

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0175 van 30 oktober 2015
in de zaak 1011/0560/A/8/0511

In zake:

1. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek van 12 augustus 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk geweigerd en gedeeltelijk verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de afwijkingen met de oorspronkelijke bouwvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de eerste verzoekende partij, advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tweede verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 13 januari 2005 diende de heer [REDACTED] een eerste aanvraag in voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen [REDACTED]

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woonparkgebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 1965.

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

Op 13 januari 2005 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het bouwen van een woning. De motivering van deze beslissing is beperkt tot de volgende overweging:

“De aanvraag is conform de voorschriften gevoegd bij de bovenvermelde niet vervallen verkavelingsvergunning.”

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

De aanvrager dient eind 2006 een eerste regularisatieaanvraag in. Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] 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 aanvrager 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. De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

Het perceel werd bijna volledig ontbost en het reliëf werd aanzienlijk gewijzigd waardoor problemen op de perceelsgrens zijn ontstaan. Dit probleem bevat ondermeer te grote te overbruggen hoogteverschillen met een aanzienlijke erosie als gevolg waardoor er nefaste schade aan het perceel en aan het karakter van het woonparkgebied toegebracht werd. De reden hiervoor is dat de werkzaamheden nodig voor het realiseren van het bouwprogramma de draagkracht van het perceel overschrijden. Al deze werken resulteren in een volledig gewijzigde perceelsgrenssituatie waarbij het oorspronkelijk hellend karakter veranderd is in een bruuske kunstmatige overgang van enkele meters hoogte. Deze wijzigingen zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Betreffende de privacy tussen de beide percelen kan gesteld worden dat terreinen op een helling nooit dezelfde garantie bieden dan vlakke terreinen. Er is steeds een natuurlijke schending van de privacy ten opzichte van het lager gelegen erf. In deze hier bijzondere situatie is het lager gelegen erf veel lager gelegen.

Het bosrijke karakter van woonparkgebieden dient mede om een afdoende privacy te waarborgen. De uitgevoerde ontbossingen resulteren in een ernstige schending van de privacy. De kaalslag resulteert in het bieden van een uitzicht op alle lager gelegen percelen in de omgeving en in het bijzonder op de rechter buurman. De betreffende woning met 4 bouwlagen is volledig gelegen boven de kroonlijsthoogte van de rechter buurman waardoor deze duidelijk waargenomen kan worden. Een gewaarborgde privacy is essentieel bij het woonparkgebied gezien de percelen bewust groter van oppervlakte gehouden worden en de zijdelingse bouwvrije stroken hier breder zijn. Volgens artikel 647 van het Burgerlijk Wetboek ‘mag iedere eigenaar zijn erf afsluiten’. Daartoe kan de buurman, gezien de aangerichte schade en bruuske niveauverschillen door het hoger gelegen erf, niet meer overgaan om zo zijn privacy afdoende te waarborgen. Een goed nabuurschap wordt niet meer gegarandeerd.

Verder dient een bijkomend ontbost gedeelte vooraan tegen de Attenhovendreef gecompenseerd te worden omdat de oprit anders dan aangevraagd werd uitgevoerd. De nieuwe oprit is veel langer dan de vergunde en heeft een breedte van 6 m. Ter plaatse werd vastgesteld dat de oprijlaan plaats biedt voor 5 bestelwagens en enkele personenvoertuigen, wat voor een toegang tot een ééngezinswoning in woonparkgebied sterk overdreven is. Op de rooilijn heeft de nieuwe oprijlaan een breedte van 13 m. Er wordt slechts een overwelving van de baangracht van 7,5 m aangevraagd. De provinciale verordening staat een overwelving van maximaal 5 m toe.

Als reden wordt vermeld dat de voorziene oprit, zoals weergegeven op de bouwaanvraagplannen van 2005, te steil zou zijn. Deze reeds vergunde oprijlaan heeft een breedte van 4 m om de garages van de woning te bereiken. Deze oprit, welke in helling aangelegd wordt, heeft vanaf het openbare domein tot aan de eerste garagepoort een horizontale lengte van minimaal 25 m om het niveauverschil te overbruggen. De afmetingen, de lengte van de baangrachtoverwelving en de lengte van de nieuwe oprijlaan zijn overdreven en schaden het oorspronkelijke uitzicht van het perceel en het

straatbeeld. De extra ontbossing en de hermodulatie van het terrein ten gevolge van de aanleg van een grotere oprijlaan zijn onaanvaardbaar.

De bouwaanvraagplannen tot het oprichten van de woning beschikten over te weinig en niet voldoende gedetailleerde terreinprofielen, waardoor een correcte beoordeling en inschatting van de voorziene reliëfwijzigingen en de omvang van het bouwproject onmogelijk waren. Op het inplantingsplan staat geen enkele hoogtemaat vermeld, noch een referentiepeil t.o.v. de openbare weg. Wanneer blijkt dat voor de realisatie van een woning in woonparkgebied eerst bijna het hele perceel dient ontbost te worden om daarna over te gaan tot overdreven grondverzet om de vormen en hellingen van het terrein naar de woning te schikken, kan men redelijkerwijs concluderen dat het project niet in overeenstemming is met de bepalingen van het woonparkgebied en dat de draagkracht van het perceel ernstig overschreden werd.

Ter plaatse werden meerdere bouwovertreduingen vastgesteld. Deze werden niet allemaal op de bouwaanvraagplannen weergegeven. Een aantal van deze overtreduingen staan zeer summier, onduidelijk en te beperkt op de bouwaanvraagplannen zodat een correcte beoordeling en inschatting van de omvang van het project niet mogelijk was. Deze overtreduingen zijn tot op heden:

- de uitbreiding (7,5m x 3m) van het terras aan de rechter gevel. De zone voor de garagepoorten werd overdekt en ondersteund door een betonnen uitstekende balk en kolom in de bouwvrije stroken.
- Vooraan de garages werd een betonnen wand in trapeziumvorm toegevoegd. Deze is duidelijk zichtbaar en bepalend voor de voortuin. De wand staat enkel en slechts gedeeltelijk weergegeven op de kelderplannen;
- De buitentrap is veel breder uitgevoerd waardoor een grote betonnen wand boven het maaiveld komt te liggen;
- Een zichtbare betonnen wand met een hoogte van +- 3m tot +-5 m is gelegen op 6 m van de perceelsgrens. Deze betonnen wand is het gevolg van het verbreden van de buitentrap, een te zwaar bouwvolume van het perceel en het niet respecteren van het oorspronkelijke maaiveld. Deze wand dient geheel onder het maaiveld gelegen te zijn.
- Achter deze betonnen gevel werd een kunstmatige helling gecreëerd door het taludvormig opstapelen van grote keien die samengehouden worden in draadstalen korven. Dit talud overbrugt op het hoogste punt een niveauverschil van +- 5m. Herbebossing van deze keienzone is zelfs niet meer mogelijk
- De ganse zone achter de woning en het terras werd vlak afgegraven. Het onvolledige terreinprofiel gevoegd bij de bouwaanvraagplannen van 2005 vermeldt enkel een toekomstig maaiveld van niveau -389 (niveau garages) tot +332 (niveau terras) rondom en nabij de woning. Verder wijst het terreinprofiel aan dat het bestaande maaiveld achter het terras dient behouden te blijven. Dit maaiveld, met hoogste punt +683 werd volledig afgevlakt tot niveau +332. Dit resulteert in een groot niveauverschil van enkele meters, dat zichtbaar is aan de linkerzijde van de achtertuin. Bij het afgraven werd meteen ook de hele zone ontbost welke diende bebost te blijven volgens de bouwaanvraag
- Aan de achtergevel van de woning (rechter hoek) werd een betonnen balk- en kolomconstructie opgericht die op de grondplannen, de gevels en het terreinprofiel niet getekend staan. Op het inplantingsplan is één lijntje terug te vinden. Dit lijntje bevat onvoldoende informatie en is misleidend om de omvang en de vorm van de gerealiseerde constructie af te leiden.

- Een aantal raamopeningen is veranderd en/of op een gewijzigde plaats aangebracht. Een aantal delen aan de achtergevel werden in steen i.p.v. in hout uitgevoerd. De beglazing aan de voordeur is bijna verdubbeld in oppervlakte.

Hoewel de aanvrager deze overtredingen nergens vermeldt in zijn beroepschrift of nota bij de regularisatie, werden enkele van deze bouwovertradingen summier en weinig duidelijk weergegeven op het nieuwe inplantingsplan. Een dossier tot regularisatie van betonnen keerwandelementen en een aanvraag tot bijkomende ontbossing met compensatievoorstel kan geenszins de rechtvaardiging en de vergunning van bovenvermelde bouwovertradingen inhouden.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, **niet** verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften;
- het terrein werd bijna volledig ontbost. Het bosrijk karakter van het woonparkgebied werd ernstig geschaad;
- het reliëf van het sterk hellend perceel werd aanzienlijk gewijzigd: achter het terras werd het maaiveld tot 3m afgegraven om een vlakke tuin te creëren; vooraan werd het talud volledig afgegraven voor het aanbrengen van een grote oprijlaan en langs de rechter zijdelingse perceelsgrens werd het maaiveld over aanzienlijke hoogtes van enkele meters volledig gehermoduleerd;
- het plaatsen van betonnen keerwandelementen ten gevolge van ernstige hermodulering van het maaiveld zijn onaanvaardbaar en overschrijden de draagkracht van het perceel;
- de privacy met de aanpalende rechter buurman is volledig geschonden;
- de aanvraag is in strijd met de provinciale verordening voor het overwelden van baangrachten;
- ter plaatse werden meerdere bouwovertradingen vastgesteld.”

Daaropvolgend onderneemt de aanvrager 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 [REDACTED] bij besluit van 2 april 2009. Hiertegen wordt geen beroep ingesteld.

Op 28 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] 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 [REDACTED] verleent op 12 augustus 2010 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voor het regulariseren van de afwijkingen met de oorspronkelijke

stedenbouwkundige vergunning is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Deze werken vallen onder de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

De werken uitgevoerd in de bouwvrije strook zijn niet mee opgenomen in deze aanvraag.

Mogelijke regularisatie hiervan zal behandeld en beoordeeld worden in een aparte aanvraag (aanvraag wijziging van verkaveling)

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing 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 kolom- en balkconstructie in de rechter zijdelingse bouwvrije strook, ten derde de 3m brede betonnen trapconstructie in de achtertuin, ten vierde een baangrachtoverwelving 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 baangrachtoverwelving van 7m voor een oprijlaan is overdreven. De oprijlaan kan ruimtelijk zonder implicaties gerealiseerd worden op de al vergunde 6m breedte. Verdere overwelvingen buiten deze oprijlaan zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar. Vanuit het algemeen belang dienen de baangrachtenstelsels zo weinig mogelijk hindernissen (overwelvingen) 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 keerwand 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 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep slechts gedeeltelijk in te willigen 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 miskennen 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 kolom- en balkconstructie in de rechter zijdelingse bouwvrije strook, ten derde de 3m brede betonnen trapconstructie in de achtertuin, ten vierde een baangrachtoverwelving 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 ± 5 m 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 baangrachtoverwelving van 7m voor een oprijlaan is overdreven. De oprijlaan kan ruimtelijk zonder implicaties gerealiseerd worden op de al vergunde 6m breedte. Verdere overwelvingen buiten deze oprijlaan zijn ruimtelijk niet aanvaardbaar. Vanuit het algemeen belang dienen de baangrachtenstelsels zo weinig mogelijk hindernissen (overwelvingen) 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 keerwand 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.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Het verzoekschrift werd tijdig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen m.b.t. de tijdigheid van het beroep.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verwerende partij merkt vooreerst op dat de aanvraag slechts gedeeltelijk en onder voorwaarden wordt vergund, en stelt de vraag of de verzoekende partijen wel over het rechtens vereiste belang beschikken om een gedeeltelijke weigeringsbeslissing aan te vechten.

De verwerende partij stelt verder dat het louter nabuurschap niet volstaat in het kader van het belang en dat de voorgehouden hinder of nadelen door de verzoekende partijen onvoldoende worden geconcretiseerd.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang bij de beslissing tot gedeeltelijke weigering en gedeeltelijke verlening van de regularisatievergunning, in de mate dat zij aannemelijk maken dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen ondervinden ingevolge de vergunde onderdelen van de vergunningsbeslissing.

Daarbij moet worden opgemerkt dat een stedenbouwkundige vergunning in beginsel één en ondeelbaar is, en in beginsel niet op ontvankelijke wijze gedeeltelijk kan worden bestreden met een annulatieberoep. Van dit beginsel kan, bij wijze van uitzondering, enkel worden afgeweken wanneer vaststaat dat het aangevochten gedeelte afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning. De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet aanvoert, laat staan aannemelijk maakt, dat de verschillende onderdelen van de aanvraag onderling afsplitsbaar zijn.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen eigenaars zijn van de woningen palend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De verzoekende partijen voeren aan, zonder hierbij concreet worden tegengesproken door de verwerende partij, dat er door het natuurlijke reliëf van het gebied een niveauverschil bestaat tussen het perceel van de aanvrager en hun

percelen. Dit wordt nog versterkt door de in de aanvraag gevraagde reliëfwijzigingen langs de rechterperceelsgrens, hetgeen aanleiding geeft tot visuele hinder, verlies aan privacy en schade door vochtsijpeling.

De Raad is mede gelet op het door de verzoekende partijen bijgebrachte fotomateriaal van oordeel dat de verzoekende partijen afdoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de verleende regularisatievergunning.

De exceptie is ongegrond.

C. Schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat uit het administratief dossier niet blijkt dat de verzoekende partijen, gelijktijdig met het indienen van het verzoekschrift, een afschrift van het verzoekschrift hebben betekend aan de provincie Vlaams-Brabant en aan de begunstigde van de vergunning en dit overeenkomstig artikel 4.8.16, §5 VCRO.

Beoordeling door de Raad

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen op dezelfde dag als deze waarop het verzoekschrift bij de Raad werd ingediend, een kopie van hun verzoekschrift met een aangetekend schrijven hebben bezorgd aan de verwerende partij, de [REDACTED] en het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED].

Daarenboven dient benadrukt te worden dat, zelfs al zouden deze afschriften niet gelijktijdig zijn verzonden, uit de tekst van artikel 4.8.16, §5 VCRO blijkt dat de kennisgeving van een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning slechts een louter informatieve waarde heeft, zodat een schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering.

De exceptie is ongegrond.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in het middel dat de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met hun beroepsargumenten waarin er onder meer op werd gewezen dat geen aanvraag tot het regulariseren van enkele wijzigingen aan een gebouw, vergund op 13 januari

2005, ingewilligd kan worden, nu deze vergunning van 13 januari 2005 manifest onwettig is en nooit afgeleverd had mogen worden.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij dit argument in feite beantwoordt door te bevestigen dat de initiële bouwaanvraag nooit tot een vergunning had mogen leiden en dat het huidige bouwproject strijdig is met zowel de gewestplanbestemming woonparkgebied als de goede ruimtelijke ordening, maar dat zij er echter aan toevoegt dat deze vergunning tot nader orde niet onwettig is verklaard en dus als rechtsgeldig moet worden beschouwd.

De verzoekende partijen stellen dat, waar de verwerende partij heeft geoordeeld dat zij niet over de bevoegdheid beschikt om de initiële “basisvergunning” van 2005 buiten toepassing te verklaren, de Raad voor Vergunningsbetwistingen wel beschikt over deze mogelijkheid en zelfs verplichting.

De verzoekende partijen stellen dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 manifest onwettig is, en dit onder meer omdat de aanvraag in strijd is met de gewestplanbestemming woonparkgebied, de aanvrager de overheid bij zijn initiële plannen heeft misleid door onvoldoende informatie te geven over geplande reliëfwijzigingen en hoogtes, door het project de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt overschreden hetgeen de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening maakt, en de aanvraag in strijd is met de verkavelingsvoorschriften in het bijzonder wat betreft het maximaal toegelaten aantal bewoonbare niveaus en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij zich niet op goede gronden op deze vergunning kan baseren om een aanvraag tot wijziging van deze vergunning gedeeltelijk goed te keuren. Door zich toch op deze vergunning te steunen, schendt de verwerende partij volgens de verzoekende partijen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen de goede ruimtelijke ordening op een andere manier benaderen, maar dat het feit dat de vergunningverlenende overheid er mogelijks een andere visie op nahoudt, minstens een meer genuanceerde visie, niet tot gevolg heeft dat het zorgvuldigheidsbeginsel, dan wel de motiveringsplicht, zou zijn geschonden.

De verwerende partij verwijst naar artikel 1.1.4 VCRO volgens hetwelk de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden.

De verwerende partij stelt dat de deputatie niet over een nacht ijs is gegaan en dat er rekening werd gehouden met alle aspecten van dit dossier, “niet in het minst met het feit dat de aanvrager in dit dossier de theorie van voldongen feiten toepast en rekening houdende met de planologische bestemming van de plaats, te weten binnen het woongebied, woonpark, zijnde gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan”.

Verder werd er volgens de verwerende partij rekening gehouden met het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en is de bestreden beslissing genomen op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij heeft naar eigen zeggen de regularisatiewerken die een negatieve impact hebben op de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening geweigerd en enkel de

uitgevoerde werken vergund waarvan de impact op de omgeving en de ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, hetgeen waarschijnlijk de reden is waarom de aanvrager eveneens zelf een beroep bij de Raad heeft ingesteld.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij afdoende waarom de deputatie de mening is toegedaan dat de ingediende regularisatieaanvraag gedeeltelijk en voorwaardelijk kan worden ingewilligd. De deputatie beschikt ter zake over een appreciatiebevoegdheid om binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften te oordelen of de regularisatieaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De deputatie is bij deze beoordeling uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft deze correct beoordeeld en is op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag gedeeltelijk en voorwaardelijk verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt nog dat de Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij de toekenning van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing is volgens de verwerende partij op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de regularisatieaanvraag gedeeltelijk en voorwaardelijk in aanmerking komt voor een vergunning. De verwerende partij citeert de bestreden beslissing.

Op grond van de motivering van de bestreden beslissing is de verwerende partij tot de conclusie kunnen komen dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt 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 kolom- en balkconstructie in de rechter zijdelingse bouwvrije strook, ten derde de 3m brede betonnen trapconstructie in de achtertuin, ten vierde een baangrachtoverwelving 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.

Daarbij wordt echter tevens geoordeeld dat de aanvraag wel in aanmerking komt 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 keerwand in trapezevorm aan de voorgevel en ten vijfde het plaatsen van een betonnen balk- en kolomornament aan de achtergevel.

Hierbij worden aan de vergunning tevens de volgende voorwaarden opgelegd, waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat de werken die niet vallen binnen deze aanvraag niet vergund worden en apart dienen te worden behandeld in een nieuwe aanvraag:

- het betonnen balk- en kolomornament achter de woningen 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 verwerende partij stelt dat de deputatie met betrekking tot de vermeende onwettigheid van het besluit van 2 april 2009 (bedoeld wordt waarschijnlijk 13 januari 2005) van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] heeft gesteld dat hoewel de vergunning verleend werd met miskenning van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, deze tot op heden niet onrechtmatig werd bevonden en dientengevolge rechtsgeldig is. Daarbij wordt opgemerkt dat deze vergunning rechten heeft gecreëerd doch ook plichten.

De verwerende partij merkt tenslotte op dat de deputatie als orgaan van actief bestuur ook geen toepassing kan maken van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat het verweer van de verwerende partij naast de kwestie is en handhaven zij integraal hun middel.

Beoordeling door de Raad

In het middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij zich bij de afgifte van de vergunning voor het regulariseren van afwijkingen met de oorspronkelijke bouwvergunning niet op goede gronden kon steunen op de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005, nu deze vergunning onwettig is en buiten toepassing moet worden gelaten.

Met de bestreden beslissing wiligt de verwerende partij gedeeltelijk de aanvraag in die strekt tot de regularisatie van de afwijkingen met de oorspronkelijke bouwvergunning, zijnde de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 13 januari 2005.

Meer in het bijzonder wordt de regularisatievergunning verleend voor de volgende afwijkingen t.a.v. de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005:

- 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 bij 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 linkervoorhoek 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.

Bij de beoordeling van de aanvraag overweegt de verwerende partij het volgende m.b.t. de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 (onderlijning toegevoegd):

“ ...

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 miskenning 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.

(...)

Hoewel de vergunning verleend werd met miskenning 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.

(...)

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.*

...”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij, niettegenstaande zij zelf vaststelt dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 werd verleend met miskenning van de goede ruimtelijke ordening, deze vergunning toch als uitgangspunt heeft genomen omdat ze een definitief karakter heeft en de houder hieruit verworven rechten kan putten, en bijgevolg enkel de impact van de in afwijking van deze vergunning uitgevoerde werken op de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld.

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat de deputatie als orgaan van actief bestuur geen toepassing van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet mocht maken. Artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet richt zich immers niet tot organen van actief bestuur, maar enkel tot de met eigenlijke rechtspraak belaste organen.

Gelet op de individuele draagwijdte van deze beslissing kan de Raad zelf ook niet ingaan op de vraag van de verzoekende partijen om de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet. Deze stedenbouwkundige vergunning is nooit met een annulatieberoep bestreden, zodat zij definitief is geworden. Het verkregen definitief karakter van een stedenbouwkundige vergunning impliceert dat artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet niet kan worden toegepast.

Dit neemt evenwel niet weg dat, zoals door de verwerende partij zelf werd vastgesteld in het bestreden besluit, de vergunninghouder de bij het voormeld besluit van 13 januari 2005 vergunde 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 verworven 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.

Bijgevolg kon de verwerende partij niet op deugdelijke wijze oordelen dat de aanvrager verworven rechten kan putten uit de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005, en mocht zij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde afwijkingen met de goede ruimtelijke ordening de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 niet als een onaantastbare, niet meer in vraag te stellen premisse beschouwen. De verwerende partij diende in ieder geval het gehele project aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen.

Door enerzijds vast te stellen dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 januari 2005 op verschillende punten anders werd uitgevoerd, en door anderzijds te oordelen dat de aanvrager verworven rechten kan putten uit voormelde vergunning en deze vergunning als onaantastbare premisse te nemen bij haar beoordeling, heeft de verwerende partij haar beslissing niet naar recht verantwoord.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

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

VI. KOSTEN

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk wordt geweigerd en gedeeltelijk wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de afwijkingen met de oorspronkelijke bouwvergunning op een perceel gelegen te [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Pieter Jan VERVOORT