

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0355 van 11 september 2012
in de zaak 1112/0316/SA/2/0323

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk ABBELOOS
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer en mevrouw [REDACTED], hierna de aanvragers genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 5 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning strekkende tot het wijzigen van het reliëf.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0085 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 25 april 2012 toegewezen aan de tweede kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juli 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Advocaat Patrick VANDENDAEL die loco advocaat Dirk ABBELOOS verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 3 maart 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op lot twee van een in 1975 goedgekeurde verkaveling. In deze stedenbouwkundige vergunning werd als uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen dat achter de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal twee meter vanaf de perceelsgrens gevolgd dient te worden.

De aanvragers hebben zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning langsheen de perceelsgrenzen van hun lot twee over een lengte van ongeveer 26 meter met het perceel met kadastraal nummer [REDACTED] (deel van lot 1), over een lengte van circa 40 meter met het rechts naastliggende lot drie, en over een lengte van 14 meter met het achterliggende lot vijf, betonnen keerwanden aangebracht met een hoogte van 1,50 meter en dit ter kering van aanvullingsgrond op hun eigen perceel, tot aan de bovenrand van deze keerwanden.

Op 30 maart 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, waarbij het voorschrift met betrekking tot reliëfprofiel zou worden gewijzigd. Met een beslissing van 15 april 2010 heeft de verwerende partij het beroep van aanvragers tegen deze weigeringsbeslissing niet ingewilligd.

Op 14 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede opnieuw een aanvraag in voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning en meer bepaald voor *“het wijzigen van een terreinprofiel”*.

De aanvraag behelst de regularisatie van de reeds uitgevoerde reliëfwijziging op het betreffende lot twee, waartoe in eerste instantie het stedenbouwkundig voorschrift inzake het reliëfprofiel van de verkavelingsvergunning dient te worden gewijzigd.

In de bestaande verkavelingsvoorschriften wordt aangaande reliëfwijzigingen het volgende gesteld:

“Bestaande en bekomen taluds dienen te worden genivelleerd met hellingen van maximum 8/4 en deze mogen slechts aanvangen op 1,5 meter van de perceelsgrenzen.”

De aanvragers wensen het voorschrift als volgt te wijzigen:

“Keerwanden kunnen geplaatst worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens (waarbij deze strook van 2 meter het niveau heeft van de aanpalende eigenaar). Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kunnen deze keerwanden geplaatst worden op 50 cm van de perceelsgrens.”

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is gelegen in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling [REDACTED], goedgekeurd op 19 september 1975 en gewijzigd op 28 oktober 2008.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april 2011 tot en met 19 mei 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Op 31 mei 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede het volgende gunstige preadvies:

*“...
De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan en van de gewestelijke en gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen.*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De terreinophoging beperken tot 2m van de perceelsgrens heeft in tegenstelling tot de stelling van de klager wel een aanzienlijke vermindering van de schending van de privacy. Het gemeentelijk beleid inzake ophoging in de woonzone bepaalt een 2 m strook t.o.v. perceelsgrens waarbinnen het terreinprofiel niet mag opgehoogd worden zonder de toestemming van de buur. De aanvraag kadert dus in het gemeentelijk beleid inzake ophogingen in de tuinstrook.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 1 juli 2011 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voor terreinen die kunnen bebouwd worden en die reliëfwijzigingen kennen, wordt vaak de voorwaarde opgelegd dat buiten de zone voor hoofdgebouwen geen merkelijke reliëfwijzigingen toegestaan, er moet steeds t.o.v. de perceelsgrenzen een zone van min. 2,00m (dit kan beperkt worden tot 1m, maar dan extra voorwaarden naar drainage) van het bestaande maaiveld ongewijzigd blijven. Echter het huidige voorstel rondom het verplaatsen van de keerwanden, houdt geen geleidelijke reliëfwijziging in, maar houdt het verplaatsen van de keerwanden tot op 2m van de perceelsgrens. Deze ingreep tracht tegemoet te komen aan de voorwaarde in de vergunning die stelde dat het terreinprofiel van de buurt over minstens 2m diende gevolgd te worden.

Huidige aanvraag biedt geen oplossing voor een geleidelijke helling, zoals opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Het verplaatsen van de keerwanden en de daardoor gecreëerde hoogteverschillen op 2 meter ten opzichte van de aangrenzende percelen heffen inderdaad de schending van de privacy niet op en getuigen niet van een goede ruimtelijke ordening.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede weigert op 5 juli 2011 een wijziging van een verkavelingsvergunning aan de aanvragers en neemt ter motivering haar gunstige preadvies en het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 8 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag moet de gedeeltelijke regularisatie van reeds uitgevoerde reliëfwijzigingen mogelijk maken, die volgens de geldende voorschriften niet vergunbaar zijn.

Voor aanvragen tot regularisatie vermeldt de codex in art. 4.2.24, §1...

Het reliëf van zowel het betreffende perceel als de naastliggende percelen is afhellend ten opzichte van de straat naar de achterste perceelsgrenzen.

De stedenbouwkundige vergunning dd. 3 maart 2010 voor het bouwen van de woning vermeldt expliciet bij de voorwaarden: “ Achter de woning dient het terreinniveau van de aangelanden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.”

De aangebrachte betonnen keerwanden maken een reliëfwijziging mogelijk voor het gehele perceel.

Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk orderingsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied, waarbij de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang mag komen.

De bevoegde overheid is, in geval van een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning werd ingediend, verplicht deze te toetsen aan de feitelijke toestand ontstaan op grond van de voordien afgegeven vergunningen en rekening te houden met de kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing (R.v.St...)

Onderhavige niet-vervallen verkaveling dateert van 19 september 1975 met wijziging dd. 28 oktober 2008 en is goedgekeurd voor 4 bouwlotten en 2 restloten die uit de verkaveling zijn uitgesloten, waarbij het bebouwde lot 1 in de bestaande toestand blijft bestaan. Thans zijn op alle bouwkavels vrijstaande eengezinswoningen gerealiseerd. Tussen de percelen langsheen de [REDACTED] en de [REDACTED] zijn natuurlijke reliëfverschillen aanwezig.

Door de voorgestelde te regulariseren werken zou de tuin tot op een afstand van 2m van de perceelsgrenzen komen, met ter hoogte van lot 5 een hoogteverschil tot 1,50m.

Uit het bijgevoegde fotomateriaal bij het ingediende dossier blijkt uit foto 3 duidelijk dat het terrein van het achteraan aanpalende lot 5 ruim lager ligt dan het gecreëerde tuinniveau van de aanvrager. Hetzelfde is merkbaar op foto 2 voor wat betreft het links aangrenzend perceel.

Door de reliëfwijziging werd de realisatie van een quasi vlak tuinvlak beoogd opdat het perceel quasi tot in de uiterste hoeken op eenzelfde niveau betreden kan worden. Dit resulteert evenwel in een onaanvaardbare impact op de privacy van de aanpalenden evenwel reëel te noemen, een impact die aanzienlijk groter is dan wanneer het natuurlijk niveau zou behouden zijn.

Ook wanneer, zoals in voorliggende aanvraag beoogt, de keermuren twee meter worden achteruit geschoven op het eigen terrein, weg van de perceelsgrenzen, blijft dit tuinniveau in de aanvraag nog steeds een uitkijkpunt, dat zich 1,5m boven de aangrenzende tuinniveaus uitstrekt en van waar de privacy, door inkijk op de lager gelegen aanpalende percelen, duidelijk wordt geschonden.

Stedenbouwkundige voorschriften dienen opgevat te zijn in functie van een goede ruimtelijke ordening en dito nabuurschap. De ophoging van het perceel en de daardoor gecreëerde hoogteverschillen ten opzichte van de aangrenzende percelen getuigen niet van goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag, voor het verplaatsen van de keerwanden, houdt geen geleidelijke reliëfwijziging in, maar houdt enkel het verplaatsen van de keerwanden in tot op 2m van de perceelsgrens.

Deze ingreep tracht enkel letterlijk tegemoet te komen aan de voorwaarde in de vergunning die stelde dat het terreinprofiel van de buur over minstens 2m diende gevolgd te worden.

Huidige aanvraag vormt geen verbetering t.o.v. de geldende verkavelingsvergunning, waarvan de voorschriften stellen: 'bestaande en bekomen taluds dienen te worden genivelleerd met hellingen van maximum 8/4 en deze mogen slechts aanvangen op 1,5 meter van de perceelsgrenzen.'

Een verkavelingsvergunning resulteert in rechten en plichten voor de medekavelanten. Een verkavelingswijziging kan slechts aanvaard worden wanneer de rechten van de eigenaars van andere loten uit de verkaveling niet in het gedrang komen, wat hier wel het geval is. De voorgestelde verkavelingswijziging kan bijgevolg geen verbetering van de geldende verkavelingsvergunning genoemd worden.

...

De verwerende partij beslist op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

"...

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag moet de gedeeltelijke regularisatie van reeds uitgevoerde reliëfwijzigingen mogelijk maken, die volgens de geldende voorschriften niet vergunbaar zijn.

Voor aanvragen tot regularisatie vermeldt de codex in Art. 4.2.24. §1. "Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

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

Het reliëf van zowel het betreffende perceel als de naastliggende percelen is afhellend ten opzichte van de straat naar de achterste perceelgrenzen.

De aangebrachte betonnen keerwanden maken een reliëfwijziging mogelijk voor het gehele perceel.

Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk orderingsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd. De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied, waarbij de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang mag komen.

De bevoegde overheid is, ingeval een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning werd ingediend, verplicht deze te toetsen aan de feitelijke toestand ontstaan op grond van de voordien afgegeven vergunningen en rekening te houden met de kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing (R.v.St., Segers, nr. 32.158 van 9 maart 1989).

Onderhavige niet-vervallen verkaveling dateert van 19 september 1975 met wijziging d.d. 28 oktober 2008 en is goedgekeurd voor 4 bouwloten en 2 restloten die uit de verkaveling zijn gesloten, waarbij het bebouwd lot 1 in de bestaande toestand blijft bestaan. Thans

zijn op alle bouwkavels vrijstaande eengezinswoningen gerealiseerd. Tussen de percelen langsheen de [REDACTED] en de [REDACTED] zijn natuurlijke reliëfverschillen aanwezig.

Door de reliëfwijziging werd de realisatie van een quasi vlak tuinvlak beoogd opdat het perceel quasi tot in de uiterste hoeken op eenzelfde niveau betreden zou kunnen worden.

De doorgevoerde wijziging is iet wat nadelig voor de privacy van de aanpalende doch hieraan kan verholpen worden door het opleggen van passende voorwaarden. Wanneer langs de linker of oostelijke perceelsgrens een afsluiting gerealiseerd wordt van 1,8 m hoog hetzij met groenblijvende planten of met een ingegroende draadafsluiting en wanneer het midden van het terrein, i.f.v. de waterhuishouding en om eventuele overlast voor de burens op te vangen, 30 cm lager komt dan het reliëf aan de perceelsgrenzen, zal het gevraagde niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *langs de linker of oostelijke perceelsgrens moet een afsluiting gerealiseerd worden van 1,8 m hoog hetzij met groenblijvende planten of met een ingegroende draadafsluiting*
 - *het midden van het terrein moet i.f.v. de waterhuishouding en om eventuele overlast voor de burens op te vangen 30cm lager komt dan het reliëf aan de perceelsgrenzen.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0085 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.
De Raad bevestigt dit standpunt.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0085 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.
De Raad bevestigt dit standpunt.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...
schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 4.2.19, §1, en 4.3.1, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna "DIW") en van art. 4 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna "het watertoetsbesluit"). en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het beginsel *patere legem quem ipse fecisti*, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, de motiveringsplicht en met machtsoverschrijding.
...”

De verzoekende partijen houden voor dat de vergunning werd verleend in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, ondermeer door een manifeste schending van hun privacy. Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stellen zij dat het standpunt dat de verwerende partij nu inneemt volledig indruist tegen het op 15 juli 2010 ingenomen standpunt (eerdere aanvraag tot verkavelingswijziging) waar de verwerende partij vaststelde dat het plaatsen van een groenafsluiting niet afdoende was om de aanvraag als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening te beschouwen. Volgens de verzoekende partijen leidt het enige verschil met de vorige aanvraag, meer bepaald het verplaatsen van de keerwanden met 2 meter, niet tot een andere vaststelling. De verzoekende partijen stellen in essentie dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk diende te motiveren waarom zij ten aanzien van de eerdere aanvraag haar standpunt verandert.

De verzoekende partijen wijzen ook op de onduidelijkheid in de opgelegde voorwaarden door de verwerende partij en het feit dat de invulling van de voorwaarden daardoor aan willekeur en appreciatie door de vergunninghouder wordt overgelaten.

Tot slot wijzen zij ook op het feit dat het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet werd gevolgd en hiervoor in de bestreden beslissing evenmin een bijkomende motivering wordt gegeven.

De verwerende partij herneemt in haar antwoordnota haar overwegingen inzake de goede ruimtelijke ordening en stelt vervolgens:

“ ...
Verzoekers geven zelf aan dat in de huidige aanvraag de keerwanden twee meter werden verplaatst t.o.v. een vorige aanvraag. Zij kunnen dan ook niet ernstig beweren dat de deputatie van mening veranderd is bij een volledig gelijkaardige situatie.

Uit het hierboven geciteerde onderzoek van de goede ruimtelijke ordening blijkt niet dat de deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt.

...”

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen ter zake niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de eigenaars van lot twee uit de verkaveling van 1975 behelst een wijziging van de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot het terreinprofiel en dit met het enige doel nadien de regularisatie van hun stedenbouwkundige vergunning te kunnen bekomen.

De stedenbouwkundige vergunning bevatte de uitdrukkelijke voorwaarde dat achter de woning het terreinniveau van de aangelanden over minimaal twee meter vanaf de perceelsgrens diende gevolgd te worden.

Deze voorwaarde werd niet gevolgd en de tuin werd overal tot aan de perceelsgrenzen opgehoogd en vlak getrokken zodat er ten aanzien van alle aangelanden een niveauverschil ontstond van minstens 1,50 meter ten overstaan van de verzoekende partijen.

De wederrechtelijke uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning maakt tevens een inbreuk uit op de verkavelingsvoorschriften waar met betrekking tot het terreinprofiel een geleidelijke afhelling naar de achterliggende percelen voorzien is en als volgt in de oorspronkelijke verkaveling omschreven stond:

“ ...

Bestaande en bekomen taluds dienen te worden genivelleerd met hellingen van maximum 8/4 en deze mogen slechts aanvangen op 1,5 meter van de perceelsgrenzen.

... ”

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-ervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid zich bij een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning in functie van een regularisatie van een bouwvoertreding, zich niet mag laten leiden door het ‘voldongen feit’, maar de gevraagde wijziging moet afloetsen aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling en rekening dient te houden met de reeds verkregen rechten van de andere kavelanten. Er dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging daadwerkelijk ook een verbetering van de reeds vastgelegde ordening met zich zal meebrengen en of er aangetoond wordt dat de bestaande ordening niet meer deugdelijk is.

3.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtcollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* het woongebied, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het terreinprofiel en de daarmee samenhangende privacyhinder een te onderzoeken aspect is van de goede ruimtelijke ordening die niet als dusdanig in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning werd opgenomen. Gelet op de diverse negatieve adviezen in dit dossier diende de beoordeling des te zorgvuldiger te gebeuren.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.

4.

Met betrekking tot de gevraagde verkavelingswijziging stelt het bestreden besluit enkel het volgende:

“ ...

Onderhavige niet-vervallen verkaveling dateert van 19 september 1975 ...

Thans zijn op alle bouwkavels vrijstaande eengezinswoningen gerealiseerd. Tussen de percelen langsheen de [] en de [] zijn natuurlijke reliëfverschillen aanwezig.

Door de reliëfwijziging werd de realisatie van een quasi vlak tuinvlak beoogd opdat het perceel quasi tot in de uiterste hoeken op eenzelfde niveau betreden zou kunnen worden.

De doorgevoerde wijziging is iet wat nadelig voor de privacy van de aanpalende doch hieraan kan verholpen worden door het opleggen van passende voorwaarden. Wanneer langs de linker of oostelijke perceelsgrens een afsluiting gerealiseerd wordt van 1,8 m hoog hetzij met groenblijvende planten of met een ingegroende draadafsluiting en wanneer het midden van het terrein, i.f.v. de waterhuishoudig en om eventuele overlast voor de burens op te vangen, 30 cm lager komt dan het reliëf aan de perceelsgrenzen, zal het gevraagde niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

...”

De Raad stelt vast dat deze motieven niets zeggen over het behoud van de algemene karakteristieken van de oorspronkelijke verkaveling van 1975, waar een geleidelijke afhelling naar de achterliggende percelen (onder meer dit van verzoekende partijen) werd voorzien. Uit de door de verwerende partij gegeven motieven kan niet worden afgeleid of de gevraagde wijziging, in het licht van de bestaande oorspronkelijke toestand, een verbetering is van de oorspronkelijke ordening tussen de verschillende percelen en de daarmee gepaard gaande buurtschapverhoudingen, minstens wordt niet aangetoond dat de in de oorspronkelijke verkaveling voorziene ordening niet meer deugdelijk was.

De Raad kan enkel vaststellen dat het oorspronkelijk karakter van de verkaveling, met name een geleidelijke afhelling, teniet gedaan wordt door de voorgestelde wijziging.

De opgelegde voorwaarden, met name een groene afsluiting van 1,80m langsheen de oostelijke perceelsgrens en een verlaging van het midden van het terrein met 30 cm ten aanzien van het

reliëf aan de perceelsgrenzen, zijn bovendien naar het inzicht van de Raad onwerkbaar in functie van het aangevraagde. Het terrein van de verzoekende partijen ligt 1,50 meter tot 2 meter lager dan dit van de aanvragers. Volgens het bestreden besluit moet langsheen de perceelsgrens een groenafsluiting geplaatst worden van 1,80 meter hoogte. Dan volgt een strook van 2 meter die op een zelfde niveau is als het terrein van de verzoekende partijen, gevolgd door de betonnen keerwanden met daarachter opgevulde tuingrond van 1,5 meter hoogte. Met andere woorden, de aanvragers kijken op 2 meter van de perceelsgrens uit over een groenafsluiting van 30 cm hoogte. In het midden van hun tuin moeten de aanvragers dan een verlaging aanbrengen die 30 cm lager ligt dan het reliëf aan de perceelsgrenzen, wat inhoudt dat zij in het midden van hun tuin liefst 1,80 meter moeten uitgraven.

Terecht werpen de verzoekende partijen dan ook op dat deze voorwaarden niet enkel onduidelijk en onwerkbaar zijn, en geen rekening houden met de waterproblematiek, maar volgens de Raad ook iedere zin voor realiteit missen en in het geheel niet meer in verband kunnen gebracht worden met de oorspronkelijke doelstellingen en karakteristieken van de oorspronkelijke verkaveling.

5.

De Raad stelt bovendien vast dat, wat betreft het privacyaspect, de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het geheel niet werden ontmoet of weerlegd door de verwerende partij.

Het bestreden besluit bevat derhalve geen afdoende motivering met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

A. Kosten van het geding

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad evenwel kennelijk zonder meer verzoekt om *'in bijkomende orde en in voorkomend geval'* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de heer en mevrouw ■■■ de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning strekkende tot het wijzigen van het reliëf op een perceel gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer en mevrouw ■■■ en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS