

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0317 van 11 juni 2013
in de zaak 1011/0832/A/4/0782

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert BUELENS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Nekkerspoelstraat 97
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Kris WAUTERS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 mei 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 14 april 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem van 6 december 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van raam- en poortopeningen, het plaatsen van een hoogspanningscabine en de aanleg van dakterrassen aan een bestaand gebouw en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de terreinaanleg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De vordering, die oorspronkelijk werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 6 februari 2013 toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De verzoekende partij tot tussenkomst heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gert BUELENS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wouter MOONEN die loco advocaten Koen GEELLEN en Kris WAUTERS verschijnt voor de tussenkomende 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 22 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 augustus 2011 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij werd verzocht om haar actueel geldende statuten, de akte van aanstelling van haar organen alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, voor te leggen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd ook gevraagd om desgevallend aan te tonen, al dan niet middels het voorleggen van de daartoe dienstige stukken, dat de zending van 16 juni 2011, waarmee haar overeenkomstig artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO een afschrift van het verzoekschrift tot vernietiging werd betekend, haar niet op 17 juni 2011 maar op een latere datum werd aangeboden.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij:

“...

De tussenkomende partij neemt akte van de feitelijke elementen waarop de ambtshalve opwerping is gebaseerd en gedraagt zich ter zake naar de wijsheid van Uw Raad.

De vraag is evenwel of de sanctie voorgeschreven in artikel 4.8.19, §1 tweede lid VCRO moet toegepast worden. Dit artikel bepaalt immers :

...

Daaruit volgt dat de Raad de mogelijkheid heeft om latere tussenkomsten toe te laten onder de dubbele voorwaarde dat er geen betekening is gebeurd en de tussenkomst de procedure niet vertraagt.

Welnu, in casu kan onmogelijk gesteld worden dat de procedure door de tussenkomst van de tussenkomende partij vertraagd werd. Er is in hoofde van de verzoekende partijen en de verwerende partij geen enkele belangenschade bij de tussenkomst van de tussenkomende partij. Er is immers slechts belangenschade wanneer een partij in de procedure haar rechten in het geding redelijkerwijze niet of niet volledig heeft kunnen laten gelden binnen de normale procesgang.

Dit is manifest niet het geval voor de tussenkomst van de tussenkomende partij, zodat de sanctie wegens het ontbreken van belangenschade niet kan toegepast worden.

...”

3.

Aan de tussenkomende partij werd met een aangetekende brief van 16 juni 2011 een afschrift van het verzoekschrift tot vernietiging betekend overeenkomstig artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO, waarbij werd meegedeeld dat een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening.

De tussenkomende partij betwist niet dat deze brief haar werd aangeboden op 17 juni 2011, zodat de in artikel 4.8.19, §1, tweede lid VCRO bedoelde vervaltermijn van dertig dagen een aanvang heeft genomen op zaterdag 18 juni 2011 om te eindigen op maandag 18 juli 2011.

Het verzoek tot tussenkomst werd ingesteld met een aangetekende brief van 22 juli 2011 en derhalve buiten de vermelde vervaltermijn.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat haar tussenkomst de procedure niet heeft vertraagd en dat de verzoekende partijen niet geschaad zijn in hun belangen, kan geen afbreuk doen aan de voorgaande conclusie. Artikel 4.8.19, § 1, tweede lid VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat de Raad een latere tussenkomst slechts kan toelaten bij ontstentenis van een betekening overeenkomstig artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO en voor zover deze tussenkomst de procedure op generlei wijze vertraagt.

IV. FEITEN

1.

Op 15 oktober 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem een vergunning aan de nv [REDACTED] (hierna ‘de aanvrager’) voor het oprichten van een showroom en 14 appartementen.

In een niet-gedateerde brief deelt het gemeentebestuur van Zaventem aan de aanvrager het volgende mee:

“Naar aanleiding van ons bezoek ter plaatse in verband met een grondverzakking bij de buur, [REDACTED] controleerden wij de werf naar zijn conformiteit met de afgeleverde

stedenbouwkundige vergunning. Gekend onder het nummer B.3971.8 — Reg. W/176/266/06

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

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

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

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

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

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

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

...

2.

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

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

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

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

De brandweer van de gemeente Zaventem brengt op 25 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 26 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem verleent op 13 oktober 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Evaluatie bezwaren

Overwegende dat het bezwaarschrift van dhr. █████, dhr. █████ en Mevr. █████ ingediend werd binnen de termijn van het openbaar onderzoek is het bezwaarschrift ontvankelijk. Onderstaand worden de verschillende bezwaren van dit bezwaarschrift geëvalueerd.

1. █████/█████ bouwt bewust in afwijking van de goedgekeurde plannen; Het bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard. Het bezwaar wordt verworpen.

2. De oorspronkelijk vergunde plannen vertonen volkomen verkeerde informatie nopens het reliëf van de betrokken percelen, is significantief (zie infra); De ingediende plannen geven de noodzakelijke gegevens weer waardoor een evaluatie van het ontwerp mogelijk is. Het bezwaar wordt verworpen.

3. a/ De foto's gehecht aan de beschrijvende nota bij de regularisatieaanvraag zijn volkomen nutteloos wegens het niet weergeven van de onderdelen van het voorwerp van regularisatie;

b/ De foto's geven de problematiek van het project ten aanzien van de beide woningen ernaast niet weer;

Bij het indienen van het aanvraagdossier werden dezelfde foto's gevoegd als bij de aanvraag van de oorspronkelijke vergunning. Er werd een aanvulling gevraagd op 6/07/2009. Het dossier werd ontvankelijk verklaard op 29/07/2009. De zes bijgevoegde foto's geven een zicht op de werf in de loop van juli 2009. Alle partijen zijn ter plaatse geweest en hebben de reële toestand kunnen aanschouwen. Het bezwaar wordt verworpen.

4. Aanvraag regularisatie verbreden poortopening waar 2 deuren voorzien waren:

a/ De poort zal gebruikt worden voor praktijken die enorm storend zijn voor de burens;

b/ De poort ligt 3 á 4 meter hoger dan het niveau perceel-tuin █████ (foto 2);

De helling is niet toegankelijk voor wagenverkeer. De breedte van het pad blijft dezelfde als bij de oorspronkelijke vergunning. De visuele inkijk verhoogt niet. Het bezwaar wordt verworpen.

c/ █████/█████ was van in het begin van plan om langs de gevraagde/gebouwde poort de showroom/magazijn te bevoorraden;

Het bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard. Het bezwaar wordt verworpen.

5. Het hoogteverschil tussen de woning/tuin van █████ enerzijds en anderzijds het gebouw en de aangelegde verharding van █████ zijn absoluut onaanvaardbaar:

a/ Het hoogteverschil zorgt voor een gebrek aan privacy;

Op de oorspronkelijke vergunning werden langs het wegje en langs de zijdelingse perceelsgrens een haag ingetekend. Deze werden op de regularisatie-aanvraag vervangen door een draad van 1m80 hoog. Op een meter afstand van de keermuur wordt eveneens een draadafsluiting met klimop geplaatst. Deze ingrepen dienen beperken de inkijk in de tuin van de woning [REDACTED] in voldoende mate. Het bezwaar wordt verworpen.

b/ Door steile en hoge taluds ontstaat er reëel gevaar op afkalving; De voorgestelde helling van de taluds vormen geen gevaar op afkalving indien deze worden beplant met lage beplanting zoals voorgesteld op de plannen. Het bezwaar wordt verworpen.

c/ Veroorzaakt scheefzakken van de muur tussen perceel van mevr. [REDACTED] en perceel [REDACTED] met alle gevolgen van dien;

Mits de aanpassingswerken aan de wand bouwkundig correct worden uitgevoerd is de wand stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bezwaar wordt verworpen.

d/ Geparkeerde wagens staan als het ware met de motorkap over de eigendom van mevr. [REDACTED];

Het plan voorziet in een onverharde strook van 1,20 meter. Door de uitvoering van de voorliggende aanpassing van de terreinaanleg kunnen wagens niet meer tot vlak bij de perceelsgrens parkeren. Het bezwaar wordt verworpen.

6. Noch de oorspronkelijke plannen, noch de plannen m.b.t. de regularisatieaanvraag noch de toegevoegde foto's aan de beschrijvende nota geven een correct en reëel beeld van de werkelijkheid;

De plannen aangevuld met de foto's geven voldoende informatie om het project te kunnen beoordelen naar zijn ruimtelijke impact. Alle partijen zijn ter plaatse geweest en hebben de reële toestand kunnen aanschouwen. Het bezwaar wordt verworpen.

7. [REDACTED] wil de platte daken laten regulariseren als dakterrassen maar heeft geen rekening gehouden met bv. afvoer van verbrandingsgassen van (verwarmings) installaties van de naburige percelen. Deze zijn gevaarlijk voor de terras gebruiker en kan tot geschillen leiden tussen de burens.

Er is voldoende afstand tussen de terrassen en de afvoer van de verbrandingsgassen. Het bezwaar wordt verworpen.

8. Bijzondere nabijheid van de hoogspanningscabine aan het perceel en de woning van de burens: de veiligheid van ondergetekende is niet gewaarborgd;

Onder voorwaarde dat er voldaan wordt aan de eisen gesteld door de brandweer en Eandis is het voorzien van een HS cabine binnen het bouwvolume aanvaardbaar. Het bezwaar wordt verworpen.

...

BEOORDELING

Overwegende dat het project in overeenstemming is met het voorschrift. Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen van Grontmij, brandweer en AWV. Gelet op bovenvermelde evaluatie van het ingediende bezwaarschrift en de weerlegging van de bezwaren.

Overwegende dat na een aanpassing van de plannen P148/01 en P148/08 deze plannen op 26/03/2010 werden toegezonden aan de eigenaars van de aanpalende percelen.

Overwegende dat de eigenaars van de woning gelegen [REDACTED] 301, dhr. en mevr. [REDACTED]-[REDACTED] op 01/04/2010 bezwaar hebben geuit tegen het uitbreiden van de klinkerverharding rechts van de showroom. Zij vrezen dat hun woning de trillingen niet aankan die veroorzaakt zouden kunnen worden door vrachtwagens op deze strook. Overwegende dat deze bijkomende strook verharding nog een afstand van 2,50 m verwijderd blijft van de zijdelingse perceelsgrens.

Overwegende dat fam. [REDACTED]-[REDACTED] op 12/04/2010 bezwaar hebben geuit tegen de nieuwe plannen. Hierop aansluitend werd door de technisch raadsman van partijen [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], dhr. [REDACTED] meegedeeld dat gerechtelijk stappen zouden ondernomen worden tegen de waardevermindering van hun eigendommen. Overwegende dat de

waardevermindering van een eigendom geen stedenbouwkundig bezwaar is, kan deze opmerking in de context van deze stedenbouwkundige aanvraag niet kan behandeld worden. Overwegende dat het project mits te voldoen aan alle externe adviezen stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem verleent op 6 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 april 2011 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de drie raamopeningen, de hoogspanningscabine, de poorten en de terrasinrichting van de platte daken, en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de omgevingsaanleg.

Na de hoorzitting van 14 april 2011 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de drie raamopeningen, de hoogspanningscabine, de poorten en de terrasinrichting van de platte daken, en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de omgevingsaanleg. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft niet de regularisatie van het appartementsgebouw met showroom maar enkel de regularisatie van terreinaanleg, raam- en poortopeningen, HS cabine en dakterrassen. De vergunning voor het bestaande gebouw werd afgeleverd op 15 oktober 2007 en de constructie werd hoofdzakelijk in overeenstemming de vergunning gerealiseerd. Artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een constructie hoofdzakelijk vergund is indien ten minste 90% van het brutovolume van de constructie vergund of vergund geacht is. In voorliggend geval is slechts een klein gedeelte van de constructie niet uitgevoerd volgens de vergunning en dient het gebouw als hoofdzakelijk vergund te worden beschouwd. De rechtsgeldigheid van de vergunning van het bestaande gebouw wordt in deze procedure niet behandeld.

d) De nu aangevraagde regularisaties zijn volgende minimale wijzigingen van het vergunde ontwerp:

- in de voorgevel langs de [REDACTED] worden drie raamopeningen geregulariseerd tot vensterdeur;*
- in een hoek van de parkeergarage wordt een hoogspanningscabine van 15m² geregulariseerd;*
- in de zijgevels worden twee toegangspoorten tot een goederenlift die vergund werden op 1.60m verbreed tot 3.00m.*

Deze wijzigingen houden geen essentiële wijziging in van de vergunde toestand en kunnen worden vergund.

e) De platte daken tussen de bovenverdieping van de duplexappartementen worden ingericht als terras. Deze terrassen bevinden zich tussen de vergunde bouwvolumes en zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Zij tasten ook de privacy van de burelen niet aan en kunnen worden vergund.

f) De plannen van de vergunning van 2007 gaven een onjuiste weergave van de hoogtelijnen op het perceel. Bij de beoordeling van het project werd hierdoor

onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand van de plaats. Door de realisatie van het project ontstonden problemen met de aansluiting op de aangrenzende gronden.

De thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg wil een oplossing bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen. De plannen van de regularisatieaanvraag die onderworpen werden aan het openbaar onderzoek gaven nog geen duidelijk beeld van de terreinaanleg. Daarom werden aangepaste plannen met betrekking tot de omgevingsaanleg ingediend na het openbaar onderzoek en aan de bezwaarindieners toegestuurd.

Artikel 4.3.1.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat een vergunning kan verleend worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van beperkte aanpassingen van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De aanpassing kan enkel betrekking hebben op bijkomstige zaken.

De aangepaste plannen voor de omgevingsaanleg die na het openbaar onderzoek nog werden ingediend zijn in dit geval niet terug te brengen tot beperkte aanpassingen van de in openbaar onderzoek gebrachte plannen. De bezwaarindieners hebben niet de kans gehad zich over het aangepaste plan uit te spreken binnen de officiële procedure. Deze werken kunnen niet vergund worden.

De bijgevoegde plannen voor de omgevingswerken geven onvoldoende zicht op de uit te voeren werken om de gevolgen van het hoogteverschil op te vangen. Hoewel het oprichten van keermuren op de perceelsgrens een burgerrechtelijke zaak, is het in voorliggende aanvraag ruimtelijk belangrijk dat het probleem van de hoogteverschillen op het terrein adequaat wordt opgelost. De nodige technische plannen dienen gevoegd bij de aanvraag tot regularisatie waaruit blijkt dat het ontwerp hieraan voldoet.

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

- de nu aangevraagde regularisaties voor de drie raamopeningen, de hoogspanningscabine en de poorten zijn minimale wijzigingen van het vergunde ontwerp en zijn aanvaardbaar;*
- de inrichting van de platte daken tussen de bovenverdieping van de duplexappartementen is ruimtelijk aanvaardbaar.*

*De regularisatie van de omgevingsaanleg kan niet vergund worden omdat de plannen hiervoor niet onderworpen werden aan het openbaar onderzoek.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Op 21 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem een volgende aanvraag in, ditmaal voor de "regularisatie omgevingsaanleg".

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

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 24 november 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem verleent op 6 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en motiveert haar beslissing als volgt:

“...

De showroom en appartementen zijn inzake activiteiten of functies in overeenstemming met de planologische voorschriften van de zone "woongebieden" van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Alle activiteiten of functies op het bouwperceel waren aanwezig op het moment van de definitieve vaststelling van het "Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel (Grup AVSGB) en aansluitende open ruimtegebieden" en kunnen volgens artikel C7.2.4 van het Grup AVSGB blijven bestaan tot stopzetting activiteit. Alle handelingen die nodig zijn om de bestaande activiteiten of functies te bestendigen zijn tevens toegelaten.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gebied.

Inzake gebouwen worden er geen regularisaties en/of bijkomende werken en/of aanpassingswerken aangevraagd.

De functies handel van de showroom en wonen van de appartementen zijn in overeenstemming met het planologisch voorschrift van het Grup AVSGB zoals hierboven vermeld.

Zowel showroom als appartementen zijn op loopafstand van het openbaar vervoer langsheen de [REDACTED] en [REDACTED]. Beide zijn langs deze wegen goed ontsluitbaar met de wagen. Op eigen terrein worden langs de [REDACTED] 11 parkeerplaatsen voorzien voor de showroom en langs de [REDACTED] 14 parkeerplaatsen en fietsstallingen voorzien voor de 14 appartementen. Dit voldoet in ruime mate. Het geheel voldoet inzake mobiliteitsimpact.

De showroom staat op 6.5 m van de rooilijn [REDACTED] ingeplant, welke conform aanpalende bedrijven op eigen terrein eigen parkeermogelijkheid en ingroening mogelijk maakt.

De appartementen staan op de voorgevellijn aanpalende gebouwen ingeplant welke tevens bnog

parkeerplaats en ingroening op eigen terrein toelaat.

De gebouwen staan op minimaal 3.00 m en maximaal 7.50 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Showroom en appartementen staan ruglings tegen elkaar ingeplant.

De appartementen zijn in de bestaande helling ingeplant waarbij op het hoogteverschil tussen

[REDACTED] en [REDACTED] op originele architecturale ingespeeld werd.

De inplanting maakt een zuinig ruimtegebruik en optimaal gebruik van het perceel mogelijk.

Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor deze zonering in de toekomst.

Het geheel voldoet inzake inplanting en dichtheid.

De bebouwing langs de [REDACTED] is hoofdzakelijk grootschalig en met uitgesproken en opvallende kenmerken en accenten.

De showroom sluit op vlak van schaalgrootte aan bij de reeds aanwezige ontwikkelingen en voldoet. De showroom voldoet inzake gabariet en typologie.

De bebouwing langs de [REDACTED] is heterogeen klein- en grootschalig.

De bebouwing rechts van de appartementen langs de [REDACTED] heeft een kleinschalig karakter gaande aanpalend van openbebouwing — type gelegen 5.0 m achter de rooilijn

met een op straatniveau gelegen gedeeltelijk ondergrondse bouwlaag en twee bovengronds gelegen bouwlagen met bovenop een bewoonbaar dakniveau, naar einde aansluitend [REDACTED] toe een gesloten bebouwing — type met twee bovengrondse woonlagen met dak.

De bebouwing links van de appartementen langs de [REDACTED] heeft links op het aanpalend perceel een kleinschalig karakter van het verkaveling fermette — type met een op een talud ingeplante bovengrondse bouwlaag met bewoonbaar dakniveau en verderop de [REDACTED] een grootschalig karakter inzake perceels- en gebouwbreedte evenals perceels- en gebouwgrootte met een industriehal - hoog plat dak gabariet.

Het aanpalend fermette — type gebouw voldoet heden absoluut niet meer aan de beleidsmatige gewenste ontwikkeling van het gebied, zijnde dichtheid van bebouwing, zuinig ruimtegebruik en hoge personeelsintensiteit. De regularisatieaanvraag moet hierdoor niet deze bestaande toestand volgen.

Het appartementsgebouw heeft een grootschalig karakter met drie volwaardige op talud ingeplante bovengrondse bouwlagen afgewerkt met duplex bouwlaag waarin twee conform de gewestplanvoorschriften woonlagen voorzien zijn.

De voorgestelde volumes houden in verhouding tot hun respectievelijke hoogten voldoende afstand tot de voet van de gebouwen op de aanpalende percelen, zijnde de 45 graden vanaf gebouwvoet -regel, ten einde voldoende zon- en lichtinval naar aanpalenden te garanderen en geen negatieve zon- en lichthinder te veroorzaken.

De wetgeving van het burgerlijk wetboek inzake zichten wordt gerespecteerd, in het bijzonder betreffende de terrassen en zijdelingse ramen. Er is geen negatieve nabuurschapshinder.

De bovenzijden van het appartementsgebouw ter hoogte van de voorgevel aanpalend de twee gebouwen op aanpalende percelen, zijnde de borstweringen van de terrassen, sluiten visueel aan op de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen. Naar het centrum van het appartementsgebouw wordt de gevel met drie aparte bouwvolumes geaccentueerd welke een grotere verticale ritmering van gevel in de hand werkt.

De hoogte van het bouwvolume ter hoogte van de voorgevel ziet uit op het brede voorliggend open ruimte gebied bestaande uit het toekomstig parkgebied, bufferbekken Woluwe, Woluwerivier, [REDACTED] en overliggende gevels langsheen de [REDACTED].

Dergelijk gabariet is volkomen inpasbaar in de huidige stedenbouwkundige situatie en vertolkt de toekomstig beleidsmatig gewenste ontwikkeling van het gebied.

Het gabariet van het appartementsgebouw maakt visueel een verantwoorde overgang van de kleinschalige bebouwing vanaf aanpalend gebouw rechts naar het nieuwe beleidsmatig gewenste ontwikkeling van het gebied. Het volgen van een fermette — typologie is gezien de toekomstig gewenste ontwikkeling van het gebied, zijnde dichtheid van bebouwing, zuinig ruimtegebruik en hoge bevolkingsdichtheid, niet verantwoord.

Het appartementsgebouw voldoet inzake gabariet en typologie.

De bebouwing langs de [REDACTED] heeft een heterogene samenstelling van bouwstijlen en materiaalgebruiken. De appartementen langs de [REDACTED] zijn opgetrokken in een hedendaagse bouwstijl met traditionele bouwmaterialen.

De bebouwing langs de Leuvense steenweg heeft een overwegend hedendaagse bouwstijl met gebruik van veel glas en metaal. De showroom langs de [REDACTED] is opgetrokken in een hedendaagse bouwstijl met veel glas en transparantie.

Zowel showroom en appartementen voldoen inzake bouwstijl en materiaalgebruik.

Zowel de gebouwen van de showroom en de appartementen beantwoorden aan het criterium van goede ruimtelijke ordening welke reeds bevestigd werd door de voorheen afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

Inzake omgevingswerken wordt een regularisatie en worden bijkomende werken aangevraagd.

De gevraagde regularisatie en bijkomende omgevingswerken zijn in functie van de activiteiten en functies van de bestaande gebouwen welke zoals hierboven vermeld in overeenstemming zijn met het Grup AVSGB.

De bestaande keerwanden en wanden ter hoogte van beide zijdelinkse perceelsgrenzen, welke alle rechtmatic vergund, worden behouden met uitzondering van een deel van de bestaande wand ter hoogte van de perceelsgrens, zijde ■■■■■ 301, waar hij deels verlaagd wordt.

Deze bestaande keerwanden en bestaande wanden worden om reden van stabiliteit, groenaanleg en waterhuishouding perceel langs de zijde van de aanvrager aangeaard met gestabiliseerd zand, teelaarde en drainageleiding. De bestaande wand, zijde ■■■■■ 301, wordt inzake stabiliteit en veiligheid, voorzien van steunberen. Alle wanden uitgevoerd conform het technisch verslag van de ingenieur stabiliteit en het verslag van de expert dd.29/06/2009.

Deze werken blijven inzake hinderaspect en zijn inzake veiligheid stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Inzake nivelleringswerken tussen gebouw en perceelsgrens kant ■■■■■, 6, wordt het maaieveld grotendeels verlaagd. Het maaieveld ter hoogte van de perceelsgrens wordt niet gewijzigd. Enkel ter hoogte van de inkompoort in zijgevel showroom wordt vanaf 1.20 m uit de as van de perceelsgrens het terrein in helling uitgevoerd tot aan het hellend vlak inkompoort, in casu 4.30 m uit de as van de perceelsgrens. Ter hoogte van het perceel van ■■■■■, 8, wordt tegen de ■■■■■ het terrein afgegraven. Het maaieveld ter hoogte van de perceelsgrens wordt behouden. In de zijdelinkse stroken van het gebouw worden keerwanden uitgevoerd. De nivelleringswerken, keerwanden en buitentrappen zijn inzake hinderaspect, bodemreliëf en veiligheid stedenbouwkundig verantwoord.

Ter hoogte van de woningen ■■■■■, 6, wordt een draadafsluiting van 1.50 m hoogte met klimopbegroeing voorzien. Ter hoogte van de zijgevel showroom wordt kant onbebouwd perceel ■■■■■ op 1.0 m van de perceelsgrens een draadafsluiting met klimopbegroeing voorzien en dit op hoogtes van 2.00 m, 1.0 m en 0.5 m. Langsheen het hellend vlak voor de inkompoort zijgevel showroom wordt een draadafsluiting met klimopbegroeing van 1.8 m hoogte geplaatst. Ter hoogte van de perceelsgrens kant woning ■■■■■, 8, wordt een draadafsluiting met klimopbegroeing van 1.50 m hoogte voorzien. De toegepaste afsluitingen in draad met klimopbegroeing voldoet inzake materiaalgebruik. De toegepaste hoogten voldoen allemaal, uitgezonderd deze van 1.0 m hoogte tussen voorgevel en bovenzijde hellend vlak aan zijgevel links showroom, inzake visueel privacy-aspect. De afsluiting van 1.0 m hoogte dient verhoogd tot 1.5 m. Voor het overige zijn de afsluitingen stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De toegepaste verhardingen in waterdoorlaatbare klinkers voldoen inzake materiaalgebruik voor de opritten, parkings en voetpaden. De aanleg van de inritten, parkings, voetpaden en hellende vlakken blijven op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en voldoen inzake afmetingen, inplanting en hinderaspect. De bijkomende verharding ter hoogte van de ■■■■■ 301 ligt binnen de normale bouwdiepte achter de bouwlijn. De verhardingen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Tussen de rooilijn en bouwlijn showroom ■■■■■ worden op 1.7 m van de perceelsgrens gebuur links twee in de vloer ingebouwde afvalcontainers van 1.1 m hoogte boven maaieveld voorzien. Overwegende dat deze slechts 1.1 m hoog zijn, in casu lager dan ooghoogte, en op 1.7 m van de perceelsgrens staan vormen zij geen visuele hinder voor

de aanpalende burens. Vanwege de administratie Wegen en Verkeer, wegbeheerder, een gunstig advies gegeven. De afvalcontainers zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De voorgestelde ingroening rond het gebouw dmv lage beplantingen, lage hagen en klimopbegroeiing voldoen inzake schaal, visueel-vormelijk aspect, gebruiksgenot en hinderaspect. De groenaanleg is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van AWV, ref. 212/B/BAV/2011/3153 dd. 24/11/2011. Overwegend de bovenvermelde beoordeling betreffende de bezwaren bij het openbaar onderzoek.

Overwegend dat de voorgestelde werken omgevingsaanleg noodzakelijk zijn om de bestaande activiteit in stand te houden.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden

1° De voorwaarden van bijlage 1 stipt na te leven en te doen eerbiedigen. Deze bijlage maakt integrerend deel uit van deze vergunning;

2° Rekening te houden met provinciale verordeningen inzake hemelwaterafvoer;

3° Nota te nemen van het feit dat het voorliggende project geen enkele invloed heeft op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van art. 5 van het decreet integraal waterbeleid;

4° De draadafsluiting met klimopbegroeiing op 1.0 m afstand van de perceelgrens ter hoogte van het hellend vlak naar inkompoort in zijgevel links showroom op 1.50 m hoogte uit te voeren;

5° De beplantingen aan te leggen ten laatste in het eerste jaar volgend op het beëindigen van de bouwwerken;

6° Rekening te houden met het advies van het AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER 212 waarvan een afschrift blijvend aan de vergunning wordt gehecht - Ref. 212/B/BAV/2011/3153 d.d. 24/11/2011

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juni 2012 om onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 juli 2012 beslist de verwerende partij op 12 juli 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

b) Volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende openruimte gebieden' is het goed gelegen in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren. Artikel C7.2 van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de voorschriften.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen

verkaveling.

c) Drie omwonenden komen in beroep tegen de vergunning. Zij betwisten de rechtsgeldigheid van de afgeleverde vergunning omdat het project niet conform de plannen is uitgevoerd. De voorliggende aanvraag betreft niet de regularisatie van het bestaande appartementsgebouw met showroom maar enkel de terreinaanleg. De vergunning voor het bestaande gebouw werd afgeleverd op 15 oktober 2007 en de constructie werd hoofdzakelijk in overeenstemming de vergunning gerealiseerd. Artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een constructie hoofdzakelijk vergund is indien ten minste 90% van het bruto-volume van de constructie vergund of vergund geacht is. In voorliggend geval werd slechts een klein gedeelte van de constructie niet uitgevoerd volgens de vergunning en dient het gebouw als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd. De regularisatie van de beperkte afwijkingen van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning werden in de vergunning van de deputatie op 14 april 2011 vergund. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen. Dit beroep is nog hangende.

De rechtsgeldigheid van de vergunning van het bestaande gebouw wordt in deze procedure niet behandeld.

d) Het bestaande gebouw bestaat uit twee delen: aan de kant van de [REDACTED] een handelsruimte met één bouwlaag en aan de kant van de [REDACTED] een meergezinswoning met vier bouwlagen. Beide delen vormen samen één bouwvolume. Door het hoogteverschil op het terrein (ongeveer negen meter) ligt het dak in hetzelfde vlak.

De omgevingswerken die het voorwerp uitmaken van voorliggende aanvraag zijn:

- aanleg achteruitbouwzone kant [REDACTED]: aanpassen van de verhardingen, beplanting en plaatsen van twee afvalcontainers;
- aanleg zijdelingse bouwvrije zone west: keerwand op de perceelsgrens, draadafsluiting met klimop op 1.00m van de grens en beplantingen, keerwanden en een buitentrap naast het gebouw.
- aanleg zijdelingse bouwvrije zone oost: uitbreiden van de verharding (20m²), plaatsen van draadafsluiting met klimop tegen de perceelsgrens, plaatsen van keerwanden en een buitentrap en groenaanplantingen.

e) Langs de [REDACTED] werd de achteruitbouwstrook aangelegd met verharding om parkeerplaatsen in te richten bij de handelsfunctie. Langs de straat werden voor de rooilijn ook parkeerplaatsen aangelegd in waterdoorlatende verharding en werden acht vlaggenmasten geplaatst.

In de vorige aanvraag werden door de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant van de Administratie Wegen en Verkeer de volgende voorwaarden opgelegd: de aanleg van parkeerplaatsen voor de rooilijn is verboden en het plaatsen van vlaggenmasten of andere uithangborden voor de rooilijn is verboden.

Op de plannen bij de aanvraag wordt de aanleg van een groenstrook met lage beplanting voorzien in de zone voor de rooilijn en een lage haag langs de perceelsgrens. Dit is in overeenstemming met de door AWV opgelegde voorwaarden. De aanleg van het terrein dient wel in overeenstemming gebracht met de plannen.

De geplande afvalcontainers tegen de linker perceelsgrens zijn in overeenstemming met de voorwaarden van AWV. Zij worden gedeeltelijk ingegraven en het 1.10m hoge bovengrondse deel zal nagenoeg niet zichtbaar zijn achter de groenaanplanting.

f) Het perceel links van de aanvraag aan de zijde van de [REDACTED] is onbebouwd. Door de natuurlijke helling op het terrein is er een hoogteverschil tussen het bestaande maaiveld op het perceel en het straatniveau en bijgevolg ook de voortuin van het nieuwe gebouw. Dit hoogteverschil wordt op de zijdelingse perceelsgrens opgevangen door een keermuur met steunberen en grondaanvullingen met gestabiliseerd zand. Een aantal van deze keermuren werden al bij de oorspronkelijke vergunning van het gebouw vergund. Voorliggende aanvraag bevat een technische studie over de op te richten en te verstevigen keermuren en grondaanvullingen en drainage. Hieruit blijkt dat de nodige voorzorgen werden genomen om grondverzakkingen of wateroverlast tegen te gaan.

Bij een latere oprichting van een gebouw op dit aanpalende perceel zullen grondophogingen nodig zijn om de omgeving van het gebouw op het niveau van de voorliggende straat te brengen. Hierdoor zal het hoogteverschil met het aanpalende perceel verdwijnen.

De zijdelingse toegangen tot het gebouw op de verschillende verdiepingen volgen de natuurlijke helling van het terrein niet waardoor ook hoogteverschillen ontstaan. Deze worden opgevangen door keermuren in de bouwvrije zijstrook. De hellingen worden beplant. Het opvangen van de niveauverschillen gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier. Op 1.00m van de perceelsgrens komt een draadafsluiting met klimop. De hoogte ervan varieert van 0.50m tot 1.80m. Om de privacy te verzekeren wordt opgelegd dat de hoogte van de draad ter hoogte van het gebouw minimum 1.50m zou bedragen.

Rechts van het gebouw wordt de bestaande vergunde verharding uitgebreid met 20m² bijkomende verharding in waterdoorlatende klinkers. Deze ligt op 2.00m van de perceelsgrens en wordt geïntegreerd in de bestaande helling van het perceel. Het hoogteverschil wordt overbrugd bij middel van een buitentrap. De werken zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

g) Aan de kant van de [REDACTED] werd rechts van het gebouw het bestaande maaiveld afgegraven om de toegang aan te leggen, en op 1.50m van de perceelsgrens werd een keermuur geplaatst, overeenkomstig de oorspronkelijke vergunning. In de zijdelingse bouwvrije strook wordt een buitentrap met keermuur ernaast geplaatst, op 2.00m van de zijdelingse perceelsgrens.

De helling van het terrein naast de keermuur volgt het niveau van het aanpalende perceel. Deze strook wordt beplant en tegen de perceelsgrens wordt een draadafsluiting met klimop geplaatst. De nivelleringswerken, beplantingen en afsluitingen zijn in overeenstemming met de goede aanleg van de omgeving en garanderen de privacy van de aanpalenden. De bijkomende keermuren en buitentrap integreren zich in de bestaande helling en vormen geen storend element. De beplantingen dienen uitgevoerd te worden tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de werken.

Links op het perceel wordt de bestaande muur op de perceelsgrens hersteld en met nieuwe steunberen verstevigd. De nodige keermuren worden op de helling geplaatst om de hoogteverschillen op te vangen. Tegen de perceelsgrens wordt een draadafsluiting met klimop geplaatst. De helling wordt beplant.

De voorgestelde omgevingsaanleg beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening van de plaats. Er wordt een ruimtelijk adequate oplossing geboden voor de problemen die ontstonden door de hoogteverschillen op het terrein en de aansluiting met de aangrenzende percelen.

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

- de voorgestelde omgevingsaanleg is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening van de plaats; er wordt een ruimtelijk adequate oplossing geboden voor de hoogteverschillen op het terrein en de aansluiting met de aanpalende gronden.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de hoogte van de draad ter hoogte van het gebouw moet minimum 1.50m bedragen;

- de beplantingen dienen uitgevoerd te worden tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de werken.

...”

Deze beslissing maakt eveneens het voorwerp uit van een vordering tot vernietiging ingesteld door de verzoekende partijen. De zaak is bij de Raad gekend onder het nummer 1112/0888/A/4/0801.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 28 april 2011 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 26 mei 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“..7. Verzoekende partijen zijn zoals gezegd eigenaar van een grond en woning op de aanpalende percelen van het bouwterrein en wonen aldaar.

Eerste verzoekende partijen wonen op het rechts aanpalend perceel gelegen langs de [REDACTED] 6. Zoals uitdrukkelijk blijkt uit de foto's uit het omgevingsverslag (stuk 5) komt hun woning en tuin in de verdrukking door het appartementsgebouw en showroom in het bijzonder door het gigantische hoogteverschil in de tuinzone tussen beide percelen dat werd gecreëerd. De poort in de zijgevel waarvan de regularisatie wordt gevraagd ligt op een hoogte van 3 á 4 meter boven het niveau van hun tuin !

Het spreekt voor zich dat zij hierdoor ernstige schade of hinder kunnen ondervinden (zichthinder, aantasting privacy, geluidshinder bij bevoorrading showroom, waardevermindering woning).

Tweede verzoekende partijen wonen op het links aanpalend perceel aan de [REDACTED] 10. Hun woning en tuin komen eveneens in de verdrukking door het exuberante project. Zij ondervinden evenzeer ernstige hinder en schade door de uitvoering van de bestreden vergunning.

Derde verzoekende partij woont aan het aanpalend perceel aan de ■■■■ 285. Zij ondervindt evenzeer ernstige hinder ingevolge het uitgevoerde project en in het bijzonder de regularisatie van de poort in de zijgevel waarlangs de showroom en het magazijn wordt bevoorraad.

Verzoekende partijen kunnen als rechtstreekse nabuur dus rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de bestreden regularisatievergunning (artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO). Zij beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang bij onderhavig annulatieberoep.”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad kunnen worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

De aanvraag betreft de regularisatie van werken en handelingen van een reeds gerealiseerd bouwproject.

Het wordt niet betwist dat de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn naast het bouwperceel. De eerste, tweede en vijfde verzoekende partij verwijzen onder meer naar de hinder door de bevoorrading van de showroom, die gebeurt via de poort in de zijgevel waarvan de regularisatie wordt gevraagd. De derde en vierde verzoekende partij stellen dat hun woning en tuin in de verdrukking komt te staan “door het exuberante project”.

De verzoekende partijen maken daarmee voldoende aannemelijk dat zij als burens hinder en nadelen kunnen ondervinden door het bouwproject dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot regularisatie.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.2.24, §4 VCRO, artikel 4.1.1, 7° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat, de verwerende partij het bezwaar van verzoekende partij dat het ganse project manifest onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, niet heeft ontmoet en alleszins niet afdoende heeft weerlegd;

Dat dit bezwaar wordt afgedaan met de overweging dat slechts een klein gedeelte van het gebouw niet uitgevoerd is volgens de vergunning en dat het gebouw als “hoofdzakelijk vergund” beschouwd moet worden;

Dat de verwerende partij verwijst naar artikel 4.1.1 VCRO dat bepaalt dat een constructie vergund is indien ten minste 90 % van het brutovolume van de constructie vergund is;

Dat de verwerende partij hieromtrent het volgende heeft overwogen:

...

Terwijl, de vergunningverlenende overheid elke aanvraag – ook ingeval van regularisatie – moet beoordelen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving (artikel 4.2.24 §4 VCRO juncto artikel 4.3.1 VCRO);

Dat het bestaande appartementsgebouw/showroom gelet op zijn schaal, materiaalgebruik en inplanting en gelet op de hinder die hierdoor wordt veroorzaakt voor de aanpalende percelen manifest onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat de Deputatie niet kan volstaat met de verwijzing naar de “vergunning voor het bestaande gebouw” dd. 15 oktober 2007;

Dat deze vergunning immers niet conform werd uitgevoerd, en dat de bouwheer [REDACTED] wetens en willens is afgeweken van de vergunde bouwplannen, en derhalve verzaakt heeft aan de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007;

Dat de bouwheer [REDACTED] uit de destijds verleende vergunning die niet conform werd uitgevoerd dus geen rechten meer kan putten, en dat de verwerende partij bijgevolg het hele project aan de goede ruimtelijke ordening diende af te toetsen (R.v.St., nr. 205.915, 28 juni 2010, DHONDT);

Dat het Schepencollege en ook de Deputatie duidelijk gezwicht zijn voor de druk van de voldongen feiten;

Dat de opgegeven motivering door de Deputatie (de constructie is hoofdzakelijk vergund in de zin van artikel 4.1.1 VCRO) de bestreden beslissing niet kan dragen; dat het showroomgedeelte met magazijn aan de [REDACTED] gebruikt wordt door een bedrijf zodat hierop artikel 4.1.1, 7°, a) VCRO van toepassing is;

Dat in toepassing van die bepaling de constructie slechts hoofdzakelijk vergund is ingeval alle constructies die noodzakelijk zijn voor een normale bedrijfsvoering vergund zijn; dat het begrip “hoofdzakelijk vergund” in toepassing van artikel 4.1.1, 7°, a) VCRO beperkend wordt geïnterpreteerd door de Raad van State (R.v.St., nr. 200.936, 16 februari 2010, Janssens);

Dat in casu niet beweerd kan worden dat alle constructies die noodzakelijk zijn voor een normale bedrijfsvoering vergund zijn, aangezien de noodzakelijke poort in de zijgevel niet vergund is; dat volgens de initieel vergunde plannen op deze plaats een veel kleinere dubbele deur werd ingetekend met een andere functie; dat hier evenwel een grote poort werd gebouwd die noodzakelijk is voor het bevoorraden van de showroom en magazijn en dus een heel andere functie heeft dan de oorspronkelijke vergunde deuren; dat minstens het showroomgedeelte dus niet beschouwd kan worden als “hoofdzakelijk vergund” in de zin van artikel 4.1.1, 7° VCRO;

Dat de verwerende partij zich dus niet kon beperken tot de verwijzing naar de vergunning verleend door het Schepencollege op 15 oktober 2007, maar daarentegen in concreto moest onderzoeken of het appartementsgebouw/showroom verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;

Dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 4.2.24 §4 juncto artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO en met schending van de motiveringsplicht;

Zodat, de verwerende partij, door zich te beroepen op de initiële vergunning (die niet conform werd uitgevoerd) om geen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te moeten doorvoeren, de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen heeft geschonden.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Zo houden verzoekende partijen immers vooreerst ten onrechte voor dat verwerende partij de voorliggende regularisatieaanvraag niet aan de goede ruimtelijke ordening zou hebben getoetst.

Uit de bestreden beslissing blijkt nochtans ontegensprekelijk dat een dergelijke toetsing wel heeft plaatsgevonden.

Zo wordt in de bestreden beslissing immers o.a. het volgende gesteld:

...

Verkeerdelijk en volkomen ten onrechte houden verzoekende partijen dan ook voor dat verwerende partij de voorliggende regularisatieaanvraag niet aan de goede ruimtelijke ordening en de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving zou hebben getoetst.

Daarnaast houden verzoekende partijen tevens ten onrechte voor dat verwerende partij de volledige constructie aan de goede ruimtelijke ordening had dienen te toetsen.

Evenwel werden het appartementsgebouw en de showroom reeds in de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 vergund, zodat verwerende partij zich in de bestreden beslissing dan ook geenszins diende uit te spreken over de volledige constructie.

De volledige constructie valt immers buiten het bestek van de kwestieuze regularisatieaanvraag: de voorliggende regularisatieaanvraag behelst niet de regularisatie van het appartementsgebouw en de showroom, maar enkel de regularisatie van de terreinaanleg, de raam- en poortopeningen, de hoogspanningscabine en de dakterrassen.

De rechtsgeldigheid van de vergunning van 15 oktober 2007 voor het bestaande gebouw diende - in tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden - in deze procedure dan ook geenszins te worden onderzocht, noch diende het volledige project door verwerende partij aan de goede ruimtelijke ordening te worden getoetst.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing bijgevolg volledig rechtmatig alle werken, die niet onder de vergunning van 15 oktober 2007 vallen, aan de goede ruimtelijke ordening getoetst.

Deze uitgevoerde wijzigingen zijn overigens van die aard dat zij geen invloed hebben op het globale concept van het appartementsgebouw en de showroom. Enkel de terreinaanleg, raam- en poortopeningen, dakterrassen en een hoogspanningscabine werden niet vergund, hetgeen duidelijk niet-essentiële, kleine wijzigingen aan de initieel vergunde werken betreffen.

In alle redelijkheid heeft verwerende partij dan ook kunnen concluderen dat de regularisatieaanvraag geen invloed heeft op de ruimtelijke ordening van de omgeving of de privacy van de omwonenden: de voorliggende regularisatieaanvraag heeft door de niet-essentiële, kleine wijzigingen immers dezelfde impact op de omgeving als het kwestieuze appartementsgebouw en de showroom bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 hadden.

De artikelen 4.2.24, §4 VCRO, 4.1.1.7° VCRO, 1.1.4 VCRO en 4.3.1 VCRO worden door de bestreden beslissing dan ook geenszins geschonden.

Overigens kan er in casu evenmin sprake zijn van een schending van het motiveringsbeginsel, nu de bestreden beslissing afdoende en uitdrukkelijk werd gemotiveerd.

Zo vermeldt de bestreden beslissing immers uitvoerig de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften en de van toepassing zijnde artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens blijkt uit de tekst van de bestreden beslissing dat de aanvraag door verwerende partij in concreto werd beoordeeld op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins het motiveringsbeginsel.

Evenmin houdt de bestreden beslissing een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in.

De bestreden beslissing vermeldt immers uitvoerig de onderliggende feitelijke motieven en interpreteert deze ook op een correcte wijze.

Tevens werd deze beslissing door verwerende partij wel degelijk met kennis van zaken genomen en werd deze beslissing voldoende juridisch gefundeerd.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Verzoekende partijen hebben genoegzaam aangetoond dat de vergunningverlenende overheid elke aanvraag – ook ingeval van regularisatie – moet onderwerpen aan een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en dat zij zich ingeval van regularisatie niet mag laten leiden door het gewicht van voldongen feiten.

Dit is wat er in casu evenwel gebeurd is. Het is duidelijk dat de aanvrager, door de in 2007 verleende vergunning niet conform uit te voeren, verzaakt heeft aan deze vergunning.

Verwerende partij voert geen enkel verweer op de stelling van verzoekende partijen dat de showroom niet kan worden geacht hoofdzakelijk te zijn vergund, aangezien de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke poort in de zijgevel niet vergund is (artikel 4.1.1, 7°, a) VCRO).

De bewering dat er enkel kleine en niet-essentiële wijzigingen zouden uitgevoerd zijn, kan niet begrepen worden. Zoals genoegzaam aangetoond, betreft het o.a. een “rechtzetting” van de foutieve en misleidende weergave van het niveauverschil tussen de terreinen en de manier waarop dit kan worden opgevangen. Dit is natuurlijk essentieel voor de beoordeling van de inpasbaarheid van het ontwerp in de onmiddellijke omgeving en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Eén blik op de foto's van de uitgevoerde werken volstaat om vast te stellen dat het opgerichte appartementsgebouw en showroom mede gelet op het gigantische hoogteverschil met de aanpalende terreinen (ingevolge de misleidende bouwplannen) manifest onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij kan moeilijk beweren dat de bouwheer slechts kleine en niet-essentiële wijzigingen heeft aangebracht. Het tegendeel is waar. Ingeval de initiële bouwaanvraag de zaken correct had voorgesteld, had het Schepencollege moeten vaststellen dat het gevraagde niet in aanmerking kwam voor vergunning.

De bewering van verwerende partij dat de regularisatieaanvraag dezelfde impact op de omgeving heeft als het kwestieuze appartementsgebouw en showroom bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007, kan moeilijk begrepen worden. Zoals genoegzaam aangetoond, is deze vergunning tot stand gekomen op grond van manifest foutieve gegevens over de hoogteverschillen. Daarenboven is deze vergunning helemaal niet gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij kan dus niet op nuttige wijze verwijzen naar deze (manifest onwettige) vergunning om de regularisatie van de gevraagde afwijkingen toe te staan.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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 wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de zijn toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en of hij op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij verleent in de bestreden beslissing een vergunning voor de regularisatie van raam- en poortopeningen, een hoogspanningscabine en dakterrassen aan een gebouw, waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem op 15 oktober 2007 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Het vermeld gebouw omvat een showroom aan de kant van de [REDACTED] en 14 appartementen aan de kant van de [REDACTED]. Het niveauverschil tussen deze twee straten bedraagt volgens de verwerende partij 8,30 meter over een afstand van 60 meter. Het bouwperceel wordt in de bestreden beslissing omschreven als een sterk hellend terrein.

3.

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

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

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

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

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

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2011, waarbij aan de nv [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van drie raamopeningen, de hoogspanningscabine, de poorten en de terrasinrichting van de platte daken en waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor wat betreft de omgevingsaanleg, op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
6. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 11 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ