

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0320 van 11 juni 2013
in de zaak 1112/0888/A/4/0801

In zake:

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

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

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. de bvba [REDACTED]

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

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ZAVENTEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Leo GOOVAERTS
kantoor houdende te 1200 Brussel, Kerselarenlaan 118

3. de **gemeente ZAVENTEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Leo GOOVAERTS
kantoor houdende te 1200 Brussel, Kerselarenlaan 118

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem van 6 februari 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van omgevingswerken.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gert BUELENS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Wouter MOONEN die loco advocaten Koen GEELLEN en Chris SCHIJNS verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Robin TAVERNIER die loco advocaat Leo GOOVAERTS verschijnt voor de tweede en derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 22 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 6 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

2.1.

De gemeente ZAVENTEM en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZAVENTEM verzoeken met een aangetekende brief van 20 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 6 november 2012 deze tussenkomende partijen voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Ze werden verzocht om hun beslissing om in rechte te treden voor te leggen.

Deze tussenkomende partijen voldoen aan de uitnodiging en leggen een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte op te treden.

2.2.

De tweede en derde tussenkomende partij omschrijven hun belang als volgt:

“Het artikel 4.8.19 §1 V.C.R.O. bepaalt dat : “Elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.16 §1 V.C.R.O., eerste lid, kan tussenkomen in een zaak.”

Artikel 4.8.16 §1 V.C.R.O. duidt vervolgens als belanghebbende partij aan : “2° de bij het dossier betrokken vergunningsverlenende bestuursorganen.”

De gemeente Zaventem verleende per beslissing van haar college van burgemeester en schepenen dd. 6 februari 2012 de initiële regularisatievergunning betreffende de omgevingswerken, die later per beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 12 juli 2012 werd bevestigd.

Het staat dan ook vast dat de gemeente Zaventem, conform hoger vermelde bepalingen van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening dient te worden gekwalificeerd als belanghebbende in huidige procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen.

De betwiste beslissing van de Deputatie dd. 12 juli 2012 betreft een regularisatievergunning van omgevingswerken. In concreto betreft dit louter de aanpassing van reeds bestaande verharding, het plaatsen van twee afvalcontainers, beplanting, draadafsluiting en een bijkomende keermuur.

Uit het ingediende verzoekschrift tot vernietiging van de voormelde beslissing van de Deputatie blijkt dat de verzoekende partijen -ten onrechte- de inpasbaarheid van het gehele project in de goede ruimtelijke ordening in vraag trachten te stellen.

Het voorwerp van de huidige betwisting is immers beperkt tot de voormelde omgevingswerken. De inpasbaarheid van de constructie zelf werd beoordeeld in de initiële vergunning verleend per beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem dd. 15 oktober 2007. Gezien er geen tijdig beroep bij de Raad van State werd ingesteld werd deze vergunning definitief.

Desalniettemin trachten de verzoekende partijen het gehele project in diskrediet te brengen door tegen elke volgende beslissing omtrent dit project beroep in te stellen. Zij trachten aldus op indirecte wijze tot de onwettigheid van de initiële stedenbouwkundige vergunning dd. 15 oktober 2007 verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem te kunnen besluiten.

De verzoekende partijen gebruiken de huidige procedure eveneens ter ondersteuning van hun vorderingen in de burgerlijke procedure die zij per dagvaarding dd. 28 december 2011 voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel hebben ingeleid (gekend onder rolnummer 12/1717/A). Zij vorderen hierbij in hoofddorde de afbraak van de gehele constructie en in ondergeschikte orde exorbitante schadevergoedingen. De gemeente Zaventem, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, werd als vergunningsverlener mede gedagvaard en verantwoordelijk gehouden voor de vermeende geleden schade.

Gezien het voorgaande heeft de gemeente Zaventem evenals haar college van burgemeester en schepenen een wettig belang om in huidige procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen tussen te komen, zodanig zij kan worden gehoord omtrent, dan wel minstens op de hoogte kan blijven van de beweringen van de verzoekende partijen.”

2.3.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad kunnen worden ingesteld door de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen.

De tweede tussenkomende partij heeft de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing behandeld als vergunningverlenend bestuursorgaan oordelend in eerste administratieve aanleg en beschikt op grond van de aangehaalde bepaling over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is ontvankelijk.

De derde tussenkomende partij is geen vergunningverlenend bestuursorgaan, doch dit belet niet dat zij zich met goed gevolg kan beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om tussen te komen indien zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Uit de omschrijving van het belang zoals uiteengezet door de tweede en derde verzoekende partij blijkt dit echter niet.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is onontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

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

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

“Naar aanleiding van ons bezoek ter plaatse in verband met een grondverzakking bij de buur, [REDACTED] controleerden wij de werf naar zijn conformiteit met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Gekend onder het nummer B.3971.8 — Reg. W/176/266/06

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

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

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

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

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

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

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

...

2.

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

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

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

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

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

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

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

“...

Evaluatie bezwaren

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

1. [REDACTED] bouwt bewust in afwijking van de goedgekeurde plannen; Het bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard. Het bezwaar wordt verworpen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a/ Het hoogteverschil zorgt voor een gebrek aan privacy;

Op de oorspronkelijke vergunning werden langs het wegje en langs de zijdelingse perceelsgrens een haag ingetekend. Deze werden op de regularisatie-aanvraag vervangen door een draad van 1m80 hoog. Op een meter afstand van de keermuur wordt eveneens een draadafsluiting met klimop geplaatst. Deze ingrepen dienen beperken de inkijk in de tuin van de woning [REDACTED] 10 in voldoende mate. Het bezwaar wordt verworpen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

BEOORDELING

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

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

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

Overwegende dat fam. [REDACTED]-[REDACTED] op 12/04/2010 bezwaar hebben geuit tegen de nieuwe plannen. Hierop aansluitend werd door de technisch raadsman van partijen [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], dhr. [REDACTED] meegedeeld dat gerechtelijk stappen zouden ondernomen worden tegen de waardevermindering van hun eigendommen. Overwegende dat de waardevermindering van een eigendom geen stedenbouwkundig bezwaar is, kan deze opmerking in de context van deze stedenbouwkundige aanvraag niet kan behandeld worden. Overwegende dat het project mits te voldoen aan alle externe adviezen stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

..."

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

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

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

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

“ ...

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

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

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

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

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

f) De plannen van de vergunning van 2007 gaven een onjuiste weergave van de hoogtelijnen op het perceel. Bij de beoordeling van het project werd hierdoor onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand van de plaats. Door de realisatie van het project ontstonden problemen met de aansluiting op de aangrenzende gronden.

De thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg wil een oplossing bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen. De plannen van de regularisatieaanvraag die onderworpen werden

aan het openbaar onderzoek gaven nog geen duidelijk beeld van de terreinaanleg. Daarom werden aangepaste plannen met betrekking tot de omgevingsaanleg ingediend na het openbaar onderzoek en aan de bezwaarindieners toegestuurd.

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

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

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

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

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

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

Bij arrest nr. A/2013/0317 van 11 juni 2013 werd deze beslissing vernietigd, op grond van volgende overwegingen:

" ...

1.

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

" ...

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

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

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

ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
...”

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de zijn toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en of hij op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.

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

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

3.

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

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

Daargelaten de vraag of de verwerende partij op goede gronden de vermelde regularisaties kon beschouwen als niet-essentiële, kleine wijzigingen aan een vergund ontwerp, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tevens vaststelt dat de “plannen van de vergunning van 2007” een onjuiste weergave

geven van de hoogtelijnen op het perceel, dat bij de beoordeling van het project daardoor onvoldoende rekening werd gehouden met de “bestaande toestand van de plaats” en dat door de realisatie van het project problemen ontstonden met de aansluiting op de aangrenzende gronden. De verwerende partij vermeldt daarbij dat de “thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg (...) een oplossing (wil) bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen”.

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

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

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...

3.

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

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

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

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

“...

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

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

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

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

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

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

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

parkeerplaats en ingroening op eigen terrein toelaat.

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

Showroom en appartementen staan ruglings tegen elkaar ingeplant.

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

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

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

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

Het geheel voldoet inzake inplanting en dichtheid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het appartementsgebouw voldoet inzake gabariet en typologie.

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

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

Zowel showroom en appartementen voldoen inzake bouwstijl en materiaalgebruik.

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

Inzake omgevingswerken wordt een regularisatie en worden bijkomende werken aangevraagd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden

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

2° Rekening te houden met provinciale verordeningen inzake hemelwaterafvoer;

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

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

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

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

..."

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

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

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

"...

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

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

verkaveling.

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

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

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

De omgevingswerken die het voorwerp uitmaken van voorliggende aanvraag zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 19 juli 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 29 augustus 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“...

Verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning met grond aanpalend aan het bouwterrein en wonen aldaar. Zij ondervinden rechtstreekse en abnormale hinder ingevolge de uitgevoerde bouwwerken waarvoor thans regularisatie wordt gevraagd in de vorm van zichthinder, inkijk, aantasting van hun privacy en risico op wateroverlast.

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

Eerste verzoekende partijen wonen op het rechts aanpalend perceel gelegen langs de  6. Zoals uitdrukkelijk blijkt uit de foto's uit het omgevingsverslag (stuk 10) komt hun woning en tuin in de verdrukking door het appartementsgebouw en showroom in het bijzonder door het gigantische hoogteverschil in de tuinzone tussen beide percelen dat werd gecreëerd. Dit hoogteverschil wordt geenszins opgelost door de thans bestreden geregulariseerde “omgevingsaanleg”.

Met onderhavige aanvraag wil de bouwheer de “kennelijk onbehoorlijke toestand” op het terrein rechtzetten, door middel van omgevingswerken die voor een betere inpassing van het gebouw in de omgeving zou moeten zorgen. Zoals reeds toegelicht, en zoals blijkt uit het omgevingsverslag, komen de beoogde “omgevingswerken” geenszins tegemoet aan de rechtmatige verzuchtingen van verzoekende partijen.

Verder voorziet de aanvraag langs de [REDACTED] (grens linkerbuur) in de plaatsing van gedeeltelijk ingewerkte vloerafvalcontainers. Deze containers hebben een zichtbare hoogte van 1 m 10. Dit zal voor bijkomende zichthinder zorgen voor de eerste verzoekende partijen, heer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED], die immers vanuit hun tuin en woning zullen uitkijken op deze containers. Zij vrezen dan ook dat het gebruik van de afvalcontainers voor geluids- en geurhinder zal zorgen.

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

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

Derde verzoekende partij woont aan het rechts aanpalend perceel aan de [REDACTED] 285. Zij ondervindt evenzeer ernstige hinder ingevolge de regularisatie van het uitgevoerde project.

Tevens voorziet de aanvraag langs de [REDACTED] (grens rechterbuur) in een uitbreiding van de bestaande verharding met 20 m2 in waterdoorlatende klinkers duidelijk in functie van de poort in de zijgevel van de showroom/magazijn. Het is duidelijk de bedoeling van de aanvrager om de showroom en het magazijn te bevoorraden via de poort in de zijgevel waarvoor een regularisatievergunning werd verleend bij besluit van de Deputatie (die eveneens werd aangevochten door mijn cliënten voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen). Bijgevolg zullen vrachtwagens en/of bestelwagens kunnen manoeuvreren tot aan de poort in de zijgevel. Hierdoor zal derde verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], ernstige hinder ondervinden (lawaaï laden lossen, draaiende motoren, uitlaatgassen, ...).

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

Daarbij moet opgemerkt worden dat de Deputatie het administratief beroep van verzoekende partijen ontvankelijk heeft verklaard. Volgens de rechtspraak van Uw Raad wordt de ontvankelijkheidsvoorwaarde voor het belang op dezelfde manier ingevuld voor administratieve beroepen en beroepen bij de RvVb ("rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen"). Door het administratief beroep ontvankelijk te verklaren, heeft de Deputatie de verzoekende partijen minstens een procedureel belang verschaft (RvVb nr. A/2011/0108 van 26 juli 2011)."

De eerste tussenkomende partij repliceert:

"...

Indien de tussenkomende partij het verzoekschrift correct leest dan bestaat de beweerde hinder voor elke verzoekende partij uit andere aspecten:

- De eerste verzoekende partij meent hinder te ondervinden uit de omvang van het aparte-mentsgebouw annex showroom, meet in het bijzonder het hoogteverschil tussen

beide percelen. Daarnaast zou er ook hinder worden gecreëerd door de gedeeltelijk ingewerkte afvalcontainers, waarvan de plaatsing wordt gevraagd;

- De tweede verzoekende partij meent dat zijn woning en tuin onderdrukt worden door de realisatie van het uitgevoerde project, maar omschrijft haar hinder niet t.a.v. de bestreden beslissing;

- De derde verzoekende partij meent hinder te ondervinden ingevolge de regularisatie van de poort in de rechterzij gevel.

Maar alle drie de verzoekende partijen verzetten zich tegen het gehele reeds gerealiseerde gebouw met appartementen annex showroom en menen zij hun belang hieruit te kunnen putten.

4.2. Van dit belang moet vastgesteld worden dat het niet rechtstreeks is, dat het niet zeker is en dat het niet actueel is.

Het geschetste belang is geen voldoende belang om op te komen tegen de regularisatievergunning.

4.2.1. Het geschetste nadeel volgt niet uit de bestreden akte

Met hun beroep komen de verzoekende partijen louter en alleen op tegen de reeds gerealiseerde bouwvergunning voor de bouw van een showroom annex 14 appartementen (en de latere regularisatievergunning). Dit nadeel volgt niet uit de bestreden akte zelf; het volgt uit de stedenbouwkundige vergunning die reeds goedgekeurd werd op 15 oktober 2007. Deze vergunning is echter definitief; er is nooit een procedure tegen gevoerd.

De thans bestreden vergunning heeft geen ander effect dan de omgevingsaanleg te vergunnen middels een regularisatievergunning en daarnaast nog enkele te realiseren terreinaanlegwerken. De hinder die de verzoekende partijen omschrijven heeft geen betrekking op de werken die de vergunning toelaat, zodat de hinder onmogelijk kan veroorzakt zijn door de gevolgen van de bestreden akte.

De verzoekende partijen verklaren herhaaldelijk letterlijk dat de hinder voortspruit uit de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning d.d. 15 oktober 2007. Dit betekent zonder meer dat de hinder niet het gevolg is van de bestreden akte, zodat de verzoekende partijen onmogelijk enig belang kunnen hebben bij het aanvechten van deze akte.

Dit leidt tot onontvankelijkheid van het beroep. (zie flora)

4.2.2. Het geschetste belang is niet afdoende bewezen in hoofde van de verzoekende partijen.

De geschetste hinder is niet afdoende aangetoond door de verzoekende partijen. Inzake belang geldt als algemeen principe, dat degene die een vergunning aanvecht, moet kunnen aantonen dat de tenuitvoerlegging van deze vergunning implicaties zal hebben voor zijn leefomgeving. Onder "hinder" verstaat de Codex Ruimtelijke ordening:

...

De decreetgever heeft in een lijst opgesomd welke onderscheiden vormen van "hinder(-aspecten)" er bestaan. De hinder die de verzoekende partijen aanvoeren valt niet in te passen in de decretale omschrijvingen van "hinder(-aspecten)":

—>De eerste, tweede en derde verzoekende partij stellen dat "Hun woning en tuin in de verdrinking komen door het exuberante project". Het volume van het project is geen element van de huidige vergunning. Het is een gevolg van de vergunning van 15 oktober 2007 die definitief is en ook niet aangevochten wordt in de huidige procedure.

De eerste verzoekende partij meent hinder te ondervinden uit de gedeeltelijk ingewerkte afvalcontainers. De stedenbouwkundige vergunning voorziet in afvalcontainers die gedeelte-lijk worden ingegraven, zodat deze slechts 1m10 boven het maaiveld uitkomen.

Gelet op de draadafscheiding die moet worden voorzien, kunnen deze afvalcontainers onmogelijk voor visuele hinder zorgen.

Daarenboven zijn deze afvalcontainers erg hygiënisch. Door de lage ondergrondse temperatuur blijft het afval koel. Het oudste afval ligt altijd op de bodem en het is een gesloten constructie, waardoor er geen sprake is van geurhinder en gisting. Er wordt gebruik gemaakt van een wegwerpzak en de lediging gebeurt niet via de inwerpopening. Daardoor komt het afval nooit in aanraking met de container. Van enige geurhinder is aldus ook geen sprake.

...

—>De derde verzoekende partij wilt voorkomen dat door het uitbreiden van de verharding aan de rechterzijde met 20m2 vrachtwagens voor de poorten aan de rechterzijde zouden kunnen laden en lossen. De verzoekende partij gaat uit van een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid:

...

De verzoekende partij tracht verwarring te stichten, teneinde (wederom) grieven te kunnen uiten tegen het volledige appartementencomplex annex showroom.

Ten eerste moet worden opgemerkt dat Mevr. █████ (3^e verzoekende partij) woonachtig is aan de linkerzijde en NIET aan de rechterzijde zoals foutief gesteld in het verzoekschrift.

Op de luchtfoto is duidelijk te zien dat de vergunde uitbreiding zich aan de rechterzijde van het perceel situeert. Terwijl de kwestieuze poort van het magazijn zich aan de linkerzijde van het gebouw bevindt. De tussenkomende partij begrijpt dan ook niet hoe:

- De gevraagde uitbreiding van 20m2 waterdoorlatende klinkers een betere toegankelijkheid van de poort in de zijgevel kan betekenen voor de poort van het magazijn aan de linkerzijgevel;

- Hoe de 3^e verzoekende partij hinder zou kunnen ondervinden van de (beperkte) vergunde uitbreiding op de andere zijde van het perceel, zijnde meer dan 60m00 van haar woning verwijderd.

- Hoe Mevr. █████ last zou kunnen hebben van de eventueel "lawaai laden lossen, draaiende motoren, uitlaatgassen,..." aan de poort van het magazijn aan de rechterzij gevel, terwijl haar perceel zich op 15m00 van de linkerzijgevel bevindt. Voor Mevr. █████ is de poort van het magazijn aan de rechterzijgevel niet zichtbaar;

- Hoe Mevr. █████ tegelijkertijd last kan hebben van de voorziene ingewerkte afvalcontainers aan de linkerzijde van het perceel en van de toegangspoort van het magazijn aan de rechterzijde.

..."

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

De Deputatie werpt geen exceptie van niet-ontvankelijkheid op, en gedraagt zich uitdrukkelijk naar de wijsheid van Uw Raad wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

Zij kan uiteraard moeilijk anders, aangezien zij het administratief beroepschrift van verzoekende partijen (terecht) ontvankelijk heeft verklaard, en het vereiste belang voor een annulatieberoep bij Uw Raad op dezelfde manier wordt ingevuld. Verzoekende partijen hebben dus minstens een procedureel belang bij onderhavige procedure.

De tweede en derde tussenkomende partijen (gemeente en Schepencollege van de gemeente) betwisten evenmin de ontvankelijkheid van het annulatieberoep, aangezien zij geen uitdrukkelijke exceptie van ontstentenis van belang opwerpen en zij in hun petitum vragen om het annulatieberoep af te wijzen als ongegrond.

...

De verzoekende partijen hebben concreet aangeduid op welke manier zij benadeeld zijn door de tenuitvoerlegging van de thans bestreden, tweede regularisatievergunning. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze vergunning een oplossing zou moeten bieden voor de “kennelijk onbehoorlijke toestand” (dixit de Deputatie) die werd gecreëerd door de bouwheer in het bijzonder door de verkeerde vermelding van de hoogtelijnen en niet-conforme uitvoering van de basisvergunning. Tevens hebben zij hun nadeel genomen uit specifieke aspecten vervat in de regularisatievergunning (plaatsen vloerafvalcontainers, uitbreiding bestaande verharding).

Het kan verzoekende partijen dan ook moeilijk kwalijk worden genomen dat zij in hun verzoekschrift tevens verwijzen naar de basisvergunning – waaraan de bouwheer wegens niet-conforme van de bouwplannen verzaakt heeft – en naar de eerste regularisatievergunning.

De eerste tussenkomende partij is dan ook zeer slecht geplaatst om het belang van verzoekende partijen in twijfel te trekken. Eerst bekomen zij onder valse voorwendsels (verkeerde vermelding hoogtelijnen waardoor geen concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is kunnen gebeuren) een bouwvergunning voor het appartementsgebouw annex showroom, dan voeren zij de plannen niet correct uit, waarna tot tweemaal toe een regularisatievergunning wordt aangevraagd. En wanneer deze regularisatievergunning dan wordt aangevochten, voeren zij aan dat verzoekende partijen geen belang hebben.... Dit is toch weinig ernstig!

Het gaat hier duidelijk om een carrousel van opeenvolgende vergunningen, zodat bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij (tevens) gekeken moet worden naar de globale impact op de goede ruimtelijke ordening.

...”

Beoordeling door de Raad

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

Het wordt niet betwist dat de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn naast het bouwperceel.

De verzoekende partijen stellen onder meer dat de bouwheer met de “omgevingswerken” beoogt om de “kennelijk onbehoorlijke toestand” op het terrein recht te zetten, maar dat deze werken niet tegemoet komen aan hun “rechtmatige verzuchtingen”, waarbij ze verwijzen naar “het omgevingsverslag” dat ze voorleggen en waarin wordt gesteld dat het gebouw op het bouwperceel van de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

De verzoekende partijen voeren ter zake ook middelen aan en tonen daarmee voldoende aan dat zij als burens belang hebben om een beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Of de middelen die de verzoekende partijen ter zake ontwikkelen al dan niet ontvankelijk en/of gegrond worden bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift hinder en nadelen omschrijven die ze ten gronde ter beoordeling willen voorleggen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Het verzoekschrift vraagt van Uw Raad een beslissing die zij op grond van haar bevoegdheid niet kan nemen. De bevoegdheid van Uw Raad is vastgelegd in artikel 4.8.2 1° VCRO:

... ”

Ingevolge artikel 4.8.2, 1° VCRO oordeelt Uw Raad met volle bevoegdheid. Dit houdt in dat de Raad zich als administratief rechtscollege o.a. uitspreekt over beroepen tegen vergunningsbeslissingen. Wanneer de Raad vaststelt dat een bestreden vergunning onregelmatig is, vernietigt zij deze beslissing. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Maar de decreetgever heeft in artikel 4.8.2, 1° VCRO de Raad enkel bevoegd gemaakt om te oordelen over de beslissing die genomen is over de vergunningsaanvraag, zoals die werd ingediend in eerste aanleg bij het college van burgemeester en schepenen en daarna in beroep heroverwogen werd door de deputatie. Het is de Raad onmogelijk om te oordelen, buiten de inhoudelijke grenzen van het dossier dat werd voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen/deputatie.

Het voorwerp van de huidige procedure is daarom beperkt tot de grenzen van de aanvraag die de BVBA [REDACTED] op 21 oktober 2011 heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Zaventem met als enig voorwerp de "regularisatie van omgevingswerken" (p. 1- bestreden beslissing).

Welnu, de Raad zal vaststellen dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift middelen ontwikkelen die betrekking hebben:

-> op de stedenbouwkundige vergunning d.d. 15 oktober 2007 inzake het appartementsbouw zelf, terwijl deze vergunning reeds definitief is en de verzoekende partijen destijds geen tijdig beroep hebben ingesteld tegen deze vergunning.

-> op de regularisatievergunning d.d. 14 april 2011 waar de deputatie enkele beperkte afwijkingen vergund heeft.

Deze kritieken hebben geen betrekking op het voorwerp van de vergunningsaanvraag waarover de Raad uitspraak mag doen. De Raad kan enkel middelen toetsen die betrekking hebben op het voorwerp van de huidige aanvraag, de omgevingsaanleg.

Daarbij moet worden gespecificeerd dat de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007 reeds bepaalde omgevingswerken heeft vergund. De Raad kan derhalve enkel nog de voorliggende aanvraag toetsen voor de omgevingswerken die bijkomend of afwijkend zijn van deze die reeds werden vergund bij vergunning van 15 oktober 2007.

Het annulatieberoep is bijgevolg slechts ontvankelijk binnen deze grenzen: de omgevingsaanleg in zoverre deze afwijkt van de vergunning van 15 oktober 2007.

... ”

Beoordeling door de Raad

Het beroep tot vernietiging van de verzoekende partijen is slechts gericht tegen de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2012 die aan de aanvrager een vergunning verleent voor de regularisatie en de uitvoering van “omgevingswerken” op het betrokken bouwperceel.

Het beroep tot vernietiging is derhalve naar voorwerp ontvankelijk.

Het gegeven dat de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunningen van 15 oktober 2007 en 14 april 2011, die eveneens betrekking hebben op het betrokken bouwperceel, in hun kritiek onder de middelen betrekken, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling.

Of en in welke mate deze kritiek ontvankelijk en/of gegrond kan worden bevonden, dient te worden beoordeeld bij de behandeling van de middelen.

De exceptie van de eerste tussenkomenende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Vastgesteld moet worden dat het project manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving gelet op onder andere de sterk afwijkende schaal en bouwwijze van het appartementsgebouw t.a.v. de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en gelet op de zeer ongelukkige inplanting.

Het appartementsgebouw met 14 appartementen langs de [REDACTED] en een showroom langs de [REDACTED] is manifest onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij in de eerste plaats de onmiddellijke omgeving moet worden betrokken (zie stuk 10, omgevingsverslag MAVA).

Vastgesteld moet worden dat het project manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving gelet op onder andere de sterk afwijkende schaal en bouwwijze van het appartementsgebouw t.a.v. de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en gelet op de zeer ongelukkige inplanting.

Het appartementsgebouw met 14 appartementen langs de [REDACTED] en een showroom langs de [REDACTED] is manifest onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij in de eerste plaats de onmiddellijke omgeving moet worden betrokken.

Zoals omstandig omschreven in het omgevingsverslag opgesteld door adviesbureau MAVA (stuk 10), betreft het de regularisatie van een zeer grootschalig

appartementengebouw met 14 appartementen (aan de zijde ■■■■) en een showroom (zijde ■■■■).

Het appartementengebouw langs de ■■■■ heeft een voorgevelbreedte van maar liefst 43,73 meter, bestaat uit niet minder dan 4 bouwlagen en heeft een kroonlijsthoogte van niet minder dan 15,85 meter t.o.v. de voorliggende ■■■■. Het gebouw heeft een bouwdiepte van die verloopt van 49,83 meter naar 38,87 meter. Daarenboven is het gebouw door de opvallende versnijding van de voorgevel en het materiaalgebruik zeer modern, hetgeen haaks staat op de traditionele eengezinswoningen op de aanpalende percelen.

Op het rechts aanpalend perceel ■■■■ nr. 6 (eigendom van de heer en mevrouw ■■■■ – ■■■■) staat een vrijstaande ééngesinswoning die slechts twee bovengrondse bouwlagen telt en een zolderverdieping met piramidedak. De voorgevelbreedte bedraagt slechts 13,80 meter; de bouwdiepte bedraagt ongeveer 8,50 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt slechts 5,10 meter t.o.v. het maaiveld en ongeveer 8,65 m t.o.v. de voorliggende ■■■■. De nokhoogte bedraagt ongeveer 8,30 meter t.o.v. het maaiveld en ongeveer 11,60 meter t.o.v. de voorliggende straat.

Op het links aanpalend perceel ■■■■ nr. 10 (eigendom van de heer en mevrouw ■■■■ – ■■■■) staat een bescheiden vrijstaande ééngesinswoning bestaande uit één bovengrondse bouwlaag en dakverdieping met zadeldak. De woning heeft een voorgevelbreedte van ongeveer 10,50 meter en een bouwdiepte van ongeveer 8,50 meter. De nokhoogte bedraagt amper 7,90 meter t.o.v. het maaiveld en ongeveer 11,40 meter t.o.v. de voorliggende ■■■■.

Vanaf de kruising van de ■■■■ tot aan de woning met huisnummer 10 heeft de ■■■■ een uitgesproken residentieel karakter, met een kleinschalige appartementengebouw, enkele onbebouwde percelen en ééngesinswoningen. Voorbij huisnummer 10 heeft de rechterzijde van de ■■■■ het karakter van een KMO-zone met enkele bedrijven en een onbebouwd perceel; de linkerzijde wordt ingevuld door een aantal recreatieve voorzieningen zoals twee voetbalvelden en enkele clublokalen van lokale verenigingen. Al deze bestaande bebouwing in de omgeving (zowel residentieel, KMO als recreatief) bestaat uitsluitend uit laagbouw (maximaal twee bouwlagen) en heeft door zijn bouwvolume en typologie een kleinschalig karakter.

Het appartementengebouw met vier bouwlagen en een voorgevelbreedte van 43,73 meter past dus helemaal niet in de onmiddellijke omgeving die wordt gekenmerkt door laagbouw (maximaal twee bouwlagen) en bebouwing met een kleinschalig karakter.

3. De bouwheer ■■■■ heeft het project zoals vergund bij besluit van het Schepencollege niet conform de vergunde plannen dd. 15 oktober 2007 uitgevoerd, en heeft derhalve verzaakt aan die vergunning.

Volgens de rechtspraak van de Raad van State kan de bouwheer die een vergunning niet conform de plannen uitvoert en naderhand een regularisatie aanvraagt, uit deze vergunning dan ook geen rechten meer kan putten, en dient de vergunningverlenende overheid in ieder geval het volledige project aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen (R.v.St., nr. 205.915, 28 juni 2010, DHONT).

Zoals hierboven gesteld, omvat de regularisatie onder meer de regularisatie van de hoogtelijnen. Door de foutieve vermelding van de hoogtelijnen – in het bijzonder t.a.v. het perceel van de rechterbuur – is het bouwproject nog massiever uitgevallen. Deze wijziging t.a.v. de initieel vergunde plannen is niet afscheidbaar van wat oorspronkelijk vergund was, zodat het Schepencollege de bouwplannen in hun geheel en opnieuw diende te toetsen op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (R.v.St., nr. 166.406, 8 januari 2007).

De gevraagde regularisaties kunnen niet op zichzelf beoordeeld worden, maar dienen onderzocht te worden in het kader van de eerder verleende vergunning voor het appartementsgebouw en showroom.

Het Schepencollege van de gemeente Zaventem en de Deputatie hebben zich duidelijk laten beïnvloeden door het gewicht van voldongen feiten. De bouwheer heeft onder valse voorwendsels een bouwvergunning bekomen (manifest verkeerde voorstelling hoogtelijnen), om deze vergunning niet conform de bouwplannen uit te voeren, en om daaropvolgend regularisatieaanvragen in te dienen, waarbij de bouwheer er op speculeert dat de regularisatievergunning niet geweigerd kan worden omdat het gebouw grotendeels is afgewerkt.

Ingeval van een regularisatieaanvraag moet de vergunningverlenende overheid volgens de rechtspraak van de Raad van State evenwel duidelijk doen blijken dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet hoeft te wijken voor het gewicht van de voldongen feiten (R.v.St., nr. 198.604, 7 december 2009).

De Deputatie heeft deze bezwaren niet concreet ontmoet. Zoals genoegzaam aangetoond, heeft de bouwheer de initiële vergunning niet conform de bouwplannen uitgevoerd, zodat deze hieruit volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State geen rechten meer kan putten. Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid de totaliteit van het project moet beoordelen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit heeft de Deputatie kennelijk niet gedaan, zoals verder zal worden toegelicht.

Minstens zal de Deputatie bij de beoordeling van de vermeende “omgevingswerken” rekening moeten houden met de “onbehoorlijke toestand” die werd geschapen door de niet-correct uitgevoerde en onwettige vergunning voor het appartementsgebouw/showroom. De Deputatie zal er in het bijzonder op moeten toezien dat de “omgevingswerken” in alle redelijkheid ervoor kunnen zorgen dat de onbehoorlijke toestand werd verholpen, en dat het exuberante gebouw inpasbaar wordt gemaakt in de onmiddellijke omgeving, quod certe non.

4. Het bouwproject zal door zijn afwijkend bouwvolume en door de ongelukkige inplanting voor ernstige burenhinder zorgen, niet in het minst voor het rechts aanpalend terrein van de heer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED].

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat de verplichte toetsing van de goede ruimtelijke ordening ook impliceert dat de bouwvergunning geweigerd moet worden indien blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens wordt overschreden, en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze wordt verbroken (zie R.v.St., nr. 42.078, 25 februari 1993, BRUYNEEL; zie vroeger R.v.St., nr. 23.831, 20 december 1983, GOSSEYE).

In het nieuwe artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO wordt “hinder” overigens uitdrukkelijk opgesomd als aandachtspunt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zodat er geen twijfel over kan bestaan dat hiermee rekening gehouden moet worden.

Zoals uit de foto's van het omgevingsverslag (zie stuk 10) duidelijk blijkt, is het appartementsgebouw en showroom zeer ongelukkig ingeplant, met enorme hoogteverschillen (van wel 2 á 3 meter!) t.a.v. vooral het rechts aanpalend perceel aan de ■■■■ nr. 6. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwbouw torent boven de woning en tuin van de heer en mevrouw ■■■■ – ■■■■, en dat deze woning volledig in de verdrukking komt.

Zoals hoger aangehaald, heeft één en ander te maken met de verkeerde vermelding van de hoogtelijnen in de initiële bouwaanvraag die heeft geleid tot de vergunning van 15 oktober 2007, die evenwel niet conform werd uitgevoerd en waarvoor thans de regularisatie wordt gevraagd. Zodoende heeft de vergunningverlenende overheid niet met kennis van zaken de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening kunnen beoordelen, en middels onderhavige regularisatieaanvraag wenst de bouwheer de spons te vegen over misleidende vermeldingen in het aanvraagdossier.

Door de zeer ongelukkige inplanting ondervinden verzoekende partijen onaanvaardbare inkijk en aantasting van de privacy. De foto's uit het omgevingsverslag (zie stuk 10) spreken in dit verband boekdelen.

Door deze ongelukkige inplanting en door het hoogteverschil tussen beide percelen van op sommige plaatsen meer dan 3 meter, wordt het evenwicht tussen beide erven op onevenredige wijze verstoort. De nieuwbouw is wegens zijn overdreven bouwvolume en bouwhoogte niet verenigbaar met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en deze onverenigbaarheid wordt nog extra in de verf gezet door het enorme niveauverschil waardoor de woning van mijn cliënten helemaal in de verdrukking komt.

De Deputatie doet deze bezwaren af met de overweging dat de het gebouw “hoofdzakelijk” in overeenstemming met de vergunning werd gerealiseerd, en weigert de rechtsgeldigheid van de oorspronkelijke vergunning in deze procedure te betrekken (blz. 4 bestreden besluit).

Zodoende werd de argumentatie van verzoekende partijen niet ontmoet laat staan beantwoord. Als de hoogtelijnen foutief en misleidend zijn weergegeven, kan men uiteraard geen correcte inschatting maken van de impact van het gebouw. Zoals hierboven uiteengezet, werd in de oorspronkelijke aanvraag geen rekening gehouden met het niveauverschil tussen de aanpalende terreinen, waardoor het gebouw nog massiever is uitgevallen zodat de tuinen en woningen van verzoekende partijen in de verdrukking komen.

5. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Dit principe is vaste rechtspraak van de Raad van State, en werd thans decretaal verankerd in artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO.

De vergunningverlenende overheid kan in tweede orde ook rekening houden met de bestaande bebouwing in de ruimere omgeving, maar dit mag er niet toe leiden dat de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving – die de aanleg van de plaats het

meest bepaalt – buiten beschouwing wordt gelaten (RvVb, nr. A/2012/0093 van 14 maart 2012 en RvVb, nr. A/2012, 13 maart 2012).

De vergunningverlenende overheid kan ook rekening houden met de zogenaamde “gewenste beleidsmatige ontwikkelingen”, maar dit kan uiteraard niet voor gevolg hebben dat de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving volledig buiten beschouwing wordt gelaten (RvVb, nr. A/2012/0046 van 8 februari 2012).

In casu heeft de Deputatie de aanvraag duidelijk niet concreet getoetst aan de verenigbaarheid met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

De Deputatie stelt op blz. 2 onderaan het besluit vast dat langs de [REDACTED] links en rechts van het perceel eengezinswoningen in open verband voorkomen, en dat verder richting Lozenberg KMO gebouwen staan en aan de overkant een recreatiegebied met voetbalveld.

De Deputatie laat evenwel volledig na om aannemelijk te maken op welke de vergunde “omgevingswerken” (deels regularisatie) het grootschalige appartementsgebouw / showroom kunnen laten opgaan in de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door bescheiden vrijstaande eengezinswoningen, derwijze dat er een situatie ontstaat die in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is dus manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening en manifest onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving, reden waarom de vergunning op grond van artikel 4.3.1 §1, 1°, b) VCRO geweigerd had moeten worden.

6. De zogenaamde “omgevingswerken” waarvan thans de regularisatie gevraagd wordt, komen helemaal niet tegemoet aan de bekommernissen van verzoekende partijen.

De zogenaamde “omgevingswerken” zorgen geenszins voor een betere inpassing van het gebouw in de omgeving.

Het gigantische hoogteverschil tussen het perceel [REDACTED] en de naburige percelen – en de hieruit voortvloeiende zichthinder, inijk en aantasting van de privacy - wordt eigenlijk niet aangepakt.

Daarbij moet er voorafgaandelijk op gewezen worden dat de regularisatieaanvraag op het vlak van de hoogtelijnen en zogenaamde omgevingswerken helemaal niet duidelijk is en andermaal misleidend. Ook het ingevulde aanvraagformulier is misleidend, aangezien hierop werd ingevuld dat er nog geen aanvang werd genomen met de uitgevoerde werken (dit terwijl het toch een regularisatie betreft). Uit de bouwplannen kan overigens niet duidelijk worden afgeleid wat bedoeld wordt met bestaande toestand. Het lijkt er op dat de weergave van de zogenaamde bestaande toestand de toestand betreft na de niet-conforme werken, en niet de toestand zoals deze bestond voorafgaandelijk aan de niet-conforme uitvoering van de bouwvergunning van 15 oktober 2007. Uit de plannen kan niet worden afgeleid wat de bestaande toestand (i.h.b. het reliëf) van het perceel [REDACTED] was. Nochtans vereist de regelgeving uit de VCRO dat in een regularisatieaanvraag duidelijk moet worden aangegeven welke werken reeds werden uitgevoerd en welke nog niet (artikel 4.2.24 VCRO).

Voor zover uit de aanvraag kan worden afgeleid, blijft het gigantische hoogteverschil t.a.v. de tuin van mijnheer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED] behouden. Volgens het technisch

verslag is hier sprake van een “belangrijk historisch verschil van ‘ons’ terrein met dat van de buur” (sic) hetgeen door de begroeiing zagezegd niet zichtbaar was. De “oplossing” die thans wordt voorgesteld is om de grond achter de keermuur – die het dreigt te begeven onder het gewicht van de grondophoging aan de zijde van [REDACTED] – af te graven tot minimum 43 cm en te vervangen door een pakket gestabiliseerd zand (dat na verhoging geen zijdelingse druk zou uitoefenen). Daarboven zou dan een laag teelaarde komen. Tevens wordt voorzien in een verankering met draadstangen van de muur in de stabilisé. Het gigantische hoogteverschil (tot meer dan 3 meter hoogte op bepaalde plaatsen !) met het perceel van de rechterbuur blijft evenwel behouden zoals blijkt uit de bouwplannen.

Zodoende zullen verzoekende partijen nog steeds onaanvaardbare zichthinder, inkijk en aantasting van de privacy ondervinden door het gebouw dat als het ware boven hun hoofd hangt.

Het bestreden besluit komt slechts marginaal tegemoet aan dit bezwaar, door als bijkomende vergunningsvoorwaarde op te leggen dat de “hoogte van de draad ter hoogte van het gebouw” minimum 1.50 m moet bedragen.

De nieuwe draadafsluiting van 1 m 50 is slechts een doekje voor het bloeden, en komt op geen enkele manier tegemoet aan de terechte bekommernissen van verzoekende partijen.

De Deputatie heeft de aanvraag dus duidelijk niet in concreto onderzocht, en geeft blijk van een volledig gebrek aan inzicht in de concrete plaatsgesteldheid.

Aangezien de grond achter de keermuur voor het overgrote deel vervangen zal worden door gestabiliseerd zand, bestaat er ook een ernstig risico op wateroverlast, gelet op de verminderde doorlaatbaarheid van de ondergrond (zie tweede middel).

8. De regularisatieaanvraag biedt dus geen oplossing voor de “onbehoorlijke toestand” (dixit de Deputatie) die op het terrein werd gecreëerd.

Daarenboven moet vastgesteld worden dat de aanvraag eveneens voorziet in een aantal bijkomende aanpassingen die het rustig woongenot van verzoekende partijen nog bijkomend zullen aantasten.

Zo voorziet de aanvraag langs de [REDACTED] (grens linkerbuur) in de plaatsing van gedeeltelijk ingewerkte vloerafvalcontainers. Deze containers hebben een zichtbare hoogte van 1 m 10. Dit zal voor bijkomende zichthinder zorgen voor de heer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED] die immers vanuit hun tuin en woning zullen uitkijken op deze containers. Verzoekende partijen zullen door het gebruik van de afvalcontainers ook geluids- en geurhinder ondervinden.

Ook dit bezwaar wordt niet voldoende ontmoet door de Deputatie. Dit bezwaar wordt weerlegd door verwijzing naar het advies van AWV (Afdeling Wegen en Verkeer). Vastgesteld moet evenwel worden dat dit advies niet concreet gemotiveerd is op het vlak van de aanvaardbaarheid van de hinder ingevolge de afvalcontainers. De Deputatie kan het bezwaar dus niet weerleggen door te verwijzen naar het (niet-gemotiveerd) advies van AWV.

Voor het overige beperkt de Deputatie zich tot de bewering dat de containers gedeeltelijk ingegraven zijn en het 1.10 m hoge bovengrondse deel “nagenoeg niet zichtbaar zal zijn” achter de groenaanplanting. Daarbij moet evenwel opgemerkt worden dat de Deputatie zelf moet toegeven dat de groenaanplanting ondermaats is, en dat zij hieromtrent een (onduidelijke – zie derde middel) vergunningsvoorwaarde heeft opgelegd.

Tevens voorziet de aanvraag langs de [REDACTED] (grens rechterbuur) in een uitbreiding van de bestaande verharding met 20 m2 in waterdoorlatende klinkers duidelijk in functie van de poort in de zijgevel van de showroom/magazijn. Het is duidelijk de bedoeling van de aanvrager om de showroom en het magazijn te bevoorraden via de poort in de zijgevel waarvoor een regularisatievergunning werd verleend bij besluit van de Deputatie dd. 14 april 2011 (dat werd aangevochten door mijn cliënten voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen).

Dit klemmt des te meer aangezien de bouwheer in de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen de eerste regularisatieaanvraag heeft opgeworpen dat de geregulariseerde poorten niet bereikbaar zijn voor vrachtwagens en dat er dus geen hinder wordt veroorzaakt door het louter manueel laden en lossen.

Welnu, in onderhavige regularisatieaanvraag wordt de bestaande verharding langs deze zijde nu uitgebreid, zodat vrachtwagens en/of bestelwagens kunnen manoeuvreren tot aan de poort in de zijgevel. Hierdoor zal mevrouw [REDACTED] ernstige hinder ondervinden (lawaaï laden lossen, draaiende motoren, uitlaatgassen, ...).

Dit toont andermaal aan dat de rechten van verzoekende partijen ernstig in het gedrang komen door de gesplitste en getrapte behandeling van de aanvragen, waardoor een globale beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijk ordening onmogelijk wordt gemaakt.

Dit bezwaar wordt helemaal niet ontmoet door de Deputatie, die zich beperkt tot de stijlformule dat deze werken “ruimtelijk aanvaardbaar” zijn. Hiermee wordt uiteraard niet geantwoord op het bezwaar dat verzoekende partijen, in het bijzonder mevrouw Craen, door het laden en lossen ernstige hinder zal ondervinden (lawaaï laden en lossen en draaiende motoren, uitlaatgassen, ...). Daarbij gaat de Deputatie er aan voorbij dat de bouwheer de omwonenden op het verkeerde been heeft gezet door eerst een dubbele deur te voorzien op deze locatie, en vervolgens hier in strijd met de vergunde plannen een poort te plaatsen die dan later wordt geregulariseerd (eerste regularisatie), om dan tenslotte nog een bijkomende verharding aan te vragen zodat ook vrachtwagens kunnen manoeuvreren tot aan de poort (tweede regularisatie).

Dit toont andermaal aan dat door de niet-conforme uitvoering van de initieel vergunde plannen en de verschillende regularisatieaanvragen, een ernstige en zorgvuldige beoordeling van het globale project onmogelijk is gebleken. Het Schepencollege en in beroep de Deputatie zijn duidelijk gezwicht voor het gewicht van de voldongen feiten, en hebben de gefundeerde bezwaren van verzoekende partijen niet concreet ontmoet en onderzocht.

Aangezien de voorgestelde ingrepen geen oplossing bieden voor de “onbehoorlijke toestand” die door de bouwheer op het terrein werd gecreëerd, en meer nog, een bijkomende aantasting van het rustig woongenot van verzoekende partijen inhouden (bijkomende verharding aan de poort in de zijgevel, afvalcontainers), dient vastgesteld te

worden dat de aanvraag manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dat het besluit genomen werd met schending van artikel 4.3.1 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO.

...

De verwerende partij repliceert:

“
...

Vooreerst heeft verwerende partij in de bestreden beslissing de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag immers wel degelijk uitvoerig aan de goede ruimtelijke ordening getoetst. Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing hieromtrent uitdrukkelijk het volgende:

...

Onmogelijk kan er dan ook gesteld worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing zou nagelaten hebben om de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen.

Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift echter dat niet alleen de omgevingsaanleg, maar ook het volledige project (appartementengebouw en showroom) aan de goede ruimtelijke ordening had moeten worden getoetst. Volgens verzoekende partijen is dit 'exuberant groot gemengd gebouw' immers 'manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening'. Verzoekende partijen gaan er hierbij echter ten onrechte vanuit dat huidige stedenbouwkundige aanvraag ook de regularisatie betreft van het 'grootschalige project'. Evenwel betreft huidige stedenbouwkundige aanvraag louter de regularisatie van de omgevingswerken / terreinaanleg, en niet de regularisatie van het bestaande appartementengebouw en showroom, dat al in een eerdere vergunning werd geregulariseerd. Verwerende partij diende in de bestreden beslissing dan ook geenszins het volledige project opnieuw aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing hieromtrent dan ook terecht het volgende geoordeeld:

...

Onmogelijk kan dan ook worden aangenomen dat verwerende partij de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag, zijnde de regularisatie van de omgevingswerken / terreinaanleg, niet aan de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving zou hebben getoetst.

Van enige schending van de artikelen 1.1.4 en/of 4.3.1 VCRO kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin artikel 4.7.23, §1 VCRO. Verzoekende partijen houden nochtans voor dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte niet alle bezwaren van verzoekende partijen zou hebben weerlegd.

Verzoekende partijen schijnen er hierbij echter verkeerdelijk vanuit te gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen.

Voor administratieve rechtshandelingen geldt echter geenszins dat alle opgeworpen argumenten moeten worden behandeld, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de argumenten van partijen zijn onderzocht.

Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering daadkrachtig is, hetgeen in casu het geval is.

Aan de formele en materiële motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2002).

Door niet alle argumenten van verzoekende partijen te weerleggen, maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins artikel 4.7.23, §1 VCRO, het motiveringsbeginsel en/of het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Overigens van enige schending van het motiveringsbeginsel en / of het zorgvuldigheidsbeginsel kan er in casu hoe dan ook geen sprake zijn. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd: de bestreden beslissing vermeldt uitvoerig de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften.

Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier. Van enige schending van het motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn. Tenslotte schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft wel degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen op grond van een zorgvuldig samengesteld dossier.
...”

De eerste tussenkomende partij zet uiteen:

“...

6.1.3 Het middel is onontvankelijk

In de eerste plaats stelt zich de vraag naar het belang van de verzoekende partijen bij het middel aangezien zij klagen dat "de Deputatie heeft geweigerd om de aanvraag voor zogenaamde 'omgevingswerken' te beoordelen in het licht van de onwettige en niet correct uitgevoerde bouwvergunning voor appartementsgebouw en showroom".

Zoals ten overvloede herhaald betreft het voorwerp van de bestreden beslissing de regularisatie van de omgevingsaanleg, NIET de bouwvergunning voor het gehele project. Deze is reeds afgeleverd op 15 oktober 2007.

Aangezien de bouwvergunning van 15 oktober 2007 definitief is geworden en aangezien de verzoekende partijen deze vergunning zelf niet aanduiden als de door hun bestreden vergunning, kan deze vergunning niet meer vernietigd worden, zodat het bouwwerk in elk

geval zal blijven bestaan en de verzoekende partijen ook geen ontvankelijk middel kunnen formuleren dat betrekking heeft op het bouwwerk als geheel.

Het middel is dan ook onontvankelijk

6.1.4. Het middel is ongegrond

Het middel is ongegrond om verscheidene redenen.

6.1.4.1. De deputatie had geen rechtsmacht om te oordelen over de rechtsgeldigheid van de vergunning van de eerdere vergunningen

Volkomen ten onrechte gaan de verzoekende partijen er van uit dat de Deputatie de vergunning had moeten beoordelen in het licht van de (on)wettigheid van de eerder afgeleverde vergunningen. Daartoe had de Deputatie geen rechtsmacht. Dit volgt uit het wettigheidsbeginsel.

...

6.1.4.1.B. Het middel gaat uit van een argument dat het wettigheidsbeginsel schendt, doordat het gebaseerd is op elementen die ontsnappen aan de beoordelingsbevoegdheid van de Deputatie

De omvang van de bevoegdheid die de deputatie had om te oordelen over het beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen werd derhalve bepaald door de aanvraag die de BVBA [REDACTED] op 21 oktober 2011 had ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Zaventem. Deze aanvraag had als enig voorwerp de "regularisatie van omgevingswerken" (p. 1 — bestreden beslissing). Het is deze aanvraag die de grenzen van de bevoegdheid van de Deputatie bepaalde.

De Deputatie kon derhalve onmogelijk nog argumenten beoordelen die de wettigheid betroffen van :

- de stedenbouwkundige vergunning d.d. 15 oktober 2007 inzake het appartementsbouw zelf (zie nr. 9 t.e.m. 12 beroepschrift), terwijl deze vergunning reeds definitief is en appellanten destijds geen tijdig beroep hebben ingesteld tegen deze vergunning.
- de regularisatievergunning d.d. 14 april 2011 waar de deputatie enkele beperkte afwijkingen vergund heeft.

Deze grieven hadden geen betrekking op het voorwerp van de vergunningsaanvraag, zodat de deputatie er ook geen uitspraak over mocht doen. De deputatie kon enkel grieven beoordelen die betrekking hadden op het voorwerp van de huidige aanvraag, de omgevingsaanleg.

En derhalve gaat het middel er volkomen ten onrechte van uit dat de Deputatie de aangevraagde vergunning had moeten beoordelen in het licht van de (on)wettigheid van de eerder afgeleverde vergunningen. Daartoe had de Deputatie geen rechtsmacht.

Dit is voldoende om de ongegrondheid van het middel vast te stellen.

...

In essentie bekritisieren de verzoekende partijen dat de verwerende partij er verkeerdelijk van uitgaat dat de constructie met bijhorigheden hoofdzakelijk vergund is voor minstens 90%:

...

Allereerst heeft de verwerende partij in de regularisatievergunning van 14 april 2011 reeds bevestigd dat de desbetreffende constructie hoofdzakelijk vergund is. Deze beslissing was ter kennis van de verzoekende partijen. Bijgevolg kon de verwerende partij volstaan met te verwijzen naar deze vergunning:

...

Ten tweede moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen enkele moeite doen om het bewijs te leveren van de premisse waarop het argument is gebaseerd. Zij tonen niet aan :

—> dat er een regel is waarbij de omgevingstoets voor een bestaand vergund gebouw opnieuw zou moeten worden uitgevoerd bij een regularisatievergunning

—> dat de constructie niet voor minstens 90 % vergund en correct uitgevoerd was;

Dit is reeds voldoende om het middel als ongegrond af te wijzen.

Ten derde (louter volledigheidshalve) baseren de verzoekende partijen hun argumenten op rechtspraak van de Raad van State die in casu niet toepasselijk is :

...

Maar in casu is er geen sprake van grove schendingen van de eerdere vergunning; het gaat slechts om kleinere afwijkingen. Bezwaarlijk kan er naar analogie worden verwezen naar de constructies die het voorwerp zijn van onderhavige vergunning.

...

Uit het feitelijk relaas van arrest blijkt dat het voorwerp van aanvraag tot regularisatievergunning de regularisatie betrof van een volledig appartementsgebouw. Dit is in casu niet het geval : in casu gaat het om de regularisatie van de omgevingsaanleg bij een appartementsgebouw en dat is in redelijkheid beschouwd voldoende afscheidbaar van het appartementsgebouw zelf.

...

Een deugdelijke beoordeling met voldoende kennis van zaken, is, in het raam van een regularisatievergunning, slechts mogelijk indien de vergunningverlenende overheid nauwkeurig weet voor welke zonder voorafgaande vergunning verrichte werken, handelingen of wijzigingen een regularisatie wordt aangevraagd. Dit is ook wat er in casu is gebeurd. In casu heeft de verwerende partij elk onderdeel van de aanvraag nauwkeurig en afdoende beoordeeld. Voor elk onderdeel werd nauwkeurig afgewogen of het kon worden vergund of niet. Daarbij is niet uitgegaan van voldongen feiten.

De aangehaalde rechtspraak is derhalve niet van toepassing.

De tussenkomende partij herhaalt dat de verzoekende partijen geen enkel bewijs bijbrengen dat de constructie niet hoofdzakelijk vergund zou zijn zoals voorzien in artikel 4.1.1, 7° VCRO.

Terecht oordeelde de verwerende partij in haar beslissing dat de volledige constructie hoofdzakelijk vergund is. De beperkte wijzigingen waarvoor de regularisatieaanvraag werd ingediend weerspiegelen een uiterst minieme impact op het gebouw. Er kan dan ook met vaststaande zekerheid gesteld worden dat het gebouw voor minstens 90% van het bruto-bouwvolume vergund is. Minstens brengen de verzoekende partij hier-van geen bewijs bij.

De tussenkomende partij vraagt zich ook af om welke redenen zij zou verzaakt hebben aan de vergunning d.d. 15 oktober 2007.

De eerste kritiek is ongegrond.

6.1.4.2.B,b. Het project is verenigbaar met de bestaande bebouwing;

...

De tussenkomende partij herhaalt nog maar eens dat het bestaande gebouw reeds werd vergund in 2007. Het voorwerp van de actuele vergunning betreft louter en alleen de "omgevingsaanleg". Dit op zich is voldoende om de kritiek af te wijzen.

Maar de verzoekende partijen doen opnieuw geen moeite om de onverenigbaarheid met de bestaande bebouwing te onderzoeken. Zij geven weliswaar een omschrijving van de

gebouwen in de omgeving, maar daarmee wordt niet de onverenigbaarheid aangetoond. Dit moet volgen uit een vergelijking en beoordeling van het project met de beschreven omgeving.

En tenslotte verwijst men opnieuw onwerkdadig naar 2 arresten van Uw Raad :

...

6.1.4.2.13.c. Het aanvraagdossier is volledig en duidelijk

...

- Betreffende de kritiek dat op het aanvraagformulier zou zijn aangegeven dat de werken "nog niet zouden begonnen zijn" (p. 18 in fine), terwijl het voorwerp een regularisatievergunning betreft, is een louter materiële vergissing. De vergunningverlenende overheid zal tijdens haar onderzoek de aanvraag desnoods herkwaltificeren alvorens een beslissing te nemen:

...

Het was in casu voor iedereen duidelijk wat het voorwerp is van de aanvraag, zodat de al dan niet aanduiding absoluut geen enkele relevantie had.

- ...

Over de inplanting van het gebouw in de hoogte bestond en bestaat geen onduidelijkheid aangezien het gabariet van de aanpalende woningen vermeld stond op de lengtesneden. Het weze herhaald dat het voorwerp van huidige regularisatieaanvraag de omgevingsaanleg nabij een vergund gebouw betreft; Artikel 4.2.24 VCRO stelt nergens dat een regularisatievergunning duidelijk moet aangeven welke werken reeds werden uitgevoerd en welke niet, nl.:

...

Het zijn de werken die vergund moeten worden die op het plan moeten worden aangeduid. Daarover is geen betwisting.

De derde kritiek is ongegrond.

6.1.4.2.B.d. De opgelegde voorwaarde komt wel tegemoet aan de hinder.

...

De argumentatie inzake de vermeende burenhinder slaat wederom op het gehele project en niet op het voorwerp van de bestreden beslissing. Deze argumentatie doet niet terzake.

De verzoekende partijen laten bovendien na aan te tonen waarom zij hinder ondervinden van de regularisatie van de omgevingswerken ans sich.

...

De beweerde hinder is niet aannemelijk:

- Inzake de ingewerkte afvalcontainers verwijst de tussenkomende partij naar het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 24 november 2011, waarin enkel wordt gesteld dat "de afvalcontainers moeten ingebouwd worden achter de rooilijn".

Aangezien de stedenbouwkundige vergunning voorziet in een draadafsluiting met klimop met een hoogte van 1m00 en dat de afvalcontainers gedeeltelijk worden in-gegraven zodat deze slechts 1m10 boven het maaiveld uitkomen, kan er bezwaarlijk van uitgegaan worden dat deze "10cm" voor visuele hinder kan zorgen.

Deze vloerafvalcontainers erg hygiënisch. Door de lage ondergrondse temperatuur blijft het afval koel. Het oudste afval ligt altijd op de bodem en het is een gesloten constructie, waardoor er geen sprake is van geurhinder en gisting. Er wordt gebruik gemaakt van een wegwerpzak en de lediging gebeurt niet via de inwerpopening. Daardoor komt het afval nooit in aanraking met de container el). Van enige geur-hinder is aldus ook geen sprake. De bestreden beslissing weerlegt de mogelijke hinder van de ingewerkte vloerafvalcontainers als volgt:

...

Het uitgangspunt van de verzoekende partijen is derhalve feitelijk fout.

- ...

De verzoekende partijen trachten verwarring te stichten, teneinde (wederom) grieven te kunnen uiten tegen het volledige appartementencomplex annex showroom.

Op de luchtfoto is duidelijk zichtbaar dat de vergunde uitbreiding zich aan de rechterzijde van het perceel situeert. Terwijl de kwestieuze poort van het magazijn zich aan de linkerzijde van het gebouw bevindt. De vergunningshouder begrijpt dan ook niet hoe:

- De gevraagde uitbreiding van 20m² waterdoorlatende klinkers een betere toegankelijkheid van de poort in de zijgevel kan betekenen voor de poort van het magazijn aan de linkerzijgevel;

- Hoe Mevr. [REDACTED] (3^e verzoekende partij) hinder zou kunnen ondervinden van de (beperkte) vergunde uitbreiding op de andere zijde van het perceel, zijnde meer dan 60m00 (sic!) van haar woning;

- Hoe Mevr. [REDACTED] last zou kunnen hebben van de eventueel "lawaai laden lossen, draaiende motoren, uitlaatgassen,..." aan de poort van het magazijn aan de rechterzijgevel, terwijl haar perceel zich op 15m00 van de linkerzijgevel bevindt. Voor Mevr. [REDACTED] is de poort van het magazijn aan de rechterzijgevel de visa niet zichtbaar;

- Hoe Mevr. [REDACTED] tegelijkertijd last kan hebben van de voorziene ingewerkte afvalcontainers aan de linkerzijde van het perceel en van de toegangspoort van het magazijn aan de rechterzijde.

Ten slotte argumenteren de verzoekende partijen dat:

...

Wederom trachten de verzoekende partijen verwarring te zaaien. In de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen komen de verzoekende partijen in één van hun middelen op tegen de geregulariseerde poort aan de linker-zijgevel en NIET tegen de geregulariseerde poort aan de rechterzijgevel. Beide situaties moeten goed van elkaar onderscheiden worden (zie stuk 3).

De verzoekende partijen trachten blijkbaar alles in het werk te stellen en grijpen alle middelen aan om het appartementencomplex annex showroom aan sich aan te vallen.

De vierde kritiek is ongegrond.

6.1.4.2.B.e. Het hoogteverschil heeft altijd bestaan

...

De opmerking inzake het blijvend hoogteverschil betreft niet het voorwerp van de kwestieuze vergunningsaanvraag. Er is weliswaar een hoogteverschil op het terrein, maar dit heeft altijd bestaan en is dus een historisch gegeven, waarmee in alle voorgaande bouwvergunningen rekening gehouden is maar dat in alle bouwvergunningen ook ongewijzigd is gebleven.

De keermuur die dit hoogteverschil accentueert bestaat reeds meer dan 30 jaar. Voor het bouwen van de huidige bestaande keermuur (zijde [REDACTED] / [REDACTED]-[REDACTED]) werd er reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 29 november 1979 (p. 2 beslissing college burgemeester en schepenen) (stuk 4).

Op de foto is voldoende zichtbaar dat het niveauverschil reeds bestond voor de oprichting van het appartementencomplex annex showroom.

Doordat de tussenkomende partij zal voorzien in gelijke aanleg van een groenscherm (met bladhoudende beplanting) langsheen de perceelsgrens van de belendende percelen, zal de situatie voor de verzoekende partijen in de toekomst sterk vergelijkbaar zijn met de situatie die bestond voor de oprichting van het gebouw. Daarnaast worden alle hellingen beplant. Het opvangen van de niveauverschillen gebeurt op een ruimtelijke verantwoorde manier. Van enige hinder kan aldus geen sprake zijn. Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaar reeds gemotiveerd afgewezen. Dit werd bijgetreden in de bestreden beslissing.

De vijfde kritiek is ongegrond.

6.1.4.2.C. Uit stukken van de verzoekende partijen zelf blijkt dat de goede ruimtelijke ordening niet is aangetast.

De verzoekende partijen hebben intussen tegen de allereerste bouwvergunning in dit project (nl. deze van 15 oktober 2007) een procedure gestart bij de burgerlijke rechter. Zij hebben deze vergunning nooit met een administratief beroep bestreden. Met een dagvaarding van 28 december 2001 hebben zij een vordering tot afbraak van het gehele project ingeleid bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel.

In het kader van deze burgerlijke procedure trachten de verzoekende partijen de burgerlijke rechter er van te overtuigen dat het project de goede ruimtelijke ordening zou schenden. Om hun argumentatie daaromtrent kracht bij te zetten hebben de verzoeken-de partijen voor de burgerlijke rechter een verslag bijgebracht van een studiebureau MAYA waarin de overeenstemming van het project met de omgeving op deskundige wijze zou zijn onderzocht (stuk 5).

Dit omgevingsverslag beschrijft de bestaande toestand op het perceel en de naburige percelen, de omgeving, de functies, de bouwstijlen en het materiaalgebruik in de omgeving. Daarna worden de conclusies geformuleerd.

Allereerst wil de tussenkomende partij van dit document onderlijnen dat het niet voor haar verbindend is. Maar uit het verslag blijkt helemaal niet dat de stedenbouwkundige overheden een onredelijke beoordeling gemaakt hebben van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Integendeel. In het verslag komt MAVA tot de bevinding dat het project past binnen de functies, de bouwstijlen en het materiaalgebruik van de omgeving. Maar MAVA meent wel dat er een probleem is wat betreft de schaalgrootte in vergelijking met de bebouwing op de aangrenzende percelen en de bebouwing in de omgeving.

Dit werd in het verslag uitgewerkt onder punt 6.2. Als men dit onderdeel leest dan stelt het verslag letterlijk dat het project wat de schaalgrootte betreft aansluit bij de ontwikkelingen langs de [REDACTED] (onderaan pag. 21). Er staat letterlijk dat het project zich integreert binnen de omgeving langs de [REDACTED] en aansluit bij lopende ontwikkelingen.

Het probleem naar het oordeel van het rapport zit in het contrast met de bebouwing aan de achterzijde van het project de bebouwing langs de [REDACTED] dat een gevolg is van (pag. 22) :

- *de hoogte van het project 37 % hoger is dan de buurgebouwen (15m85 bij vergelijking aan llin40 en 11m60*
- *het bouwvolume van het project*
- *de hedendaagse architectuur van het project*

Maar daarmee toont het verslag aan dat de stedenbouwkundige overheden bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het project met de omgeving, niet kennelijk onredelijk geoordeeld hebben : het verslag stelt zelf al letterlijk dat het project qua functies, bouwstijlen en materiaalgebruik in de omgeving past. Het verslag aanvaardt zelfs dat qua schaalgrootte het project aansluit aan de [REDACTED]. Enkel de schaal-grootte aan de [REDACTED] zou problematisch zijn wat afgeleid wordt uit de hoogte, het volume en de hedendaagse architectuur. Geen van deze 3 elementen zijn echter absoluut onredelijk beoordeeld : de hoogte en het volume is niet van die aard dat ze absoluut onredelijk zijn

— zeker niet wanneer men rekening houdt met de omgeving (en waarvan het verslag stelt dat deze voor de [REDACTED] aanvaardbaar is). Over hedendaagse architectuur kan altijd gediscussieerd worden maar ze kan zeker geen reden zijn om een absoluut onredelijk oordeel uit af te leiden.

M.a.w. uit een stuk van de verzoekende partijen zelf blijkt dat de bestaanbaarheid met de omgeving niet kennelijk onredelijk is beoordeeld.

...

De tweede tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het staat dan ook vast dat de feiten van huidige zaak niet automatisch kunnen worden ingepast in het leerstuk van afstand van een vergunning. Het betreft in casu immers de regularisatie van bepaalde afwijkingen van een verleende bouwvergunning, hetgeen niet zomaar kan worden gelijkgesteld met het indienen van een nieuwe afwijkende bouwaanvraag voor werken op een perceel waar reeds eerder een vergunning werd voor verleend.

In geen geval kan daarenboven in casu uit de gedragingen van de bouwheer, namelijk het indienen van een regularisatieaanvraag, onweerlegbaar worden afgeleid dat er afstand wordt gedaan van de verleende bouwvergunning.

Er dient dan ook te worden besloten dat de initiële vergunning anno 2007 en de daarop volgende regularisatie vergunningen naast elkaar bestaan, elkaar niet vervangen doch één geheel vormen.

Er dient dan ook te worden herhaald dat gezien er tegen de initiële vergunning anno 2007 geen tijdig beroep voor de Raad van State werd ingesteld (hetgeen destijds de enige administratieve beroepsmogelijkheid was), deze vergunning definitief werd. Het reeds bestaande en vergunde gebouw op zich dient dan ook niet opnieuw het voorwerp uit te maken van een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

...

Gezien de gevraagde te regulariseren elementen slechts betrekking hebben op de aanleg van het terrein rondom het bestaande gebouw en dus het gebouw op zich op geen enkele wijze werd aangepast, kan dan ook maar bezwaarlijk worden geargumenteed dat deze te regulariseren elementen onafscheidbaar zijn van het reeds vergunde gebouw. Hieruit volgt dat de door de Raad van State gecreëerde voorwaarde in casu niet van toepassing is.

...

Het is duidelijk dat deze bijkomende voorwaarden slechts modaliteiten betreffen van hetgene in de regularisatieaanvraag werd opgenomen. Het is dan ook volstrekt ten onrecht dat dat verzoekende partijen menen dat de Deputatie na het openbaar onderzoek voorwaarden zou hebben opgelegd die een plaanpassing zou inhouden op essentiële zaken.

De bewering van verzoekende partijen dat de opgelegde voorwaarden niet voldoende duidelijk zou zijn (en dus in strijd met artikel 4.2.19 VCRO) kan evenmin worden gevolgd. Aan de zijdelingse bouwvrije zone west werd een draadafsluiting aangevraagd. Het besluit van de Deputatie stipuleert zeer duidelijk dat de draadafsluiting met klimop op 1m van de perceelgrens dient te worden geplaatst en de hoogte varieert van 0.50m tot 1.80m, doch ter hoogte van het gebouw minimum 1.50m dient te bedragen.

Het is onbetwistbaar dat deze opgelegde voorwaarde niet voor enige interpretatie vatbaar is en dan ook niet strijdig is met enige wettelijke bepaling.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

15. In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat het middel wel degelijk ontvankelijk is. De exceptie van niet-ontvankelijkheid van het middel is uiteraard ongegrond.

Het middel is wel degelijk gericht tegen de bestreden beslissing, in die zin dat de Deputatie wordt verweten dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de ruimere context niet heeft betrokken, maar zij ten onrechte de gevraagde “omgevingsaanleg” heeft geïsoleerd, terwijl het duidelijk is dat deze werken toch noodzakelijk zijn om het gebouw beter te doen inpassen in de onmiddellijke omgeving. Het middel is dus wel degelijk ontvankelijk.

16. Het middel is daarenboven gegrond.

Het verweer van verwerende partij en tussenkomende partijen overtuigt helemaal niet.

De verwerende partij geeft onomwonden toe dat zij het totale project niet heeft betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarvan akte.

De redengeving om dit niet te moeten doen, overtuigt allerminst. Zoals genoegzaam aangetoond, heeft de bouwheer de basisvergunning niet conform de vergunde plannen uitgevoerd, en wordt zij dus geacht hieraan te hebben verzaakt. Bijgevolg diende de Deputatie bij de beoordeling van de (tweede) regularisatieaanvraag wel degelijk oog te hebben voor de volledige context bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft dit duidelijk niet gedaan, en is gezwicht door het gewicht van de voldoende feiten.

De bewering van de gemeente Zaventem en haar College dat de gevraagde regularisatie afscheidbaar is van hetgeen oorspronkelijk werd vergund, en dat er daarom geen globale beoordeling van het project aan de goede ruimtelijke ordening diende te gebeuren, kan niet bijgetreden worden. Andermaal, de zogenaamde “omgevingswerken” waarover het hier gaat, zijn nodig om de “onbehoorlijke toestand” op het terrein (ingevolge de verkeerde vermelding van de hoogtelijnen in de basisaanvraag en de niet-conforme uitvoering) recht te zetten. De omgevingswerken strekken er toe om het project inpasbaar te maken in de omgeving (hetgeen geenszins gelukt is). Het is dan ook duidelijk dat de regularisatievergunning verweven is met het oorspronkelijk vergunde, en bijgevolg niet afscheidbaar voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en verenigbaarheid met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

De bewering dat de motiveringsplicht niet vereist dat alle bezwaren moeten worden beantwoord, is slechts een zwaktebod. De verzoekende partijen kunnen uit de bestreden beslissing niet afleiden waarom hun bezwaar dat het bouwproject spijs de zogenaamde “omgevingsaanleg” helemaal niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en kennelijk in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, werd verworpen. De Deputatie heeft dus verzuimd aan haar verplichting om de bezwaren in het openbaar onderzoek te ontmoeten en te behandelen, en om haar beslissing afdoende te motiveren in het licht van de ingediende bezwaarschriften.

De bewering van de BVBA [REDACTED] dat de Deputatie geen rechtsmacht zou hebben om te oordelen “over de rechtsgeldigheid van eerdere vergunningen”, is niet correct en eigenlijk naast de kwestie.

De verzoekende partijen hebben immers niet gevraagd dat de Deputatie artikel 159 Grondwet toepast op deze vergunning(en). Zij hebben daarentegen aangetoond dat de bouwheer zelf, door de niet-conforme uitvoering van de initiële bouwplannen, heeft verzaakt aan deze vergunning, zodat de bouwplannen opnieuw en in hun geheel getoetst dienden te worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Tevens hebben zij aangetoond dat de gevraagde regularisatie (“omgevingsaanleg”) niet afscheidbaar is van het oorspronkelijk vergunde, en dat dit onderzocht moet worden in het licht van de eerder verleende vergunning voor appartement en showroom, en dat de Deputatie in haar besluit moet doen blijken dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zij niet is gezwicht voor het gewicht van voldongen feiten.

Verder dient te worden opgemerkt dat zelfs de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de geïsoleerde regularisatieaspecten niet afdoende gemotiveerd is, zoals aangetoond. Daarbij kan uiteraard enkel en alleen rekening worden gehouden met de motivering in het bestreden besluit. Deze motivering kan niet gesubstitueerd worden door de uitvoerige a posteriori motivering die de BVBA [REDACTED] in haar toelichtende nota geeft.

Dat de Deputatie beschikt over een discretionaire beoordeling, neemt niet weg dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het kader van haar marginaal wettigheidstoezicht kan nagaan of de bestreden beslissing gesteund is op feitelijk correcte gegevens, en of de overheid op grond van die gegevens in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Welnu, vastgesteld moet worden dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de Deputatie kennelijk onredelijk is, minstens dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende gemotiveerd is.

De bewering dat uit het omgevingsverslag van MAVA (stuk 10), dat door verzoekende partijen zelf werd gevoegd, zou blijken dat “de bestaanbaarheid met de omgeving niet kennelijk onredelijk is beoordeeld”, kan uiteraard niet bijgetreden worden. .

De tussenkomende partij leest blijkbaar in dit verslag dingen die zij graag leest, en doet dit stuk liegen.

Het is geenszins de bedoeling dat de stedenbouwkundige in zijn omgevingsverslag een juridisch oordeel velt over de verleende vergunning. Het opzet van het omgevingsverslag is daarentegen om een beschrijving te geven van de bestaande bebouwing en van de inpasbaarheid van het bouwproject in de omgeving op grond van de gangbare stedenbouwkundige normen en inzichten.

De stedenbouwkundige heeft in zijn verslag in de meest duidelijke bewoordingen gesteld dat het oprichten van een showroom met 14 appartementen geenszins past binnen de schaalgrootte en het voorkomen van de bebouwing op de aangrenzende percelen en de bebouwing in de omgeving. Het project integreert zich geenszins in de omgeving en er is volgens de deskundige een “duidelijk probleem met de inpasbaarheid van het project in de omgeving”. De deskundige kan niet anders dan besluiten dat het project “in strijd is met de basisbeginselen van goede ruimtelijke ordening en bijgevolg stedenbouwkundig onaanvaardbaar”.

Merk dus op dat de deskundige stelt dat er “duidelijk” een probleem is met de inpasbaarheid in de omgeving. Dit wil dus zeggen dat de aanvraag kennelijk niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, en dat de andersluidende beoordeling door het Schepencollege dus kennelijk onjuist en kennelijk onredelijk is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

“ ...

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

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

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

...”

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de zijn toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en of hij op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij verleent in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van “omgevingswerken” aan een gebouw, waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem op 15 oktober 2007 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend en waarvoor de verwerende partij op 14 april 2011 een regularisatievergunning heeft verleend voor raamopeningen in de voorgevel, poorten in de zijgevel en een hoogspanningscabine. Zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting is de vermelde vergunning van 14 april 2011 door de Raad vernietigd.

Het gebouw op het betrokken bouwperceel omvat een showroom aan de kant van de [REDACTED] en 14 appartementen aan de kant van de [REDACTED]. Het niveauverschil tussen deze twee straten

bedraagt volgens de verwerende partij 8,30 meter over een afstand van 60 meter. Het bouwperceel wordt in de bestreden beslissing omschreven als een sterk hellend terrein.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het aangevraagde enkel betrekking heeft op de terreinaanleg, dat voor het bestaande gebouw een vergunning werd verleend op 15 oktober 2007, dat de constructie hoofdzakelijk in overeenstemming is met deze vergunning, dat het gebouw als hoofdzakelijk vergund dient te worden beschouwd, dat de regularisatie voor beperkte afwijkingen werden vergund op 14 april 2011 en dat de rechtsgeldigheid van de vergunning van het bestaande gebouw niet wordt behandeld.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde regularisatie met de goede ruimtelijke ordening, buiten beschouwing laat dat de “plannen van de vergunning van 2007” een onjuiste weergave geven van de hoogtelijnen op het perceel, dat bij de beoordeling van het project daardoor onvoldoende rekening werd gehouden met de “bestaande toestand van de plaats” en dat door de realisatie van het project problemen ontstonden met de aansluiting op de aangrenzende gronden.

Nochtans heeft zij het voorgaande zelf vastgesteld in haar vergunningsbeslissing van 14 april 2011. De verwerende partij vermeldde daarbij dat de “thans aangevraagde regularisatie van de omgevingsaanleg (...) een oplossing (wil) bieden voor de bestaande onbehoorlijke toestand, die ontstaan is door de grote hoogteverschillen”.

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

4.

Het komt weliswaar aan de aanvrager toe om het voorwerp te kwalificeren van de aanvraag, doch dit belet niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan moet nagaan wat het werkelijke voorwerp is van de vergunning. Het kwam aan de verwerende partij toe om aan de hand van de gegevens van het (aanvraag)dossier - en desgevallend een eigen onderzoek - het werkelijke voorwerp van de regularisatieaanvraag te bepalen.

Uit de bespreking onder het vorig randnummer blijkt dat de verwerende partij door de historiek van het dossier niet onwetend was dat de bestaande toestand op het betrokken bouwperceel – door de verwerende partij omschreven als “onbehoorlijke bestaande toestand” – niet overeenstemt met de toestand zoals beschreven op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 15 oktober 2007, zodat de verwerende partij alleszins niet op goede gronden en met verwijzing naar de vermelde stedenbouwkundige vergunning tot de conclusie kon komen dat de regularisatieaanvraag enkel betrekking heeft op “terreinaanleg”. De vaststelling dat de “plannen van de vergunning van 2007” een onjuiste weergave geven van de hoogtelijnen op het perceel worden daarbij volledig buiten beschouwing gelaten.

De verzoekende partijen verwijzen niet onterecht naar de eigen vaststelling van de verwerende partij dat door de foutieve weergave van het terrein op de eerdere vergunde plannen de “bestaande onbehoorlijke toestand” is ontstaan. Bovendien heeft de verwerende partij zelf vastgesteld, zoals onder het vorig randnummer is aangehaald, dat daardoor bij de beoordeling van het project onvoldoende rekening werd gehouden met de “bestaande toestand van de plaats”.

Uit het voorgaande volgt dat verwerende partij ten onrechte de werkelijke inplanting van het bestaande gebouw op het betrokken bouwperceel ten aanzien van de werkelijke hoogtelijnen op het terrein niet mede tot het voorwerp van de regularisatieaanvraag heeft bepaald en daardoor ten onrechte niet de werkelijke ruimtelijke implicatie van het vermelde gebouw, rekening houdend met de relevante omgeving, bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de werkelijke aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft betrokken. Dit ondanks de eigen vaststelling van de verwerende partij in de vergunningsbeslissing van 14 april 2011 dat deze bedoelde ruimtelijke implicatie niet juist werd beoordeeld door een verkeerde weergave van de hoogtelijnen op de plannen bij de vergunning van 2007.

De overweging in de bestreden beslissing dat het betrokken gebouw beschouwd zou moeten worden als “hoofdzakelijk vergund” doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van een gebouw – voor zover dit al relevant zou kunnen zijn bij de beoordeling van de concrete aanvraag – belet niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan het werkelijke voorwerp van de aanvraag dient te bepalen en mede daarop steunende de uit te voeren of reeds uitgevoerde werken in rechte en in feite op hun stedenbouwkundige toelaatbaarheid dient te toetsen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente ZAVENTEM is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZAVENTEM is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2012, waarbij aan de eerste tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van omgevingswerken op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
7. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

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

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ