnen keerelement van 10.50m lang geplaatst. Aan de achterzijde van het keerelement wordt het maaiveld ongeveer 0.70cm opgehoogd, aan de voorzijde is dit veel minder, ongeveer 0.30cm, en dit omwille van het dalend verloop van het terrein. Functioneel en esthetisch gezien is de ophoging begrijpelijk. Het gazon wordt horizontaal gelegd en is zo praktisch in gebruik.</i>
	<i>De reliëfophoging geeft dan ook geen onaanvaardbare hinder voor het rechter aanpalende perceel. De afstand tot de perceelsgrens is voldoende groot, namelijk 2.00m. Aan beide zijden van de perceelsgrens is er ook voldoende beplanting zodat de eigenaars van het kwestieuze perceel niet kunnen inkijken op het perceel van de beroepsindieners. Het feit dat de beroepsindieners gekozen hebben om een inrit aan te leggen onder het straatniveau kan er niet toe leiden dat de aanvrager geen beperkte ophogingen op hun perceel mogen uitvoeren.</i>

Uit de gemarkeerde tekst blijkt dat de Deputatie, in overeenstemming met de bovengeciteerde rechtspraak van Uw Raad, tot een eigen – van de conclusie van de PSA afwijkend – oordeel is gekomen, en zulks:

> op basis van een eigen onderzoek:

- in tegenstelling tot de PSA, heeft de Deputatie de ophoging van het maaiveld wel uit de plannen kunnen afleiden (0.70cm aan de achterzijde van het keerelement en 0.30cm aan de voorzijde ervan);*

> op grond van de gegevens die tijdens de hoorzitting naar voor werden gebracht:

- Tijdens de hoorzitting hebben verzoekers in tussenkomst het concept van hun tuinontwerp toegelicht. Zij hebben erop gewezen dat een dergelijk ontwerp naast functionele aspecten, ook esthetische aspecten heeft, die minstens even belangrijk zijn. De Deputatie heeft dit argument naar waarde geschat en geoordeeld dat de ophoging functioneel en esthetisch begrijpelijk is. Zij is daarmee geenszins de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid te buiten gegaan. Het feit dat een bepaalde ingreep strikt genomen niet “nodig” is, sluit immers niet uit dat deze ingreep wel wenselijk of “begrijpelijk” kan zijn.*
- Tijdens de hoorzitting hebben verzoekers in tussenkomst benadrukt dat de uitgevoerde reliëfwijzigingen niet tot gevolg hebben gehad dat zij thans op het perceel van de verzoekende partijen zouden kunnen inkijken (gelet op de beplanting en de voldoende grote afstand tot de perceelgrens). Zoals gezegd, kon de Deputatie, in het kader van haar beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, met dit argument rekening houden (cf. supra, **randnr. 50**).*
- Tijdens de hoorzitting hebben verzoekers in tussenkomst verduidelijkt dat de verzoekende partijen in 1994, als gevolg van de eerste wijziging van de verkavelings-vergunning, toelating hebben verkregen om beneden het straatniveau een inrit naar hun garage aan te leggen (krachtens de initiële verkavelingsvoorschriften waren nieuwe afritten naar garages beneden het straatpeil verboden, cf. supra, **randnr. 1**). Op het ogenblik dat deze wijziging onder meer door de verzoekende partijen werd aangevraagd, was de ruwbouw van de woning van verzoekers in tussenkomst al voltooid. Zoals gezegd, werd hun woning in overeenstemming met de initiële verkavelingsvoorschriften gebouwd. Het bestaande – en behoorlijk vergunde – terras lag (en ligt), derhalve, ongeveer ter hoogte van het oorspronkelijke maaiveld (**STUK 21**). Deze situatie was de verzoekende partijen destijds voldoende bekend. Toch hebben zij er toen voor geopteerd hun garage-inrit onder het straatniveau aan te leggen. Dat zij zich thans t.o.v. het perceel van verzoekers in tussenkomst in een zogezegde “put” zouden bevinden, is dus het gevolg van een eigen keuze. Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, is de Deputatie geenszins onredelijk geweest door te oordelen dat die keuze er niet toe kan leiden dat verzoekers in tussenkomst geen beperkte ophogingen op hun perceel mogen uitvoeren.*

54. *De bestreden beslissing vermeldt dus duidelijk en omstandig de redenen op grond waarvan de Deputatie van het verslag van de PSA meende te kunnen afwijken. De verzoekende partijen werden, bijgevolg, in de mogelijkheid gesteld om met kennis van*

zaken tegen deze beslissing op te komen. Eén en ander blijkt ook het verzoekschrift dat door hen werd ingediend, en waarin zij hun argumentatie uitgebreid hebben ontwikkeld. Aan de doelstelling van de formele motiveringsplicht werd dan ook voldaan.

*Ook de materiële motiveringsverplichting, die inhoudt dat de motieven moeten berusten op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, werd nageleefd. De gegevens waarop de Deputatie zich heeft gesteund om van het advies van de PSA af te wijken, zijn voldoende draagkrachtig en hebben de bestreden beslissing naar behoren onderbouwd. De verzoekende partijen, van hun kant, slagen er niet om deze motieven inhoudelijk te weerleggen (want merken louter op dat deze motieven van het verslag van de PSA afwijken, wat volkomen rechtmatig is, cf. supra, **randnr. 52**).*

De grief is bijgevolg ongegrond.

(c) Betreffende de bewering als zou de bestreden beslissing de argumenten die de verzoekende partijen tot staving van hun administratief beroep hebben aangevoerd, hetzij niet, hetzij onvoldoende (want op een tegenstrijdige, niet-eenduidige en niet-coherente wijze) beantwoorden

55. *De verzoekende partijen verwijten de Deputatie dat zij bezwaren die door hen “ten aanzien van de Gemeente en ten aanzien van de Deputatie” werden geformuleerd, “zonder voldoende motivatie” aan de kant zou hebben geschoven.*

56. *Vooreerst moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen niet alle bezwaren die op bladzijde 6 van hun verzoekschrift worden opgelijst, “ten aanzien van de Gemeente en ten aanzien van de Deputatie” kenbaar hebben gemaakt. De opmerking dat de uitgevoerde werken het perceel van zijn landelijk karakter zouden ontdoen, kan noch in de “melding” van de verzoekende partijen aan de Gemeente Oud-Heverlee (**STUK 19**), noch in het beroepschrift dat door hen bij de Deputatie werd ingediend, worden teruggevonden. Het kan de Deputatie dan ook niet ten kwade worden geduid dat zij dit argument niet uitdrukkelijk in de bestreden beslissing heeft weerlegd. Overigens wordt in de bestreden beslissing wel opgemerkt dat (i) de vergunningsaanvraag niet strijdig is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het betreffende gebied en dat (ii) de zwemvijver zich, omwille van zijn natuurlijk karakter, makkelijk in de omgeving integreert. De Deputatie heeft de toets met de in de omgeving bestaande toestand dus wel degelijk uitgevoerd.*

57. *Voorts wensen verzoekers in tussenkomst de vaste rechtspraak van Uw Raad in herinnering te brengen:*

*“De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert **niet** dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.”*

Zelfs indien de bestreden beslissing niet alle opmerkingen van de verzoekende partijen zou beantwoorden, leidt dit dus niet ipso facto tot de onwettigheid van die beslissing. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de Deputatie zich heeft gesteund om de vergunning te verlenen, en dat die overwegingen in feite juist en in rechte pertinent zijn.

Te dezen maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat aan die voorwaarden niet zou zijn voldaan.

58. *Hiervoor werd aangetoond dat het “put”-argument en het argument dat het landelijk karakter van het perceel zou worden tenietgedaan, niet aanvaard kunnen worden (cf. supra, **randnrs. 53 en 56**). Ook werden de redenen om deze argumenten niet te weerhouden, expliciet in de bestreden beslissing opgenomen.*

59. *Wat verder het zagezegde risico op wateroverlast betreft, wordt verwezen naar het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij van 6 februari 2014. In het verslag van de PSA wordt dit advies vermeld, en wordt dienaangaande nog het volgende opgemerkt (eigen onderlijning):*

“De verharding (zonder zwemvijver) valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. Toch wordt er een kleine wadi (plaatselijke verdieping) in de tuin voorzien waar het regenwater kan infiltreren. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.”

Tijdens de hoorzitting bij de Deputatie hebben de verzoekende partijen verklaard met het verslag van de PSA akkoord te gaan. Ook in hun verzoekschrift geven zij aan met dit verslag in te stemmen. Uit de geciteerde passage blijkt nochtans zeer duidelijk dat er volgens dit verslag geen enkel risico op wateroverlast bestaat...

Verzoekers in tussenkomst durven zelfs te stellen dat de waterhuishouding op de betrokken percelen (zowel het perceel van de verzoekende partijen, als dat van de burens aan de linkerzijde) momenteel gunstiger is dan voorheen. Verzoekers in tussenkomst namen immers enkele weloverwogen maatregelen om een eventuele waterproblematiek te voorkomen:

- plaatsing van twee keermuurtjes, langsheen de rechter en de linker perceelsgrens, teneinde de afloop van water naar deze percelen te voorkomen;*
- aanleg van een deel van de verharding (bestaande terras en paden rond de zwemvijver) in waterabsorberende kleiklinkers;*
- aanleg van een wadi, achteraan in de tuin, waarin eventueel overtollig water kan worden opgevangen.*

Het risico op wateroverlast waarvan de verzoekende partijen gewagen, is in werkelijkheid dus onbestaande. Gezien het ontbreken van een dergelijk risico, kan er van een waardevermindering van het perceel van de verzoekende partijen dan ook geen sprake zijn. Eén en ander blijkt ook zeer duidelijk uit de bestreden beslissing, die het verslag van de PSA, wat het aspect “water” betreft, integraal herneemt. Een schending van de motiveringsplicht ligt dan ook niet voor.

60. *De verzoekende partijen zijn tot slot van oordeel dat de bestreden beslissing reliëfwijzigingen vergund die met de oorspronkelijke en de gewijzigde verkavelingsvergunning in strijd zouden zijn, alsook met “de ratio legis van de afwijkingsmogelijkheden”.*

De bestreden beslissing betreft een regularisatievergunning, die logischerwijze het bestaan van één of meerdere afwijkingen van de geldende verkavelingsvoorschriften veronderstelt. De figuur van de regularisatievergunning wordt door artikel 4.2.24 VCRO geregeld. In zoverre de verzoekende partijen de principiële wettigheid van een dergelijke vergunning betwisten, kan hun grief dan ook niet worden aangenomen.

Voorts wordt onderstreept dat de verzoekende partijen nooit in rechte zijn opgekomen tegen de wijzigingen van de verkavelingsvergunning die tot twee maal toe door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oud-Heverlee werden vergund (in 1994 en 2013). Waar zij thans een schending van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften inroepen, moet hun grief dus worden afgewezen. Naast de beginselen van behoorlijk bestuur, gelden immers ook de zgn. “beginselen van behoorlijk burgerschap”, dewelke onder meer inhouden dat wie nalaat zijn rechten (tijdig) te doen gelden in de loop van een administratieve procedure, bezwaarlijk met goed gevolg een schending van die rechten voor de bestuursrechter kan aanklagen.

Verder worden de redenen waarom een afwijking van de thans geldende verkavelingsvergunning (zoals laatst gewijzigd in 2013) geoorloofd is, in de bestreden beslissing uiteengezet. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, zijn die redenen geenszins tegenstrijdig of incoherent. Weliswaar vermeldt de bestreden beslissing dat er steeds naar gestreefd moet worden om het niveau van het oorspronkelijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren. In het vervolg van die beslissing wordt echter omstandig uiteengezet waarom desalniettemin aanvaard kan worden dat enkele beperkte reliëfwijzigingen door verzoekers in tussenkomst worden uitgevoerd.

De motieven die de Deputatie in dit verband aanvoert, zijn niet onredelijk. Zo is het logisch dat de aanleg van een zwemvijver op een afhellend terrein vereist dat het reliëf in zekere mate horizontaal wordt gelegd. In dezelfde zin kan de overweging van de Deputatie dat de horizontalisering van het grasveld achter het bestaande terras “functioneel en esthetisch begrijpelijk” is, bezwaarlijk als een kennelijke overschrijding van de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid worden beschouwd. Dit grasveld is amper 7 x 8 meter groot en de ophoging ervan is in geen enkel opzicht hinderlijk voor de verzoekende partijen: inkijk op hun perceel is vanop deze gazon niet mogelijk, de geplaatste keermuur is inmiddels begroeid (en is dus niet langer de “kale grijze betonmuur” waarvan de verzoekende partijen in hun beroepschrift gewaagden) en verhindert de afloop van eventueel hemelwater naar de belendende percelen (waaronder het perceel van de verzoekende partijen). De Deputatie kon, in het licht van die vaststellingen, dan ook in alle redelijkheid besluiten om de kwestieuze reliëfwijzigingen te vergunnen.

61. *De grief is, gelet op hetgeen voorafgaat, ongegrond.*

(d) Betreffende de vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel

62. *De verzoekende partijen zijn tot slot van oordeel dat de bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel schendt, nu de reliëfwijzigingen aan de rechterzijde van het perceel van de verzoekende partijen, in vergelijking met de (geplande, maar nooit uitgevoerde) reliëfwijzigingen aan de linkerzijde van dit perceel, verschillend worden beoordeeld.*

63. *Van een door het gelijkheidsbeginsel verboden ongelijke behandeling kan slechts sprake zijn indien de categorieën van personen of situaties ten aanzien waarvan een*

ongelijkheid wordt aangevoerd, vergelijkbaar zijn. Overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad moet het bestaan van gelijke situaties met concrete en precieze gegevens in het inleidend verzoekschrift worden aangetoond.

De verzoekende partijen slagen niet in deze bewijslast. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, zijn (i) de situatie op de rechterzijde van het perceel, waar achter het bestaande terras een grasveld van 7 x 8 meter horizontaal werd gelegd, en (ii) de situatie op de linkerzijde van het perceel, waar in de achteruitbouwstrook niveauwijzigingen, keermuurtjes en bijkomende verharding waren gepland, niet gelijkaardig.

Immers,

- de werken die sub (i) worden vermeld, en die door de bestreden beslissing werden vergund, werden op het ogenblik van de regularisatieaanvraag reeds uitgevoerd. De werken die sub (ii) worden vermeld, en die krachtens de bestreden beslissing niet voor vergunning in aanmerking komen, werden nooit uitgevoerd. Verzoekers in tussenkomst hebben van die laatste werken afgezien, en hebben om die reden zelf geen administratief beroep tegen de bestreden beslissing ingesteld;
- de werken die sub (i) worden vermeld, werden in de achtertuin uitgevoerd. De werken die sub (ii) worden vermeld, werden in de voortuin, en meer bepaald in de achteruitbouwstrook, gepland.
- de werken die sub (i) worden vermeld, werden op 2.00m van de rechter perceelgrens uitgevoerd. De werken die sub (ii) worden vermeld, werden op een veel kortere afstand van de linker perceelgrens gepland.
- het niveauverschil dat veroorzaakt werd door de werken die sub (i) worden vermeld, is veel kleiner dan het niveauverschil dat zou zijn ontstaan in geval de sub (ii) vermelde werken toch zouden zijn uitgevoerd;
- het rechter aanpalende perceel maakt deel uit van de verkaveling die het voorwerp is van de verkavelingsvergunning d.d. 5 mei 1992, en die tot twee maal toe werd gewijzigd. Het linker aanpalende perceel maakt geen deel uit van deze verkaveling.

De reliëfwijzigingen die werden doorgevoerd met het oog op het horizontaal leggen van het voormelde grasveld aan de rechterzijde van het perceel van verzoekers in tussenkomst, zijn dus noch in rechte noch in feite vergelijkbaar met de reliëfwijzigingen die aan de linkerzijde van ditzelfde perceel gepland (maar niet uitgevoerd) werden. Dat de vergunbaarheid van deze onderscheiden reliëfwijzigingen in de bestreden beslissing verschillend wordt beoordeeld, is dan ook logisch en kan geen aanleiding geven tot een schending van het gelijkheidsbeginsel.

64. Zelfs indien Uw Raad per impossibile van oordeel zou zijn dat de “situaties” op de linker- en de rechterzijde van het perceel van verzoekers in tussenkomst, vergelijkbaar zijn – quod non – dan nog moet worden vastgesteld dat het feit dat de vergunbaarheid van de onderscheiden reliëfwijzigingen verschillend werd beoordeeld, redelijk verantwoord is.

Zo moet in de eerste plaats worden opgemerkt dat het uitvoeren van werken in de achteruitbouwstrook strikt gereguleerd is. Overeenkomstig artikel 16 van het Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, is het bouwen of herbouwen van een constructie in de zin van de VCRO, op een stuk grond dat door een achteruitbouwstrook is getroffen, in beginsel verboden. In het licht van die regelgeving kon de Deputatie wettig oordelen dat de geplande niveauwijzigingen in de voortuin niet voor vergunning in aanmerking komen. Dat de reliëfwijzigingen in de achtertuin wel vergunbaar werden geacht, is bijgevolg niet tegenstrijdig, maar te verklaren door het wettelijk kader waarbinnen de aanvraag beoordeeld moest worden.

Verder wordt zowel in de bestreden beslissing als in het verslag van de PSA opgemerkt dat de plannen voor de werkzaamheden in de voortuin, niet duidelijk waren. Voor wat betreft de (reeds uitgevoerde) werken in de achtertuin, stelde dit probleem zich niet.

Vermits de werken in de achteruitbouwstrook waaromtrent de onduidelijkheid bestond, eenvoudig te onderscheiden waren van de reeds uitgevoerde werken in de achtertuin, heeft de Deputatie, door laatstgenoemde werken wél en eerstgenoemde werken niet te vergunnen, de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid niet overschreden.

Zelfs indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat de “situaties” op de linker- en de rechterzijde van het perceel van verzoekers in tussenkomst vergelijkbaar zouden zijn – quod non – moet dus worden besloten dat de verschillende beoordeling van de vergunbaarheid van deze situaties, redelijk verantwoord is. Een schending van het gelijkheidsbeginsel ligt dan ook niet voor.

(e) Besluit inzake de ongegrondheid van het middel

65. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de bestreden beslissing zowel formeel als materieel werd gemotiveerd. Tevens werd aangetoond dat deze beslissing bestaanbaar is met het gelijkheidsbeginsel.

*Daaruit volgt dat ook de overige beginselen van behoorlijk bestuur waarvan de verzoekende partijen – op ontvankelijke wijze (cf. supra, **punt V.2.1**) – de schending inroepen, m.n. het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, door de bestreden beslissing niet worden miskend. De motieven waarop de bestreden beslissing gesteund is, werden immers met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld. Zij zijn bovendien deugdelijk en staan geenszins in wanverhouding tot de inhoud van de beslissing. De verzoekende partijen slagen er dan ook niet in een schending van deze beginselen aannemelijk te maken.*

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Het verweer uitgaande van partij VAN DEUN – GELDOLF, waarbij gewezen wordt op artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en artikel 4.7.21, §1 VCRO is niet relevant en gaat voorbij aan het punt dat verzoekers willen aanhalen.

Waar het de Deputatie uiteraard toegestaan is om de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken en zij daarbij niet gebonden is door de voor haar aangevoerde elementen,

waarbij zij ook de criteria hinderaspecten en gebruiksgenot kan onderzoeken, mag wel verwacht worden dat een instantie zoals de Deputatie de zaken op een correcte en waarheidsgetrouwe manier weergeeft.

Het gegeven dat de 'nadere regels' in de zin van artikel 4.7.23 §1 VCRO door de Vlaamse Regering tot op heden nog niet werden bepaald, geeft de Deputatie geen vrijgeleide om de gegevens foutief weer te geven. Het kan niet ontkend worden dat het een goede huisvader betaamt om gegevens op een correcte manier en in alle eerlijkheid weer te geven.

Uit het verweer van partij VAN DEUN – GELDOLF kunnen wij afleiden dat aan de Deputatie een vrijgeleide wordt gegeven om een eigen verslag te maken van de verhoren, waarbij zij niet gehouden zijn de door partijen aangehaalde argumenten correct weer te geven.

Uiteraard tast dit gegeven de rechten van verzoekers aan en komt hierdoor het rechtszekerheidsbeginsel in het gedrang. De afwezigheid van regels die het zouden moeten mogelijk maken dit te kunnen controleren, verandert hier niets aan en herstelt de schending niet.

Indien de Deputatie het betreffende argument inzake inkijk dermate belangrijk vond en dit in haar onderzoek en haar motivering wenste op te nemen, mocht zij dit doen, zij het dat hierbij duidelijk moest aangegeven worden dat dit een eigen onderzocht en door de Deputatie zelf ontwikkeld argument was.

In casu heeft de Deputatie dit argument weergegeven als zijnde een door de verzoekende partij ten onrechte opgeworpen bezwaar. Hetgeen niet correct is.

Verzoekers stellen zich dan ook de vraag hoe zij kunnen vertrouwen op een correcte en juridisch juiste beslissing, wanneer de Deputatie er zelfs al niet in slaagt om de door verzoekers ontwikkelde argumentatie correct weer te geven.

Kunnen verzoekers dan nog enig vertrouwen hebben in de rest van de besluitvorming van de Deputatie en dan vooral dat de Deputatie werkelijk het volledige dossier bestudeert?

Verzoekers zijn dan ook van oordeel dat op basis van het voorgaande vaststaat dat de Bestendige Deputatie het rechtszekerheidsbeginsel geschonden heeft en hiermee de wettigheid van de verdere besluitvorming aangetast werd.

...

Het verweer uitgaande van partij VAN DEUN – GELDOLF, waarbij gewezen wordt op artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en artikel 4.7.21, §1 VCRO is niet relevant en gaat voorbij aan het punt dat verzoekers willen aanhalen.

Waar het de Deputatie uiteraard toegestaan is om de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken en zij daarbij niet gebonden is door de voor haar aangevoerde elementen, waarbij zij ook de criteria hinderaspecten en gebruiksgenot kan onderzoeken, mag wel verwacht worden dat een instantie zoals de Deputatie de zaken op een correcte en waarheidsgetrouwe manier weergeeft.

Het gegeven dat de 'nadere regels' in de zin van artikel 4.7.23 §1 VCRO door de Vlaamse Regering tot op heden nog niet werden bepaald, geeft de Deputatie geen vrijgeleide om de gegevens foutief weer te geven. Het kan niet ontkend worden dat het een goede huisvader betaamt om gegevens op een correcte manier en in alle eerlijkheid weer te geven.

Uit het verweer van partij VAN DEUN – GELDOLF kunnen wij afleiden dat aan de Deputatie een vrijgeleide wordt gegeven om een eigen verslag te maken van de verhoren, waarbij zij niet gehouden zijn de door partijen aangehaalde argumenten correct weer te geven.

Uiteraard tast dit gegeven de rechten van verzoekers aan en komt hierdoor het rechtszekerheidsbeginsel in het gedrang. De afwezigheid van regels die het zouden moeten mogelijk maken dit te kunnen controleren, verandert hier niets aan en herstelt de schending niet.

Indien de Deputatie het betreffende argument inzake inkijk dermate belangrijk vond en dit in haar onderzoek en haar motivering wenste op te nemen, mocht zij dit doen, zij het dat hierbij duidelijk moest aangegeven worden dat dit een eigen onderzocht en door de Deputatie zelf ontwikkeld argument was.

In casu heeft de Deputatie dit argument weergegeven als zijnde een door de verzoekende partij ten onrechte opgeworpen bezwaar. Hetgeen niet correct is.

Verzoekers stellen zich dan ook de vraag hoe zij kunnen vertrouwen op een correcte en juridisch juiste beslissing, wanneer de Deputatie er zelfs al niet in slaagt om de door verzoekers ontwikkelde argumentatie correct weer te geven.

Kunnen verzoekers dan nog enig vertrouwen hebben in de rest van de besluitvorming van de Deputatie en dan vooral dat de Deputatie werkelijk het volledige dossier bestudeert?

Verzoekers zijn dan ook van oordeel dat op basis van het voorgaande vaststaat dat de Bestendige Deputatie het rechtszekerheidsbeginsel geschonden heeft en hiermee de wettigheid van de verdere besluitvorming aangetast werd.

...

Partij VAN DEUN – GELDOLF heeft op pagina 21 van haar schriftelijke uiteenzetting beide teksten naast elkaar gezet, waaruit effectief blijkt dat de beide teksten verschillend zijn.

Waar het wederom uiteraard de Deputatie vrij staat om op basis van alle beschikbare elementen tot een andersluidende beslissing te komen en de Deputatie in deze niet gebonden is door het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar, dient de Deputatie haar andersluidende beslissing wel toe te lichten / te motiveren.

Verzoekers kunnen uit de tekst echter niet afleiden wat heeft geleid tot de andersluidende besluiten, nu de Deputatie geen enkele motivering heeft gegeven.

In het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar lezen we dat uit de plannen niet duidelijk blijkt hoeveel het maaiveld werd opgehoogd, doch dat dit vermoedelijk meer dan 0,50 m was. Op basis van dezelfde plannen besluit de Deputatie dat de verhoging 0,70 m bedraagt. Waar de Deputatie deze bijkomende gegevens heeft gehaald, wordt niet

vermeld. Volgens partij VAN DEUN – GELDOLF heeft de Deputatie dit uit dezelfde plannen afgeleid, doch dit blijkt niet uit de beslissing. Bovendien insinueren partij VAN DEUN – GELDOLF hiermee dat de stedenbouwkundig ambtenaar niet in staat is om plannen correct te lezen.

Wanneer de ophoging nu net het fundamentele probleem uitmaakt, mag van de Deputatie toch verwacht worden dat zij duidelijk aangeeft op welke concrete gegevens uit het dossier zij haar beslissing gesteund heeft. Doch zij doet dit niet.

De Deputatie vermeldt er niet bij dat het natuurlijke maaiveld van het terrein zich significant onder het straatniveau bevindt, en dat de heer en mevrouw VAN DEUN - GELDOLF er als enigen in deze verkaveling voor gekozen hebben het natuurlijke maaiveld niet te respecteren bij de aanleg van hun woning)

Verzoekers hebben bij de bouw van hun huis het natuurlijke maaiveld gerespecteerd, hetgeen in se conform de verkavelingsvergunning verplicht was. Het niveau waar de garage van verzoekers op ligt, tevens als de volledige achtergevel en de tuin van verzoekers, was het oorspronkelijke maaiveld en het niveauverschil met de straat werd opgevangen door een oprit dewelke hellend is naar de tuin toe. Dit blijkt uit de gewijzigde verkavelingsvergunning van 1994. Deze wijze van het aanbrengen van een oprit werd door de gemeente expliciet toegestaan, door alle eigenaars van een perceel in de verkaveling ondertekend, en toegepast in de drie percelen overeenkomende met nummers 45, 47 en 49 in de Beekstraat. Alleen de heer en mevrouw VAN DEUN - GELDOLF hebben dit niet toegepast.

Partij VAN DEUN – GELDOLF heeft bij de bouw van hun woning reeds een horizontale ophoging toegepast in plaats van een helling gradueel van straatniveau tot het maaiveld, waardoor hun oorspronkelijk terras reeds merkkelijk boven het maaiveld lag. De stelling van partij VAN DEUN – GELDOLF op pagina 22 van hun schriftelijk verweer, dat het bestaande terras ‘ongeveer ter hoogte van het oorspronkelijke maaiveld’ zou liggen, is derhalve incorrect. Dit blijkt ook uit de verkavelingsvergunning, zoals gewijzigd op 14.06.1994, die deze ophoging onmiddellijk aansluitend achteraan de woning van de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOLF duidelijk weergeeft.

Daar waar de eerste ophoging nog niet dermate ernstig was, hebben de bijkomende ophogingen een niet te onderschatten ‘put’ effect veroorzaakt. Dit ‘put’ effect is dus helemaal niet het gevolg van een bewuste keuze van verzoekers om onder het natuurlijk maaiveld te bouwen, zij hebben immers op het niveau van het maaiveld gebouwd, doch wel van de bewuste keuze van partij VAN DEUN – GELDOLF om boven het bestaande maaiveld te bouwen.

Verzoekers blijven ook op hun honger zitten en vinden in de beslissing van de Deputatie geen motivering waarom het esthetische aspect van de uitgevoerde aanpassingen wel belangrijk is in hoofde van partij VAN DEUN – GELDOLF, doch niet in hun hoofde en dit terwijl verzoekers ook het esthetische aspect hadden vermeld in hun bezwaarschrift van 14.04.2014. (Stuk 4)

Waar verwezen werd naar artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en waar partij VAN DEUN – GELDOLF stelt dat de Deputatie zonder meer een eigen vrij onderzoek mag doen, vraagt het gelijkheidsbeginsel dat de Deputatie het aspect esthetiek ook beoordeelt in hoofde van verzoekers.

De Deputatie doet dit wederom niet: alleen de tuin van partij VAN DEUN – GELDOLF mag esthetisch perfect zijn, doch in hoofde van verzoekers bestaat dit argument voor de Deputatie blijkbaar niet.

Het hoeft geen betoog dat verzoekers de natuurlijke glooiing vanuit esthetisch oogpunt mooier vonden, dan de betonnen muur dewelke nu in de plaats gekomen is. Nu dit in hoofde van verzoekers toch evenzeer 'begrijpelijk' is, zou de Deputatie enkel en alleen op basis van dit gegeven het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar moeten gevolgd hebben.

Volgens de redenering van partij VAN DEUN – GELDOLF zijn esthetische aspecten immers minstens even belangrijk als de functionele aspecten. In hoofde van verzoekers spelen zowel esthetische als functionele aspecten, waarbij de door hen geuite functionele bezwaren naar overlast en risico op wateroverlast toe, minstens even belangrijk zijn.

De gelijke behandeling van de in feite en in rechte vergelijkbare situatie van verzoekers en van partij VAN DEUN – GELDOLF is dan ook ver zoek. De schending van het gelijkheidsbeginsel kan dan ook bezwaarlijk ontkend worden.

De Deputatie is verder van oordeel dat verzoekers geen hinder kunnen ondervinden.

Verzoekers hebben nu net omdat zij hinder ondervinden een Administratief bezwaar ingediend, waarin zij de hinder hebben opgesomd. Ook de stedenbouwkundige ambtenaar erkende de hinder van verzoekers.

Het gebrek aan motivatie maakt dat verzoekers niet weten waarom de Deputatie tot de afwezigheid van enige hinder besluit en waarom zij de door de stedenbouwkundige ambtenaar weerhouden hinder niet erkent.

Volledigheidshalve wensen verzoekers op te merken dat het bovendien incorrect is van partij VAN DEUN – GELDOLF te stellen dat de uitgevoerde aanpassingen in se geen wijziging met zich hebben meegebracht en te beweren dat de situatie nu vergelijkbaar is met de situatie toen partijen aan het bouwen waren.

De voorheen bestaande natuurlijke glooiing van het perceel is immers vervangen door significante ophoging aan de kant van partij VAN DEUN – GELDOLF en een betonnen muur. Het hoogteverschil is nu abrupt en dermate groot dat de bovenkant van de draadafsluiting van het perceel van verzoekers nu over een lengte van 10,5 m net zo hoog is als het perceel van partij VAN DEUN – GELDOLF.

Het terras van partij VAN DEUN – GELDOLF is reeds opgehoogd en is zeer ruim, waardoor de toekenning van de beweerde 'beperkte ophoging' wel degelijk onredelijk is gelet op de nadelen voor het perceel van verzoekers.

...

Omtrent de afstand van de terreinophogingen tot de perceelsgrens stellen de verzoekende partijen:

“
...

Dit is feitelijk niet correct! In werkelijkheid bedraagt de afstand tot de perceelgrens immers minder dan 1.50 m.

Partij VAN DEUN – GELDOP bevestigt dit bovendien zelf in haar schriftelijk verweer. Op pagina 8 lezen we immers onder randnummer 13, uitgevoerde werken: plaatsing van een keermuur met lengte van 8 m ter hoogte van het gehorizontaliseerde grasveld op een afstand van 1,50 m van de rechter perceelgrens.

Wederom kunnen verzoekers niet anders dan besluiten dat de Deputatie andere informatie gebruikt om haar beslissing te verantwoorden, doch blijkt nergens uit waar zij deze informatie vandaan haalt. Bovendien blijkt deze informatie incorrect!

Ook verwijzen ze naar de ‘voldoende beplanting zodat de eigenaars van het kwestieuze perceel niet kunnen inkijken op het perceel van de beroepsindieners’.

Verzoekers herhalen hierbij dat zij het argument van de inkijk op hun perceel niet zelf hebben aangekaart.

Bovendien verandert het feit van de beplanting niets aan het feit van de muur zelf, noch aan het kunstmatig gecreëerde, abrupte hoogteverschil. Een beplante muur blijft een muur, en een hoogteverschil verdwijnt niet door er een haag voor te planten.

Zoals gezegd, vrezen verzoekers een verhoogd risico op wateroverlast omwille van de uitgevoerde werken.

Bovendien wordt het hele normale reliëf van de tuin veranderd, wat uiteraard een invloed heeft op de tuin van verzoekers.

Uit de bijgebrachte foto blijkt zeer duidelijk het verschil tussen de tuin van de heer en mevrouw VAN DEUN – GELDOP en de tuin van de andere percelen van de kavel. Het is duidelijk dat het origineel karakter van het perceel volledig verdwenen is ten gevolge van de uitgevoerde werken. (Stuk 6)

De door verzoekers geformuleerde bezwaren blijven echter onbesproken, zodat minstens op dat vlak het besluit ongemotiveerd is.

Nergens in de beslissing van de Deputatie lezen we waarom het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar incorrect is of waaruit blijkt dat de gegevens waarop de stedenbouwkundig ambtenaar zich gebaseerd heeft incorrect waren.

...”

Verder voegen de verzoekende partijen toe:

“
...

Partij VAN DEUN – GELDOP is van oordeel dat de situatie links en recht van hun perceel dermate verschillend is, dat een gelijke behandeling niet noodzakelijk is. Hiervoor worden een aantal argumenten aangehaald, doch deze kunnen niet overtuigen.

- *Het gegeven dat het ene perceel links en het andere perceel rechts ligt, is uiteraard een eerste verschil. Uiteraard kan dit verschil niet volstaan...*
- *Het gegeven dat de werken aan de linkerzijde van het perceel niet en de werken aan de rechterzijde van het perceel wel werden uitgevoerd, blijft uiteraard irrelevant voor de beoordeling van de mogelijkheid tot vergunning. Indien uitgevoerde werken in se moeten vergund worden en nog niet uitgevoerde werken niet, zou het maar al te makkelijk zijn om de stedenbouwkundige voorwaarden te negeren.*
- *Het al dan niet effectief uitvoeren van werken, vormt geen ‘verschil’ dat een verschillende behandeling bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid / vergunbaarheid van de werken, kan verantwoorden.*
- *De werken aan de rechterzijde van het perceel bestaan erin een keermuur te plaatsen over een lengte van 8 meter te starten aan de woning en in de achtertuin. De werken aan de linkerzijde omvatten een keermuur van 6 meter ter hoogte van de zijgevel van de woning alsook de plaatsing van een keermuur over de volledige diepte van de achteruitbouwstrook en de bouwvrije strook. Het is dus niet correct te stellen dat er aan de linkerzijde enkel sprake was van een aanpassing ter hoogte van de voortuin.*
- *Hoewel de afstand ten aanzien van het linker perceelgrens korter is, is de afstand ten aanzien van de rechter perceelgrens geen 2,00 meter, maar wel slechts 1,50 meter. Het verschil tussen beide percelen bedraagt dan iets meer dan een meter. Deze meter is echter niet voldoende om de impact op het perceel van verzoekers volledig te neutraliseren, zodat ook dit niet volstaat om beide percelen dermate verschillend te behandelen. Het is tevens incorrect van de Deputatie om in haar antwoordnota te stellen dat de overgang aan het rechterperceel ‘geleidelijk’ of ‘afhellend’ is: een keermuur is een keermuur en is abrupt.*
- *Hoewel dit niet blijkt, zou het niveauverschil links groter zijn dan het niveauverschil rechts. Desalniettemin blijft het niveauverschil van 70 cm over een lengte van 10,50 meter aanzienlijk ten aanzien van beide percelen.*
- *Het gegeven dat het ene perceel wel, doch het andere perceel geen deel uitmaakt van de verkavelingsvergunning is evenmin een relevant verschil dat een verschillende behandeling kan verantwoorden. De uitgevoerde werken passen immers niet binnen de bestaande verkaveling, wat betekent dat de werken nergens op het perceel van partij VAN DEUN – GELDOF passen, niet links en niet rechts. Bovendien moet bij de beoordeling gekeken worden naar de impact op de percelen ongeacht of deze wel of niet deel uitmaken van een zelfde verkavelingsvergunning.*

Uit het besluit van de Deputatie blijkt niet dat zij de reliëfwijzigingen ten aanzien van het linker perceel niet kon aanvaard, en op grond van de reglementering inzake achteruitbouwstroken. De door de Deputatie gevolgde redenering ontbreekt ter zake wat maakt dat verzoekers dit niet kunnen controleren.

Wat wel geweten is, is dat de stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag uitdrukkelijk heeft gesteld dat de gecreëerde overlast voor beide percelen onaanvaardbaar was en om die reden geweigerd diende te worden.

Het is wederom incorrect van partij VAN DEUN – GELDOLF te insinueren al zou de vergunning aan de linkerkant geweigerd zijn omwille van enige onduidelijkheid. Uit geen enkel element in het dossier blijkt dat ten gevolge van onduidelijkheid de vergunning niet kon toegekend worden. Deze vermeende onduidelijkheid kan dan ook niet aangehaald worden om het verschil in behandeling te verantwoorden.

...

Omtrent het risico op wateroverlast stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Hierbij wordt enkel rekening gehouden met mogelijke overstromingen van de Dijle, doch niet met het water afkomstig van het perceel van partij VAN DEUN – GELDOLF. Het is uiteraard de combinatie van beide die in acht moet genomen worden en niet slechts een van beide.

...

Nergens in hun schriftelijk verweer ontkennen partij VAN DEUN – GELDOLF de wateroverlast uit het verleden. Het is dan ook onbegrijpelijk dat zij het risico op overlast nu zonder meer afdoen als onmogelijk.

...

Verzoekers begrijpen dan ook niet hoe partij VAN DEUN – GELDOLF op pagina 23 van haar schriftelijk verweer kan beweren dat aan de materiële motiveringsplicht voldaan is en de Deputatie inhoudelijk haar beslissing voldoende onderbouwd heeft.

...”

Tot slot stellen de verzoekende partijen:

“ ...

Verzoekers wensen tevens te repliceren op de stelling al zouden verzoekers het recht verloren hebben om zich te verzetten tegen de gevraagde regularisatievergunning.

Partij VAN DEUN – GELDOLF vergeet hier immers dat de door hen uitgevoerde werken de in het verleden toegelaten aanpassingen van de verkavelingsvergunning ruim overschreden. Het gegeven dat verzoekers zich niet verzet hebben tegen de aanpassingen van de verkavelingsvergunning – nu partij VAN DEUN – GELDOLF altijd heeft voorgehouden zich te houden aan het Vrijstellingsbesluit en geen ophogingen uit te voeren – staat dan ook volledig los van het feit dat partij VAN DEUN – GELDOLF werken heeft uitgevoerd die zelfs die aanpassingen nog te buiten gingen. Immers, indien de uitgevoerde werken conform de aangepaste verkavelingsvoorschriften waren gebeurd, was er geen nood aan regularisatie en diende er geen bezwaar te worden ingediend.

Voor alle duidelijkheid bevestigen verzoekers nogmaals dat niet alleen de vergroting van de verharde oppervlakte, doch ook de ophoging van het terrein in strijd was met de verkavelingsvergunning. Op basis van de verkavelingsvergunning had partij VAN DEUN – GELDOLF noch het recht om de verharde oppervlakte te vergroten, noch het recht een ophoging van het terrein uit te voeren.

De redenering van partij VAN DEUN – GELDOP is volledig incorrect. Meer nog, de beginselen van goed burgerschap houden in hoofde van partij VAN DEUN – GELDOP in dat zij de verkavelingsvergunning vanaf dag 1 hadden moeten respecteren, hetgeen zij niet gedaan hebben.

...

Uit het voorgaande blijkt dat de Deputatie bij haar besluitvorming onjuiste gegevens heeft gebruikt om tot een bepaald resultaat te kunnen komen. Van enige zorgvuldigheid kan bezwaarlijk sprake zijn, wanneer men onder andere vaststelt dat de Deputatie tegen de stukken van partij VAN DEUN – GELDOP in, beweert dat de afstand tussen de keermuur en de perceelgrens 2,00 m bedraagt terwijl dit werkelijk hoogstens 1,50 m is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij zonder afdoende motivering afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en hierdoor het motiveringsbeginsel heeft geschonden, alsmede het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het onpartijdigheidsbeginsel.

Zij stellen eveneens dat de verwerende partij een afwijkende beslissing neemt voor hun perceel in vergelijking met het perceel aan de linkerzijde, waar de (nog niet-uitgevoerde) ophoging niet wordt vergund, hetgeen indruist tegen het gelijkheids-, redelijkheids-, rechtszekerheids- en onpartijdigheidsbeginsel.

Zij stellen eveneens dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op hun bezwaar dat het gecreëerde niveauverschil risico op wateroverlast met zich mee brengt, zodat de verwerende partij niet tegemoet komt aan de op haar rustende motiveringsplicht.

2.

De tussenkomen partijen werpen op dat het middel deels onontvankelijk is in de mate dat het genomen wordt uit de vermeende schending van het rechtszekerheids- en onpartijdigheidsbeginsel, nu de verzoekende partijen zouden nalaten om uiteen te zetten op welke wijze deze beginselen werden geschonden.

De exceptie is ongegrond. Los van de vraag of de ingeroepen schending gegrond is, moet immers worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in het middel toelichten dat het rechtszekerheids- en onpartijdigheidsbeginsel in hun ogen werd geschonden omdat de verwerende partij in haar beslissing afwijkt t.a.v. de vaststellingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en omdat de verwerende partij een afwijkende beoordeling maakt voor hun perceel in vergelijking met het links aanpalend perceel. Het middel is ontvankelijk.

3.

Het enig middel komt er, teruggebracht tot de essentie, op neer dat de verwerende partij zonder afdoende motivering is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het wordt door de partijen niet ernstig betwist dat de verwerende partij de in de aanvraag voorgestelde ophogingen diende te toetsen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1 VCRO.

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 5 mei 1992 voorzag dat er voor de percelen van de verzoekende en tussenkommende partijen, die een dalend reliëf kennen t.a.v. het straatniveau, helemaal geen reliëfwijzigingen mochten worden uitgevoerd. Deze verkavelingsvergunning werd op 14 juni 1994 voor een eerste maal gewijzigd, waarbij blijkbaar beperkte reliëfwijzigingen werden toegestaan. De tussenkommende partijen hebben op 5 december 2012 naar eigen zeggen een tweede wijziging van de verkavelingsvergunning aangevraagd omdat de reliëfwijzigingen die als gevolg van de eerste wijziging werden toegestaan, niet volstonden om de aanleg van een zwembad mogelijk te maken. In de motivatienota bij hun aanvraag staat uitdrukkelijk dat “de huidige stedenbouwkundige voorschriften (...) geen reliëfwijziging in de achtertuin toe(laten)”. In de tweede verkavelingswijziging van 9 april 2013 wordt gesteld dat terrasverhardingen en reliëfwijzigingen mogelijk zijn voor zover ze binnen de vereisten van het vrijstellingsbesluit vallen, en dat “bijkomende wijzigingen aan het terrein dienen verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning”. Hieruit volgt dat de overeenstemming van de aangevraagde wijziging van het reliëf van de achtertuin met de goede ruimtelijke ordening door de bevoegde overheid concreet dient te worden beoordeeld in het kader van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen.

Wat de ophogingen in de achtertuin betreft, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 18 juni 2014 gesteld dat er steeds moet worden gestreefd om het oorspronkelijke maaiveld zoveel mogelijk te bewaren, dat kunstmatige overgangen moeten worden voorkomen en dat het dalend karakter van het terrein gekend was bij het bebouwen van het terrein en mee het karakter van het terrein vormt. Zij stelt daarom dat slechts de reliëfwijzigingen die nodig zijn voor de aanleg van het terras en de zwembad aanvaardbaar zijn. De ophoging achter het bestaande terras aan de rechterkant van het perceel met betonnen keerelement is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar functioneel gezien niet nodig, nu het terras voldoende groot is om tuinmeubilair en dergelijke te kunnen plaatsen en nu een licht hellend grasveld nog steeds voldoende bruikbaar is. Voor de ophoging aan de linkerkant van de tuin wordt dezelfde redenering gevolgd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: het pad rond de zwembad en het terras voor het zwembad kunnen horizontaal gelegd worden, maar voor de rest dient het oorspronkelijk maaiveld behouden te blijven.

De verwerende partij is evenwel van mening dat het ophogen en horizontaal leggen van het gazon aan de rechterkant van het terrein (met bijhorende keermuur) wél aanvaardbaar is en dus wél vergund kan worden.

Niettegenstaande de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar een zogenaamd “eensluitend verslag” van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 juni 2014, moet dus worden vastgesteld dat de bestreden beslissing wel degelijk afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor wat betreft de vergunbaarheid van de ophoging van het grasveld achter het terras aan de rechter perceelsgrens.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het deels ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag ook voor wat betreft de ophoging aan de rechterkant van de tuin in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing, maar uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

De verwerende partij motiveert haar besluit op dit punt als volgt:

“ ...

d) In de achtertuin worden enkele reliëfwijzigingen aangevraagd. Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zijn reliëfwijzigingen in de tuin en de achteruitbouwstrook niet toegestaan. Op 9 april 2013 verleende de gemeente een verkavelingswijziging die stelde dat reliëfwijzigingen toegestaan zijn voor zover ze vallen binnen de vereisten van het zogenaamde 'vrijstellingenbesluit'. Bijkomende wijzigingen dienen verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Over reliëfwijzigingen is er niets opgenomen in het vrijstellingenbesluit. Elke wijziging aan het reliëf dient dus verkregen te worden via een stedenbouwkundige vergunning. Er dient geoordeeld te worden of de gevraagde reliëfwijzigingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Er dient steeds gestreefd te worden om het niveau van het oorspronkelijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren. Dit moet een groene continuïteit in de tuinstroken waarborgen en voorkomt kunstmatige overgangen. Het dalend reliëf was gekend bij het bebouwen van het terrein en vormt mee het karakter van het perceel. Toch is het aanvaardbaar dat er enkele reliëfwijzigingen worden uitgevoerd. Door het horizontaal leggen van sommige zones zijn deze beter bruikbaar. In de voorliggende aanvraag is dit het geval bij het terras en de zwemvijver.

Achter het bestaande terras wordt een zone van 8.80m diep opgehoogd zodat deze nagenoeg aansluit op het niveau van het terras. De vlakte wordt gebruikt als grasveld en sluit achteraan via 4 trapjes aan op de lager gelegen tuin. Omwille van deze ophoging wordt aan de rechterkant en op 2.00m van de zijdelingse perceelsgrens een betonnen keerelement van 10.50m lang geplaatst. Aan de achterzijde van het keerelement wordt het maaiveld ongeveer 0.70cm opgehoogd, aan de voorzijde is dit veel minder, ongeveer 0.30cm, en dit omwille van het dalend verloop van het terrein. Functioneel en esthetisch gezien is de ophoging begrijpelijk. Het gazon wordt horizontaal gelegd en is zo praktisch in gebruik.

De reliëfophoging geeft ook geen onaanvaardbare hinder voor het rechter aanpalende perceel. De afstand tot de perceelsgrens is voldoende groot, namelijk 2.00m. Aan beide zijden van de perceelsgrens is er ook voldoende beplanting zodat de eigenaars van het kwestieuze perceel niet kunnen inkijken op het perceel van de beroepsindieners. Het feit dat de beroepsindieners gekozen hebben om een inrit aan te leggen onder het straatniveau kan er niet toe leiden dat de aanvragers geen beperkte ophogingen op hun perceel mogen uitvoeren.

De situatie aan de linkerkant van de tuin werd niet duidelijk voorgesteld. Op het terreinprofiel lijkt het alsof het terrein achteraan aan de zwemvijver tot op de perceelsgrens wordt opgehoogd. Het hoogteverschil tussen het betreffende perceel en het linker aanpalende perceel is 0.80m. Op het grondplan staat deze ophoging dan weer

niet duidelijk weergegeven. Functioneel en esthetisch gezien zijn er geen redenen die deze ophoging kunnen verantwoorden. Een ophoging tot op de perceelsgrens kan niet aanvaard worden. Het pad rond de zwembijver en het terras voor het zwembad kunnen horizontaal aangelegd worden. Voor de rest dient het oorspronkelijke maaiveld behouden te blijven.

...

De verwerende partij onderschrijft in de bestreden beslissing ogenschijnlijk het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het oorspronkelijk maaiveld en het hellend karakter van het terrein zo veel als mogelijk bewaard moeten worden en dat enkel functionele reliëfwijzigingen voor het terras en de zwembijver aanvaardbaar zijn. Desalniettemin is zij, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van mening dat de ophoging met keermuur aan de rechterkant van de tuin achter het bestaande terras toch ook vergunbaar is. Wat betreft de noodzaak van deze ophoging beperkt zij zich tot de nietszeggende overwegingen dat deze ophoging “begrijpelijk” is omdat het gazon horizontaal wordt gelegd en zo “praktisch in gebruik” is. Dit kan niet doorgaan als een onderbouwde weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat deze reliëfwijziging functioneel niet nodig is omdat het terras voldoende groot is voor tuinmeubilair en dat een licht hellend grasveld nog steeds voldoende bruikbaar is. Dit klemmt des te meer nu de verwerende partij de ophoging aan de *linkerkant* van de tuin niet aanvaardbaar acht omdat deze vanuit functioneel oogpunt niet noodzakelijk is.

De tussenkomen de partijen voeren in hun schriftelijke uiteenzetting een aantal argumenten aan voor de stelling dat de situatie aan de linkerzijde niet vergelijkbaar is met deze aan de rechterzijde (zijde verzoekende partijen). Met deze *post factum* motivering kan de Raad evenwel geen rekening houden, nu de motivering van de beoordeling van de goede ruimtelijke in de bestreden beslissing dient te gebeuren. Daarenboven moet worden opgemerkt dat een gebeurlijk verschil in plaatsgesteldheid ter hoogte van de linker en rechter perceelsgrens op het eerste gezicht niet kan verantwoorden dat voor de ophoging van de linkerkant van de tuin blijkbaar strikt de hand wordt gehouden aan de vereiste dat de ophoging functioneel noodzakelijk moet zijn, terwijl het voor de ophoging van de rechterkant van de tuin ogenschijnlijk zou volstaan dat deze “begrijpelijk” is omdat het grasveld zo “praktisch in gebruik” is.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing verder tot de overweging dat de reliëfwijziging geen onaanvaardbare hinder voor het rechter aanpalend perceel heeft, nu de afstand tot de perceelsgrens voldoende groot is (namelijk 2.00 m), dat er voldoende beplanting is waardoor tussenkomen de partijen niet kunnen kijken op het perceel van de verzoekende partijen, en dat het feit dat de verzoekende partijen ervoor “gekozen” hebben om een inrit aan te leggen onder het straatniveau er niet kan toe leiden dat de aanvragers geen beperkte ophogingen op hun perceel mogen uitvoeren. Nog los van de vraag naar de feitelijke juistheid van de stelling van de verwerende partij dat de afstand van de keermuur tot de perceelsgrens voldoende groot is (de tussenkomen de partijen stellen zelf dat de keermuur op een afstand van slechts 1.50 m van de perceelsgrens werd ingeplant), moet worden opgemerkt dat de verwerende partij er niet zonder meer van uit mocht gaan dat de verzoekende partijen er zelf voor “gekozen” hebben om een inrit onder het straatniveau aan te leggen. Niet alleen lijkt de verwerende partij hiermee voorbij te gaan aan het feit dat de percelen in kwestie van nature een dalend reliëf hebben t.a.v. het straatniveau, daarenboven dient de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening hoe dan ook rekening te houden met “de in de omgeving bestaande toestand” (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO).

Er moet dan ook worden besloten dat de bestreden beslissing niet afdoende en niet zorgvuldig gemotiveerd is in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige

ambtenaar. De bestreden beslissing werd genomen met schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is *in de aangegeven* mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Robert VAN DEUN en mevrouw Leen GELDOLF is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014, doch enkel in de mate dat aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het ophogen en horizontaal leggen van het gazon aan de rechterkant van het terrein (met bijhorende keermuur) op een perceel gelegen te 3050 Oud-Heverlee, Beekstraat 43 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, perceelnummer 112m.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 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 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 oktober 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT