

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb/A/1819/0709
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0553/A

Verzoekende partij	de heer Luc AERTS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de heer Leo JOUCKEN vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek van 12 augustus 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de afwijkingen met de oorspronkelijke bouwvergunning op een perceel gelegen te 3220 Holsbeek, Attenhovendreef 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 67Z3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 oktober 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Dany SOQUET voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN, *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS, voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 13 januari 2005 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woning” op een perceel gelegen te 3220 Holsbeek, Attenhovendreef 15.

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

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 13 augustus 1965.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Op 13 januari 2005 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek om aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het bouwen van een woning.

Bij de bouw van de woning wordt er op meerdere punten afgeweken van de vergunde bouwplannen.

De verzoekende partij dient eind 2006 een eerste regularisatieaanvraag in. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek weigert bij besluit van 28 juni 2007 de stedenbouwkundige vergunning om reden dat de aangevraagde regularisatie strijdig is met de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partij tekent hiertegen beroep aan bij de verwerende partij, maar de weigering wordt bij besluit van 13 december 2007 bevestigd. De verwerende partij oordeelt dat eerst een wijziging van de verkavelingsvergunning vereist is, en eveneens dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Daaropvolgend onderneemt de verzoekende partij een nieuwe regularisatiepoging en dient op 28 oktober 2008 een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Deze aanvraag wordt

geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek bij besluit van 2 april 2009. Hiertegen wordt geen beroep ingesteld.

Op 28 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van de afwijkingen met de oorspronkelijke bouwvergunning”*.

Gelet op de ligging binnen de omschrijving van de verkaveling wordt er geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek verleent op 12 augustus 2010 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de tussenkommende partij op 21 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 december 2010 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk te weigeren en gedeeltelijk te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Conclusie

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de regularisatie van ten eerste het “zwevende” terrasdeel boven de inrit van de garages en deels steunend op een betonnen balk en kolom, ten tweede deze betonnen kolommen balkconstructie in de rechter zijdelingse bouwvrije strook, ten derde de 3m brede betonnen trapconstructie in de achtertuin, ten vierde een baangrachtoverwelling aan de straat van meer dan 6m breedte, ten vijfde voor het aanbrengen van verhardingen op minder dan 4m van de rechter zijdelingse perceelsgrens en ten zesde voor de bijkomende ontbossing van 284m² om volgende redenen:

- *de terrassen aan de rechter zijgevel bieden een rechtstreekse inkijk op het lager gelegen perceel. Het bestendigen en verzwaren van deze situatie is ruimtelijk onaanvaardbaar. De privacy van de burens wordt geschonden;*
- *het “zwevende” terrasdeel is een bouwtechnische niet grondgebonden constructie en heeft een impact op het aanzien van de woning;*
- *de betonnen balk- en kolomconstructie dient enkel ter ondersteuning van dit “zwevende” terras. Verder staat deze constructie gedeeltelijk in de zijdelingse bouwvrije strook;*
- *de realisatie van de 3m brede betonnen trap houdt in dat er zichtbare betonnen wanddelen van ± 5m hoogte zichtbaar blijven. Deze constructie is buiten proportie, ruimtelijk onaanvaardbaar en belet ten eerste een heraanplant van dit deel van het perceel op een cruciale plaats ten opzichte van de lager gelegen aangrenzende percelen en ten tweede neemt de constructie ruimte in die nodig is om de maaiveldwijzigingen te herstellen. Weerom wordt de privacy van de omwonenden geschonden;*
- *een baangrachtoverwelling van 7m voor een oprijlaan is overdreven. De oprijlaan kan ruimtelijk zonder implicaties gerealiseerd worden op de al vergunde 6m breedte. Verdere overwellingen buiten deze oprijlaan zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar. Vanuit het algemeen belang dienen de baangrachtenstelsels zo weinig mogelijk hindernissen (overwellingen) te bevatten;*

- een asfaltering tot op minder dan 4m van de rechter zijdelingse perceelsgrens is in strijd met de specifiek opgelegde voorwaarde bij de vergunning van 2005. Tevens belet deze overdreven verharding een degelijke groenaanleg van de zijdelingse bouwvrije strook, zoals deze normaliter dient te worden aangelegd bij open bebouwing. Verder verhindert deze verharding de aanplant van hoogstammig bosplantsoen langs de perceelsgrenzen zoals dat normaliter dient te gebeuren in de woonparkgebieden;
- het al dan niet instemmen met het definitief ontbossen van een strook langs de rechter zijdelingse perceelsgrens hangt samen met de beoordeling van de wederrechtelijke uitgevoerde werken langs deze perceelsgrens. Vanuit ruimtelijk standpunt dient binnen de woonparkgebied gestreefd te worden naar zoveel mogelijk groenaanplanting op de perceelsgrenzen. De beoordeling van deze werken maken geen deel uit van huidige aanvraag. Bijgevolg is het definitief erkennen van de ontbossing voorbarig.

De aanvraag komt wel in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de regularisatie van ten eerste het aanbrengen van draadkorven op een kunstmatig steil gecreëerd stuk helling en de reliëfwijziging van het maaiveld achter het terras dat grenst aan de leefruimten, ten tweede de verkleining van het niet waterdoorlatend terras dat aansluit op de leefruimten, ten derde het wijzigen van enkele raamopeningen in de gevels, het wijzigen van de gevelmaterialen voor enkele geveldelen en het wijzigen van het maaiveld aan de linker voorhoek ten gevolge van het verlagen van het raam van de studio, ten vierde het plaatsen van een betonnen balk- en kolomornament aan de achtergevel, om volgende redenen:

- *deze draadkorven en reliëfaanpassing hebben geen invloed op de rechter zijdelingse perceelsgrens en beïnvloeden enkel de beleving van het terrein gezien vanuit de woning. Deze wijzigingen kunnen gedoogd worden;*
- *het verkleinen van een niet waterdoorlatende terrasverharding vermindert de bebouwde oppervlakte en komt de plaatselijke waterhuishouding ten goede;*
- *de wijziging van enkele raamopeningen en gevelmaterialen houdt geen wijziging van de algemene aanblik van de woning in en impliceert evenmin een wijziging aan het concept van de in 2005 vergunde ééngezinswoning. De wijzigingen hebben geen negatieve impact op de omgeving;*
- *de aanzet van de betonnen keermuur werd al gegeven op het vergunde bouwplan. De omvang van de keermuur is beperkt en er werden inspanningen geleverd om het maaiveld voor de woning te herstellen naar zijn oorspronkelijke staat;*
- *de betonnen balk- en kolomconstructie achter de woning leidt niet tot een grotere bouwdiepte en is gering in omvang. Deze tuin- of terrasornamenten hebben geen impact op de omgeving, het reliëf of de aanblik van de woning.*

...

Na de hoorzitting van 21 december 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 december 2010 gedeeltelijk gegrond en beslist om de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk te verlenen conform het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor wat betreft de regularisatie van:

- Het "zwevende" terrasdeel boven de inrit van de garages en deels steunend op een betonnen balk en kolom;
- De betonnen kolom- en balkconstructie in de rechter zijdelingse bouwvrije strook;
- De 3 meter brede betonnen trapconstructie in de achtertuin;
- Een baangrachtoverwelving aan de straat van meer dan 6 meter breedte;
- Het aanbrengen van verhardingen op minder dan 4 meter van de rechter zijdelingse perceelsgrens;
- De bijkomende ontbossing van 284 m².

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van:

- Het aanbrengen van draadkorven op een kunstmatig steil gecreëerd stuk helling en de reliëfwijziging van het maaiveld achter het terras dat grenst aan de leefruimten;
- De verkleining van het niet waterdoorlatend terras dat aansluit op de leefruimten;
- Het wijzigen van enkele raamopeningen in de gevels, het wijzigen van de gevelmaterialen voor enkele geveldelen en het wijzigen van het maaiveld aan de linker voorhoek ten gevolge van het verlagen van het raam van de studio;
- Het plaatsen van een betonnen keerwand in trapeziumvorm aan de voorgevel;
- Het plaatsen van een betonnen balk- en kolomornament aan de achtergevel.

De volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Het betonnen balk- en kolomornament achter de woning en ter hoogte van het terras mag niet aangewend worden voor het aanbrengen van overkappingen of andere constructies die kunnen leiden tot een toename van de bouwdiepte. Deze constructie is in te kleden met klimplanten;
- Het aanbrengen van groenaanplantingen in de bouwvrije zijdelingse strook ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens zoals dat normaliter stedenbouwkundig gangbaar is bij woningen in open verband en zodat het bosachtig woonparkkarakter van de omgeving hersteld kan worden;
- De werken die niet vallen binnen deze aanvraag worden niet vergund en dienen apart behandeld te worden in een nieuwe aanvraag.

De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

3. *Op het zeer reliëfrijke en oorspronkelijk volledig beboste perceel werd een omvangrijk bouwprogramma gerealiseerd dat de draagkracht van het perceel duidelijk overschreden heeft en waaruit dientengevolge enkele logische negatieve gevolgen, zoals problemen aangaande erosie, ontbossing, reliëf, privacy, etc. ontsproten. Uit de analyse van 2007 van de deputatie van dit dossier blijkt duidelijk dat de stedenbouwkundige vergunning, verleend op 13 januari 2005 zonder enige motivatie, een duidelijke miskennis inhoudt van enkele gangbare stedenbouwkundige principes die normaliter door de vergunningverlenende overheid dienen te worden gehanteerd. Het systematisch hanteren van deze stedenbouwkundige opvattingen, waarvan enkele duidelijk vervat zitten in de omzendbrief van 8 juli 1997, heeft geleid tot een consistent ruimtelijk beleid voor dergelijk sterk beboste en reliëfrijke percelen binnen een woonparkgebied.*

In artikel 6 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen worden nadere aanwijzingen geformuleerd in verband met woonparkgebieden. Onder artikel 1.2.1.4 staan de aanwijzingen voor de woonparken waarin wordt gesteld 'dat ze bedoeld zijn voor louter residentiële aard, dat de activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied in principe toelaatbaar zijn, dat de perceelsoppervlakte van een orde grootte van 10 tot 20 are dient te zijn, dat de bebouwbare oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen, dat de constructie maximaal uit twee bouwlagen bestaat, dat niet bebouwde delen met hoogstammig groen moeten worden aangelegd, dat het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel en dat het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.'

Hoewel de vergunning verleend werd met miskennis van de goede ruimtelijke ordening werd ze tot op heden niet onrechtmatig bevonden en is ze rechtsgeldig. Dit schept voor de houder ervan aan aantal verwachtingen en verworven rechten, namelijk het recht op het bouwen van

de vergunde woning. Maar aan een vergunning zijn ook plichten gebonden, namelijk de bouwheer dient zich te houden aan de vergunde plannen.

Art. 4.2.24. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening regelt de bepalingen aangaande de regularisatievergunningen met in het bijzonder de inachtnemingen van de gebruikelijke beoordelingsgronden. De vergunningverlenende overheid heeft het recht, maar ook de plicht om zodanig te beslissen, bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag, dat de goede plaatselijke ordening wordt gevrijwaard. De toekenning van een bouwvergunning met miskenning van de eisen van de goede plaatselijke ordening kan geen verwachtingen scheppen naar een regularisatiedossier.

(...)

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de regularisatie van ten eerste het “zwevende” terrasdeel boven de inrit van de garages en deels steunend op een betonnen balk en kolom, ten tweede deze betonnen kolommenbalkconstructie in de rechter zijdelingse bouwvrije strook, ten derde de 3m brede betonnen trapconstructie in de achtertuin, ten vierde een baangrachtoverwelling aan de straat van meer dan 6m breedte, ten vijfde voor het aanbrengen van verhardingen op minder dan 4m van de rechter zijdelingse perceelsgrens en ten zesde voor de bijkomende ontbossing van 284m², om volgende redenen:

- de terrassen aan de rechter zijgevel bieden een rechtstreekse inkijk op het lager gelegen perceel. Het bestendigen en verzwaren van deze situatie is ruimtelijk onaanvaardbaar. De privacy van de burens wordt geschonden;
- het “zwevende” terrasdeel is een bouwtechnische niet grondgebonden constructie en heeft een impact op het aanzien van de woning;
- de betonnen balk- en kolomconstructie dient enkel ter ondersteuning van dit “zwevende” terras. Verder staat deze constructie gedeeltelijk in de zijdelingse bouwvrije strook;
- de realisatie van de 3m brede betonnen trap houdt in dat er zichtbare betonnen wanddelen van $\pm 5m$ hoogte zichtbaar blijven. Deze constructie is buiten proportie, ruimtelijk onaanvaardbaar en belet ten eerste een heraanplant van dit deel van het perceel op een cruciale plaats ten opzichte van de lager gelegen aangrenzende percelen en ten tweede neemt de constructie ruimte in die nodig is om de maaiveldwijzigingen te herstellen. Wederom wordt de privacy van de omwonenden geschonden;
- een baangrachtoverwelling van 7m voor een oprijlaan is overdreven. De oprijlaan kan ruimtelijk zonder implicaties gerealiseerd worden op de al vergunde 6m breedte. Verdere overwellingen buiten deze oprijlaan zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar. Vanuit het algemeen belang dienen de baangrachtenstelsels zo weinig mogelijk hindernissen (overwellingen) te bevatten;
- een asfaltering tot op minder dan 4m van de rechter zijdelingse perceelsgrens is in strijd met de specifiek opgelegde voorwaarde bij de vergunning van 2005. Tevens belet deze overdreven verharding een degelijke groenaanleg van de zijdelingse bouwvrije strook, zoals deze normaliter dient te worden aangelegd bij open bebouwing. Verder verhindert deze verharding de aanplant van hoogstammig bosplantsoen langs de perceelsgrenzen zoals dat normaliter dient te gebeuren in de woonparkgebieden;
- het al dan niet instemmen met het definitief ontbossen van een strook langs de rechter zijdelingse perceelsgrens hangt samen met de beoordeling van de wederrechtelijke uitgevoerde werken langs deze perceelsgrens. Vanuit ruimtelijk standpunt dient binnen de woonparkgebied gestreefd te worden naar zoveel mogelijk groenaanplanting op de

perceelsgrenzen. De beoordeling van deze werken maken geen deel uit van huidige aanvraag. Bijgevolg is het definitief erkennen van de ontbossing voorbarig.

De aanvraag komt wel in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de regularisatie van ten eerste het aanbrengen van draadkorven op een kunstmatig steil gecreëerd stuk helling en de reliëfwijziging van het maaiveld achter het terras dat grenst aan de leefruimten, ten tweede de verkleining van het niet waterdoorlatend terras dat aansluit op de leefruimten, ten derde het wijzigen van enkele raamopeningen in de gevels, het wijzigen van de gevelmaterialen voor enkele geveldelen en het wijzigen van het maaiveld aan de linker voorhoek ten gevolge van het verlagen van het raam van de studio, ten vierde het plaatsen van een betonnen balk- en kolomornament aan de achtergevel, om volgende redenen:

- deze draadkorven en reliëfaanpassing hebben geen invloed op de rechter zijdelingse perceelsgrens en beïnvloeden enkel de beleving van het terrein gezien vanuit de woning. Deze wijzigingen kunnen gedoogd worden;*
- het verkleinen van een niet waterdoorlatende terrasverharding vermindert de bebouwde oppervlakte en komt de plaatselijke waterhuishouding ten goede;*
- de wijziging van enkele raamopeningen en gevelmaterialen houdt geen wijziging van de algemene aanblik van de woning in en impliceert evenmin een wijziging aan het concept van de in 2005 vergunde ééngezinswoning. De wijzigingen hebben geen negatieve impact op de omgeving;*
- de aanzet van de betonnen keermuur werd al gegeven op het vergunde bouwplan. De omvang van de keermuur is beperkt en er werden inspanningen geleverd om het maaiveld voor de woning te herstellen naar zijn oorspronkelijke staat;*
- de betonnen balk- en kolomconstructie achter de woning leidt niet tot een grotere bouwdiepte en is gering in omvang. Deze tuin- of terrasornamenten hebben geen impact op de omgeving, het reliëf of de aanblik van de woning.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- het betonnen balk- en kolomornament achter de woning en ter hoogte van het terras mag niet aangewend worden voor het aanbrengen van overkappingen of andere constructies die kunnen leiden tot een toename van de bouwdiepte. Deze constructie is in te kleden met klimplanten;*
- het aanbrengen van groenaanplantingen in de bouwvrije zijdelingse strook ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens zoals dat normaliter stedenbouwkundig gangbaar is bij woningen in open verband en zodat het bosachtige woonparkkarakter van de omgeving hersteld kan worden;*
- de werken die niet vallen binnen deze aanvraag worden niet vergund en dienen apart behandeld te worden in een nieuwe aanvraag.*

...

2.

Met een aangetekende brief van 10 februari 2011 stelt de tussenkommende partij en de heer Jules DE CUYPER bij de Raad een vordering in tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010.

De Raad heeft met een arrest van 30 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0175 het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard. De Raad vernietigt de beslissing van 23 december 2010.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 10 februari 2016 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 18 februari 2016 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij motiveert eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonparkgebied'. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

artikel 5:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische . bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

artikel 6:

"De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan."

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een regularisatie zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De Raad heeft in het arrestnr. RvVb/A/1516/0175 van 30 oktober 2015 onder meer gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 nooit met een annulatieberoep is bestreden, zodat zij definitief is geworden. De stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 heeft dus een definitief karakter. Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunninghouder de werken niet volledig volgens deze vergunning heeft uitgevoerd. Aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig conform de verleende vergunning 13 januari 2005 heeft uitgevoerd, kunnen er uit deze vergunning geen rechten meer geput worden en kan de vergunningverlenende overheid zich niet steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een daaropvolgende aanvraag.

Voor een beperkt aantal van de gevraagde werken kan geoordeeld worden dat ze geen bijkomende hinder veroorzaken ten opzichte van het vergunde project en dat de ruimtelijke impact ten opzichte van de vergunde toestand aanvaardbaar is. Zo kan het talud gedoogd kan worden omdat de wijziging enkel een impact heeft op de tuinbeleving gezien vanuit de woning. Het verkleinde terras achteraan is evenmin een probleem, omdat de verharde oppervlakte hierdoor op een positieve manier vermindert. Ook de gewijzigde raamopeningen en de gebruikte gevelmaterialen hebben een beperkte en aanvaardbare impact. Over de betonnen keermuur vooraan kan gesteld worden dat ze reeds werd aangezet op de oorspronkelijke plannen, en dat er voldoende inspanningen zijn geleverd om het maaiveld na voltooiing van de

werken te herstellen. Over de betonnen balk en kolom tenslotte kan geoordeeld worden dat het een aanvaardbaar ornament betreft voor zover het ornament niet aangewend wordt om later luifels of andere overkappingen op aan te brengen.

Andere onderdelen van de aanvraag zijn ruimtelijk onverantwoord. Zo is de uitbreiding van het zwevende terras met de betonnen balk en kolom met de verbrede trap onaanvaardbaar in een woonpark. Het betreft een volumineuze betonconstructie met ingrijpend visueel zicht die de draagkracht van het perceel overschrijdt en voor problemen met inkijk op het naburig perceel zorgt. Verder wordt ook de grotere overwelling van de baangracht negatief beoordeeld omdat ze niet bijdraagt tot een betere waterhuishouding.

d) Voor de kleine aanpassingen zonder bijkomende ruimtelijke impact ten opzichte van de initieel vergunde plannen is het niet redelijk om de definitieve en niet aangevochten vergunning uit 2005 opnieuw in de weegschaal te leggen. Dit wordt ook onderschreven in de wetgeving bij de bepalingen over het instrument as-builtattest (dat evenwel nog niet in werking is gekomen), dat tot doel heeft om marginale aanpassingen aan de vergunning na uitvoering van de werken te legaliseren. Uit deze bepalingen blijkt dat de wetgever nooit bedoeld heeft gehad dat bij niet 100% uitvoering van de vergunning, de volledige vergunning in vraag moet gesteld worden.

Zoals hierboven echter gesteld kunnen er volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen voor de voorliggende aanvraag geen rechten geput worden uit de vergunning van 2005, daar ze niet volledig uitgevoerd werd conform de plannen. De voorliggende werken kunnen dus niet beoordeeld worden als een afzonderlijk deel in relatie tot het vergunde hoofdvolume. Deze stelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft tot gevolg dat om rechten te kunnen putten uit de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning, deze eerst dient uitgevoerd te worden conform de plannen van 2005. Er dient met andere woorden teruggegaan te worden naar een uitvoering die volledig aansluit bij de vergunde plannen, zowel wat betreft volume als wat betreft de omgevingsaanleg.

Conclusie

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

- er kunnen geen rechten geput worden uit de stedenbouwkundige vergunning van 2005 voor de beoordeling van de gevraagde aanpassingswerken gezien de vergunning niet werd uitgevoerd conform de plannen;
- gezien het voor de kleine aanpassingen zonder bijkomende ruimtelijke impact ten opzichte van de initieel vergunde plannen niet redelijk is om de definitieve en niet aangevochten vergunning uit 2005 opnieuw in de weegschaal te leggen, dringt een aangepaste uitvoering die volledig aansluit bij de vergunde plannen zich op, zowel wat betreft volume als wat betreft omgevingsaanleg.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij merkt in de laatste schriftelijke uiteenzetting op dat de verzoekende partij haar woning thans te koop aanbiedt op de website Immoweb. In het geval dat de verzoekende partij haar woning reeds verkocht zou hebben, rijst er, volgens de tussenkomende partij, de vraag naar het actueel belang van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij bevestigt ter zitting dat zij nog steeds eigenaar is van de woning, en wordt hierin niet tegengesproken door de tussenkomende partij.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.7.23, §1 VCRO.

De verzoekende partij hekelt het standpunt van de verwerende partij dat de enige wijze waarop een vergunning kan worden verleend voor de in afwijking van de basisvergunning gerealiseerde werken erin bestaat dat deze afwijkingen in eerste instantie ongedaan worden gemaakt, terwijl uit het vernietigingsarrest van de Raad enkel volgt dat de verwerende partij de aanvraag in zijn geheel had moeten toetsen aan de bestaanbaarheid met de bestemmingsvoorschriften en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij een aantal afwijkingen van de vergunde toestand weigert te vergunnen zonder dat gemotiveerd wordt waarom de vergunde toestand en de afwijkingen daarop strijdig zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing enkel aangeeft dat indien de stedenbouwkundige inbreuken niet zouden bestaan, de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2015 wederom als uitgangspunt genomen kan worden ter beoordeling van de voorliggende regularisatieaanvraag.

De verwerende partij stelt dat de wettigheid van de vergunning van 2005 niet in vraag gesteld wordt. Zij merkt op dat het arrest van de Raad zelf stelt dat het verkregen definitief karakter van de stedenbouwkundige vergunning impliceert dat artikel 159 Gw. niet kan worden toegepast.

Zij herhaalt echter dat uit het arrest eveneens is gebleken dat uit de vergunning van 2005 geen rechten kunnen worden geput aangezien de werken niet conform de vergunning werden uitgevoerd en dat de verwerende partij aldus zich niet kan steunen op deze vergunning.

Zij stelt dat deze zaken tot uiting komen in de bestreden beslissing waar er gesteld wordt dat de kleine aanpassingen die geen bijkomende ruimtelijke impact met zich meebrengen slechts voor vergunning in aanmerking komen indien de vergunningverlenende overheid zich opnieuw kan steunen op de oorspronkelijke vergunning van 2005, wat verhinderd wordt door de begane inbreuken. Deze loutere vaststelling doet geen afbreuk aan de beoordelingstaak van de verwerende partij zoals omschreven in de aangevoerde bepalingen.

De verwerende partij stelt dat zij in haar beslissing zelfs uitdrukkelijk heeft aangegeven welke bepaalde onderdelen niet ruimtelijk verantwoord zijn.

Verder wijst zij erop dat de formele motiveringsplicht tot doel heeft om de belanghebbenden een zodanig inzicht te geven in de motieven van de beslissing zodat zij in staat zijn om te oordelen of het zin heeft zich tegen deze beslissing te verweren. Aan deze vereiste werd voldaan, aldus de verwerende partij.

Zij besluit dat de verzoekende partij niet aantoont dat de motieven in de beslissing foutief of kennelijk onredelijk zijn.

3.

De tussenkommende partij verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting naar het vernietigingsarrest van de Raad. De tussenkommende partij voert aan dat de Raad in zijn arrest stelt:

- dat verwerende partij enerzijds geoordeeld had dat de initiële vergunning van 13/01/2005 verleend werd 'met miskenning van de goede ruimtelijke ordening' (en met andere woorden volgens verwerende partij zelf nooit verleend had mogen worden) maar anderzijds die zelfde vergunning wel als basis genomen heeft om afwijkingen op die vergunning te beoordelen, omdat die vergunning nu eenmaal rechten heeft verleend;
- dat enerzijds de Raad zelf niet meer bevoegd is om na te gaan of de initiële vergunning van 2005 inderdaad verleend werd 'met miskenning van de goede ruimtelijke ordening', derhalve onwettig is en op grond van artikel 159 GW buiten toepassing gelaten moet worden. De Raad spreekt zich dus niet uit over de vraag of de initiële vergunning van 2005 al dan niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;
- dat anderzijds verwerende partij er evenmin van uit mocht gaan dat de basisvergunning van 2005 hierdoor definitieve en rechten heeft verleend, integendeel: de Raad stelt op onaantastbare wijze vast dat de vergunninghouder de werken niet volledig conform die vergunning heeft uitgevoerd zodat hieruit juist géén rechten geput kunnen worden. De basisvergunning kan dus niet als onaantastbare basis (of 'premissie' zoals de Raad zelf stelt) dienen om afwijkingen op die vergunning te vergunnen.

Zij stelt dat de verwerende partij op grond van deze rechtspraak heeft beslist dat zij de vergunning van 2005 niet als basis kan nemen voor de gevraagde afwijking en heeft zij deze vergunning niet meer bij haar beoordeling betrokken. Deze motieven zijn conform de motieven in het vernietigingsarrest en kunnen niet aanzien worden als een schending van de aangevoerde bepalingen.

Zij stelt dat de verwerende partij voor een deel van de gevraagde afwijkingen heeft geoordeeld dat zij geen bijkomende hinder veroorzaken ten opzichte van het vergunde project en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hiervan werd dus wel de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onderzocht.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij niettemin heeft vastgesteld dat er zich een legaliteitsbelemmering stelt, met name doordat de aangevraagde werken niet beoordeeld kunnen worden als een afzonderlijk deel in relatie tot een vergund hoofdvolume.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij en de tussenkomende partij meer in het vernietigingsarrest lezen dan dat er staat.

Zij stelt dat in het vernietigingsarrest de Raad enkel oordeelt dat een vergunningverlenende overheid die bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag ter regularisatie van een bepaald bouwwerk oordeelt dat de overtreden vergunning onwettig is, zich enkel dan door deze vergunning gebonden moet weten indien deze correct werd uitgevoerd.

De verzoekende partij wijst erop dat in de bestreden beslissing niet meer wordt geoordeeld dat de vergunning van 2005 onwettig zou zijn, zodat de vraag of de deputatie zich er gebonden door moet weten helemaal niet hoeft gesteld te worden en de deputatie de aanvraag in zijn geheel had moeten toetsen aan de bestaanbaarheid met de bestemmingsvoorschriften en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De verwerende partij herneemt in haar laatste nota haar betoog zoals uiteengezet in haar antwoordnota.

6.

De tussenkomende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar betoog zoals uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting en voegt daaraan nog het volgende toe.

De tussenkomende partij stelt zich de vraag welk belang de verzoekende partij zou hebben gehad bij een gehele toetsing van de aanvraag aan de bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Indien de verwerende partij immers ook de vergunbaarheid van de initiële woning bij haar beoordeling had moeten betrekken, dan had zij de aanvraag evenzeer moeten weigeren nu de verwerende partij in heel duidelijke bewoordingen heeft gesteld dat het initiële project strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen redenen voorhanden om nu anders te oordelen, aldus de tussenkomende partij.

Verder stelt de tussenkomende partij nog dat mochten er in de huidige procedure aanpassingen vergund worden, er nog steeds geen vergund hoofdvolume zou zijn, aangezien er nog steeds een heel aantal wijzigingen ten opzichte van het initieel vergunde volume voorhanden zijn, waarvoor tot op heden geen regularisatievergunning voor is aangevraagd.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie het standpunt van de verwerende partij dat de enige wijze waarop de deputatie een stedenbouwkundige vergunning kan verlenen voor de gevraagde afwijkingen van de oorspronkelijke bouwvergunning erin bestaat dat deze afwijkingen

in eerste instantie ongedaan worden gemaakt en het bouwwerk aan deze vergunning wordt geconformeerd.

2.

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

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

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

...”

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

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

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

...

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

...”

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

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

beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Zoals reeds vastgesteld in het vernietigingsarrest van 30 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0175, heeft de vergunninghouder de werken niet volledig conform de verleende vergunning van 13 januari 2015 uitgevoerd.

Gelet op deze vaststelling oordeelde de Raad in voornoemd arrest, in navolging van de rechtspraak van de Raad van State (bijv. RvS, nr. 205.915, 28 juni 2010), dat er uit deze vergunning geen rechten meer kunnen worden geput, en dat de verwerende partij *“bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde afwijkingen met de goede ruimtelijke ordening de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2015 niet als een onaantastbare, niet meer in vraag te stellen premisse [mocht] beschouwen”*. Eveneens in navolging van voornoemd arrest van de Raad van State besloot de Raad dat *“de verwerende partij [...] in ieder geval het gehele project aan de goede ruimtelijke ordening [diende] te toetsen”*.

4.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat *“om rechten te kunnen putten uit de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning, deze eerst dient uitgevoerd te worden conform de plannen van 2005”* en dat er *“met andere woorden [dient] teruggegaan te worden naar een uitvoering die volledig aansluit bij de vergunde plannen, zowel wat betreft volume als wat betreft de omgevingsaanleg”*. De aanvraag komt om die reden niet in aanmerking voor vergunning.

In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomenende partij aanvoert, kunnen deze overwegingen niet worden afgedaan als overtuigende motieven, nu dit het enige weigeringsmotief betreft.

5.

Een regularisatieaanvraag dient overeenkomstig hoger geciteerd artikel 4.2.24 VCRO in beginsel op dezelfde wijze te worden beoordeeld als een ‘gewone’ aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Derhalve mag de verwerende partij in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van dergelijke aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet uitgaan van de situatie van het voldongen feit, zodat het uitgangspunt de toestand betreft van voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken. De verwerende partij kan bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening evenmin steunen op de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005, gezien er ingevolge de niet-conforme uitvoering van deze vergunning hieruit geen rechten meer kunnen worden geput, zoals bevestigd door de Raad in het vernietigingsarrest van 30 oktober 2015.

Gelet op voormelde vaststellingen, stond het aan verwerende partij om (overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO) te onderzoeken in hoeverre het (reeds gerealiseerde) gehele project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan alleen maar vaststellen dat de verwerende partij, door de vergunning te weigeren op grond van de overweging dat het *“niet redelijk is om de definitieve en niet aangevochten vergunning uit 2005 opnieuw in de weegschaal te leggen”* en dat daarom *“een aangepaste uitvoering die volledig aansluit bij de vergunde plannen zich op[dringt]”*, heeft nagelaten om het gehele project te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Leo JOUCKEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van de afwijkingen met de oorspronkelijke bouwvergunning op een perceel gelegen te 3220 Holsbeek, Attenhovendreef 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 67Z3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT