

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0482 van 20 augustus 2013  
in de zaak 2010/0501/A/3/0473

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Lieve DEHAESE  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter LUYPAERS en Hans-Kristof CAREME  
kantoor houdende te 3001 Herverlee, Industrieweg 4 bus 1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen van 28 december 2009 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tegelhandel met conciërgewoning, niet ingewilligd.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen van 28 december 2009 haar rechtskracht herneemt.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 april 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carolien VANNIJLEN die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Hans-Kristof CAREME die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 juni 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 juli 2010 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.

## **IV. FEITEN**

Op 10 september 2009 heeft de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening een aanvraag voor het bouwen van een tegelhandel met conciërgewoning geweigerd.

Op 10 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een tegelhandel met conciërgewoning”*.

De aanvraag betreft een nieuwbouw waarbij de kelder dienst doet als magazijn, het gelijkvloers en de eerste verdieping hoofdzakelijk worden ingericht als showroom en kantoren en de conciërgewoning en archief zich onder het dak bevinden. Er worden ook 16 parkeerplaatsen in de voortuinzone voorzien en een inrit tot de garage gelegen aan de achtergevel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel (lot 1) is wel gelegen binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. ■■■■■, van 7 oktober 1971.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 23 november 2009 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, afdeling Infrastructuur brengt op 2 december 2009 een gunstig advies uit.

Infrax brengt op 7 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 8 december 2009 een gunstig advies uit.

De dienst Waterlopen brengt op 8 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Elia Noord brengt op 10 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 7 december 2009 een advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen brengt op 6 januari 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen verleent op 28 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

**advies college van burgemeester en schepenen**

*Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:*

...

***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

*Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg kan niet bijgetreden worden.*

*Door de bestaande, goedgekeurde verkaveling, is er een juridisch kader ontstaan, waarin handelszaken worden toegelaten.*

*Er is bijgevolg geen Ruimtelijk Uitvoeringsplan nodig voor dit perceel.*

*De bestaande, niet vervallen verkaveling, is een juridische rechtsgrond voor het vergunnen van dit ontwerp.*

*Zowel de bouwhoogte, bouwdiepte als breedte worden volgens de voorschriften gerespecteerd.*

*Voor de handelsruimte en de woning wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien. Eén parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> handelsruimte werd zeker gevolgd.*

*Verder is er nog voldoende open ruimte om groenaanleg en buffering te voorzien ten opzichte van de aanpalende percelen.*

*Er ontstaat geen privacyhinder ten opzichte van de aanpalende eigenaars. De bouwdiepte en bouwhoogte zijn volgens de voorschriften van de verkaveling, en dus zeker niet overdreven. Langs de ■■■■■ zijn verschillende grotere handelszaken ingeplant, zodat dit ontwerp past in het straatbeeld in de omgeving.*

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

**BESLUIT: stedenbouwkundige vergunning af te leveren dd. 28.12.2009.**

### **advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):*

***De aanvraag is gelegen binnen een op datum van 09.08.1971 door het college van burgemeester en schepenen behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 83; 2863. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen.***

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28.12.2009 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

**1° de voorschriften van de verkaveling dienen stipt nageleefd te worden.**

**2° ...**

**3° De volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden :**

**Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, namelijk**

- De aansluiting van de overloopleiding van de regenwaterput te realiseren op het lager gelegen voorste gedeelte van de gracht;**
- De waterbeheerder die dit wateradvies officieel moet verstrekken is echter de Watering het Schulensbroek. Er dient een wateradvies bekomen te worden van deze waterbeheerder.**

**Gelet op het advies van Watering Het Schulensbroek, namelijk : De bedoelde percelen zijn niet gelegen binnen het ambtsgebied van de watering.**

**Gelet op het advies van de VMM, namelijk :**

**Het project wordt gunstig geadviseerd. We wijzen er wel op dat er geen pomp en recuperatieleiding voor hergebruik zijn ingetekend op de plannen.**

**Bijkomende aandachtspunten :**

- Het hemelwater moet ook effectief worden hergebruikt vb. voor toiletspoeling, als kuiswater of voor een buitenkraan;**
- We adviseren het hergebruik van hemelwater bij voorkeur na de werken te controleren;**
- Voor de eventuele bronbemalingen moet worden voldaan aan de Vlarengeregulementering;**

- **Voor de eventuele lozing van bemalingswater moet voldaan worden aan de art. 6.2.2.1.2§5 van Vlarem II;**

**Gelet op het advies van Infrax, namelijk gunstig advies indien er voldaan is aan de bemerkingen volgens het besluit van de Vlaamse regering van 01.10.2004 gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01.02.2005.**

**Gelet op het advies van de brandweer.**

**Gelet op het gunstig advies van Wegen en Verkeer Limburg dd. 02.12.2009.**

**Gelet op het voordelrijk gunstig advies van Elia Noord dd. 10.12.2009**

**4° Watertoets: Het perceel is matig gevoelig voor grondwaterstroming. Er werden dan ook adviezen gevraagd aan de VMM, de provincie en Watering het Schulensbroek. Van deze instanties hebben wij een voordelrijk gunstig advies ontvangen. Indien deze voorwaarden worden gevolgd, kan het ontwerp aanvaard worden.**

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 1 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 11 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning niet te verlenen met de volgende motivering:

“ ...

## **02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaat in beroep tegen de vergunning hoofdzakelijk omdat:*

*- het bouwprogramma met 4 bouwlagen (1 ondergrondse bouwlaag, 2 bouwlagen onder de kroonlijst en 1 bouwlaag in het dakvolume) en een bebouwde oppervlakte van 1755 m2 is niet in overeenstemming met het beoogde beeld binnen de verkaveling en niet in harmonie met de residentiële woningen links en rechts van de verkaveling en de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

*Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is bij te treden.*

*De verkaveling is excentrisch gelegen ten aanzien van het centrum van Halen.*

*De bouwplaats sluit aan bij een landelijk woongebied dat hoofdzakelijk bestaat uit residentiële woningen met 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak zoals o.a. op de rechts en links aanpalende percelen van de verkaveling. Aan de overzijde van de weg zijn met uitzondering van een hotel ook woningen gesitueerd.*

*De in hoofdzaak residentiële omgeving is in 1971 de aanleiding geweest om de verkaveling goed te keuren. In de voorschriften is een residentieel gebruik vooropgesteld. Er is sprake van een 'zone van koeren en hovingen', een woonkompleks (hoofdbouw+ eventuele bijbouw), in de achteruitbouwstrook is een beplanting verplichtend.*

*In voorliggende aanvraag bedraagt de woonoppervlakte slechts 1/7 van de totale oppervlakte van het gebouw (statisch formulier).*

*Het grootschalig karakter van de voziene handel vertaald zich ook in het bouwvolume.*

*Een gebouw met een lengte van circa 32 meter en met een diepte van 17 meter op de verdieping staat niet meer in verhouding tot de woningen in de omgeving.*

*De aanvraag is niet overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft:*

- de harmonieregel zoals bepaald onder artikel 3.a)
- de plaatsing van de 2 dakvensters zoals bepaald in art. 3.c). De dakvensters moeten aanvangen in het schuine dakvlak.

*Aangezien de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvoorschriften is er een openbaar onderzoek vereist. Dit is niet gebeurd tijdens de procedure van eerste aanleg.*

*Bijkomend kan er verwezen worden naar een voorgaande stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op kwestieus perceel. Deze vergunning, die geweigerd werd in hoger beroep bij de minister, verschilt in essentie niet van voorliggende aanvraag. Het bouwvolume en bouwprogramma zijn bijna niet gewijzigd. Alleen de verlaagde parking met laad- en loskade voor vrachtwagens in de tuinzone is geschrapt.*

*Het ministerieel besluit van 10 september 2009 stelt in bijkomende orde dat de verwachte ontwikkeling geen ruimtelijk aanvaardbare aansluiting kan vinden met de bestaande bebouwing.*

*Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in te willigen.*

*De vergunning kan niet worden verleend.*

*Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd.*

*...*

Na de hoorzitting van 16 maart 2010, beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om het beroep niet in te willigen en dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen van 28 december 2009 haar rechtskracht herneemt. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Overwegende dat het perceel gelegen is langs een gewestweg;*

*dat overeenkomstig art. 7.5.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorliggende aanvraag onderworpen is aan een bindende advisering door de wegbeheerder;*

*dat het bindend advies het vergunningverlenende bestuursorgaan verbindt in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt;*

*dat het advies van het agentschap Infrastructuur, afdeling Wegen en Verkeer van 2 december 2009 voorwaardelijk gunstig is;*

*Overwegende dat op het perceel een hoogspanningsmast situeert; dat het advies van Elia van 10 december 2009 voorwaardelijk gunstig is;*

*Overwegende dat het brandweeraadvies van 7 december 2009 de voorwaarden vermeldt betreffende de brand-beveiliging en –voorkoming van de inrichting;*

*Overwegende dat het perceel volgens de watertoetskaarten infiltratiegevoelig en matig gevoelig is voor grondwaterstroming;*

*dat het advies van Vlaamse Milieumaatschappij van 8 december 2009 voorwaardelijk gunstig is;*

*dat het advies van de provinciale dienst waterlopen van 8 december 2009 voorwaardelijk gunstig is;*

*Overwegende dat uit de aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag eraan voldoet; dat het ontwerp voorziet in 1 hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een infiltratievoorziening (open gracht) met een buffervolume van 83,3 m<sup>3</sup>;*

*dat het advies van Infrax van 7 december 2009 voorwaardelijk gunstig is;*

*Overwegende dat deputatie de argumenten van de beroeper bijtreedt; dat het ontwerp qua bestemming, afmetingen en bebouwde oppervlakte in overeenstemming is met de voorschriften van de op 7 oktober 1971 goedgekeurde niet vervallen verkaveling; dat langs de [REDACTED] er verschillende grotere handelszaken zijn ingeplant; dat aan de overkant van het te bebouwen perceel een hotel en dancing is gebouwd; dat op 65 meter en 200 meter richting Diest zich een dierenartspraktijk en een graniethandelaar bevinden; dat richting Halen zich op 140 meter een autoverkoopzaal, op 230 meter een autoherstelling en op 260 meter een garage bevinden;*

*Overwegende dat het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet kan ingewilligd worden;*

*Gehoord het verslag van [REDACTED], lid van het college;*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 Het door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingesteld beroep wordt niet ingewilligd.*

*Vervolgens herneemt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 december 2009 houdende verlening van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] bvba, [REDACTED], [REDACTED] haar rechtskracht.  
..."*

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 aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 4 mei 2010. Het beroep van de verzoekende partij werd ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2010, zodat aangenomen moet worden dat het beroep tijdig werd ingesteld.

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang, de bekwaamheid en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beweert dat zij over het vereiste belang beschikt doordat zij nominatim in artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO is aangeduid als belanghebbende.

2.

De verwerende partij betwist dit door de volgende exceptie op te werpen:

*"...*

- het beroep bij uw Raad is ingediend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Ruimte en Erfgoed*
- de verzoekende partij is weliswaar nominatim vernoemd in artikel 4.8.16, §1 VCRO als zijnde een mogelijke "belanghebbende" om een beroep bij uw Raad in te stellen*

- naast het bestaan van een “belang” in hoofde van de verzoekende partij, moet evenwel worden gesteld dat er een hiervan afzonderlijke ontvankelijkheidsvereiste bestaat om een procedure te kunnen inleiden bij uw Raad, nl. de vereiste dat de verzoekende partij ook “procesbekwaam” is
- de procesbekwaamheid wordt in de rechtspraak van de Raad van State, evenals in de gezaghebbende rechtsleer (zie o.a. J. BAERT, G. DEBERSAQUES, Raad van State Afdeling Administratie. De ontvankelijkheid, Administratieve Rechtsbibliotheek, Die Keure, 1996), unaniem als een ontvankelijkheidsvereiste (wat de persoon van de verzoekende partij betreft) beschouwd om bij de Raad van State een verzoekschrift in te dienen, alhoewel dit niet uitdrukkelijk geregeld is in de gecoördineerde Wetten op de Raad van State, noch in het procedurereglement; het gemene recht is volgens de rechtspraak van de Raad van State hierover van toepassing
- er valt niet in te zien waarom deze ontvankelijkheidsvereiste van procesbekwaamheid niet ook zou gelden bij een beroep bij uw Raad voor Vergunningsbetwistingen die, net zoals de Raad van State, een administratief rechtscollege sui generis is, overigens onderworpen aan de cassatiebevoegdheid van de Raad van State
- volgens de rechtspraak van de Raad van State is de vereiste van procesbekwaamheid een aangelegenheid van openbare orde, zodat het ook uw Raad derhalve toekomt zich, zo nodig ambtshalve, ervan te vergewissen of de verzoekende partij aan die regels voldoet en of zij het ingediende beroep op geldige wijze aanhangig heeft gemaakt
- de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar treedt op als ambtenaar van het Vlaams Gewest, bevoegd ratione materiae inzake ruimtelijke ordening, met eigen in de VCRO toegewezen bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening
- de procesbevoegdheid om een beroep in te dienen bij uw Raad is evenwel nergens uitdrukkelijk toegekend aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zodat deze niet in de plaats kan treden van het Vlaamse Gewest, als zijnde de publiekrechtelijke rechtspersoon met volheid van bevoegdheid; het toekennen van een “belang” in artikel 4.8.16, §1 VCRO volstaat ter zake niet
- in artikel 82 van de Bijzondere Wet tot Hervorming van de Instellingen is bepaald dat de Regering de Gemeenschap of het Gewest in en buiten rechte vertegenwoordigt en dat de rechtsgedingen van de Gemeenschap of het Gewest, als eiser of als verweerder, worden gevoerd namens de Regering, ten verzoeken van het door deze aangewezen lid.

*Het beroep ingediend door de verzoekende partij is dan ook niet ontvankelijk.*

...

3.

De tussenkomenende partij sluit zich met de volgende bewoordingen aan bij het standpunt van de verwerende partij:

“ ...

*Met verwijzing naar Uw arrest A/2010/0003 van 6 april 2010 rijst de vraag naar de ontvankelijkheid van het beroep tot nietigverklaring aangezien de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar – als ambtenaar van een agentschap dat niet over rechtspersoonlijkheid beschikt - niet over de vereiste procesbevoegdheid lijkt te beschikken om in rechte te treden en om derhalve een dergelijk beroep in te stellen.*

...



*Verzoeker in tussenkomst stelt vast dat zowel verzoekende partij als de door haar aangeduide verwerende partij rechtspersoonlijkheid ontberen en derhalve niet de procesbevoegdheid hebben om in rechte te treden.*

*De verwerende partij is even zo van oordeel in haar antwoordnota. Verzoeker in tussenkomst sluit zich hierbij aan.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij op de ingeroepen excepties als volgt:

*“ ...*

*Verwerende partij werpt op dat er naast het bestaan van een “belang” in hoofde van verzoekende partij, ook een afzonderlijk ontvankelijkheidsvereiste bestaat om een procedure te kunnen inleiden bij uw Raad, nl. de vereiste dat de verzoekende partij ook “procesbekwaam” is.*

*Echter, “procesbekwaamheid” is een vereiste dat noch door de wet, noch door de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt gesteld.*

*Artikel 4.8.16,§1,5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt overduidelijk dat “de beroepen bij de Raad door volgende belanghebbenden kunnen worden ingesteld: 5° de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure.”*

*Artikel 4.8.16,§1,5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft de stedenbouwkundig ambtenaar de bevoegdheid om een beroep in te stellen bij de Raad. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is niet louter belanghebbende. Hij heeft ook de bevoegdheid om een beroep in te stellen.*

*Indien artikel 4.8.16,§1,5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in die zin zou geïnterpreteerd worden dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar enkel een “belang” heeft, maar geen bevoegdheid om een beroep in te stellen bij de Raad, wordt uiteraard elke zin aan dit artikel ontnomen.*

*Verwerende partij stelt dat de procesbekwaamheid in de rechtspraak van de Raad van State unaniem als een ontvankelijkheidsvereiste wordt beschouwd. Echter, verwerende partij stoelt zich op rechtspraak van de Raad van State. Uiteraard kan men niet zomaar naar analogie deze rechtspraak toepassen. Uw Raad heeft over deze materie nog geen uitspraak gedaan hierover, noch hierover een standpunt ingenomen.*

*In antwoord op het verzoek tot tussenkomst ten verzoeken van de BVBA W.P.B., merkt verzoekende partij op dat in Uw arrest A/2010/0003 van 6 april 2010, nog geen uitspraak werd gedaan over de al of niet procesbevoegdheid van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*“Procesbekwaamheid” is noch een wettelijk vereiste, noch een vereiste in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningbetwistingen.*

*De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is nominatim in artikel 4.8.16, §1, 5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangeduid als de persoon die een beroep bij de Raad kan instellen.*  
...

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden en zoals dit met andere woorden gold bij het inleiden van het voorliggende beroep, vermeldt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar *ad nominatim*, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem bijgevolg niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen.

De excepties van de verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen niet worden aangenomen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verwerende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij betwist de hoedanigheid van de verwerende partij als volgt:

“...  
*Verzoeker in tussenkomst stelt bovendien vast dat het verzoek tot tussenkomst wordt gericht aan de deputatie van de provincie Limburg in plaats van de provincie Limburg zelf. Enkel deze laatste heeft rechtspersoonlijkheid. De deputatie is slechts het orgaan van de provincie Limburg. Zodoende rijst de vraag naar de procesbevoegdheid van de deputatie zelf.*  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.7.21 VCRO duidt de deputatie aan als het (vergunningverlenend) bestuursorgaan dat kennis neemt van administratieve beroepen tegen beslissingen omtrent vergunningsaanvragen van het college van burgemeester en schepenen en in die zin graad van administratief beroep een beslissing neemt omtrent deze of gene vergunningsaanvraag.

De Raad aanvaardt voorts dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de deputatie blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid. De Raad duidt dan ook in casu, ingevolge zijn inquisitoriale bevoegdheid, de deputatie als verwerende partij aan.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - enig middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, § 1, 1°, b en 4.3.1, §2 VCRO. Zij ontwikkelt het middel als volgt:

*“ ...*

*Het perceel is gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen (zonevreemde) verkaveling dd. 09.08.1971: stuk 3 administratief dossier.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorzieningen van deze verkaveling:*

- Het bouwprogramma met 4 bouwlagen (1 ondergrondse bouwlaag, 2 bouwlagen onder de kroonlijst en 1 bouwlaag in het dakvolume) en een bebouwde oppervlakte van 1755 m<sup>2</sup> (zie statistisch formulier) houdt een duidelijke overschrijding en verruiming van de oorspronkelijke voorschriften van de verkaveling in zodat een verkavelingswijziging zich opdringt.*

*Uit de overwegingen van de deputatie bij de goedkeuring van de verkaveling op 7/10/1971 blijkt immers dat de aanvraag werd goedgekeurd gelet op de aanwezigheid van residentiële bebouwing links en rechts van de verkaveling (villa's).*

- Indien de verkavelingswijziging zou gevraagd worden, kan deze echter niet aanvaard worden gezien het betreffende perceel overeenkomstig het gewestplan Hasselt-Genk, bekrachtigd bij Koninklijk Besluit van 03/04/1979, bestemd is als agrarisch gebied.*

*Overeenkomstig rechtspraak van de Raad van State, zijn de wettelijke bepalingen tot regeling van de verkavelingsvergunning mede toepasselijk op de wijzigingen ervan. Een verkavelingsvergunning verleent niet meer rechten dan deze die erin met zoveel woorden zijn vermeld, namelijk bouwen met de erin bepaalde voorschriften. Elke verkavelingsvergunning of wijziging ervan moet in overeenstemming te zijn met de geldende plannen van aanleg.*

*Een in agrarisch gebied gelegen zonevreemde verkaveling bestemd voor woningbouw kan slechts worden gewijzigd in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied. Een wijziging met het oog op de bestemming van een met het agrarisch gebied strijdige bestemming miskent de bindende en verordende kracht van het gewestplan.*

- Overeenkomstig artikel 3 van de algemene bepalingen van de verkavelingsvoorschriften dient iedere constructie of groep van constructies op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen.*

*Het is duidelijk dat de ontworpen constructie van een andere schaal is dan de aanpalende residentiële woningen links en rechts van de verkaveling en de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waardoor er geen harmonisch geheel gevormd wordt. De ruimere handelszaken waarnaar de gemeente verwijst in haar beslissing bevinden zich op grotere afstand.*

- *Er kan hierbij opgemerkt worden dat bij een vorige aanvraag, die geschorst werd en die wat de bebouwing betreft niet fundamenteel verschilt van de huidige aanvraag, de minister in zijn besluit van 10/09/2009, waarbij de vergunning vernietigd werd, stelde: stuk 2 administratief dossier: (...)*

*Voorliggende aanvraag is dus duidelijk in strijd met voornoemde artikels 4.3.1.§ 1<sup>b</sup> en art 4.3.1.§2.*

*De deputatie stelt in haar laatste alinea dat het gebouw naar bestemming, afmetingen en bebouwde omgeving wel in overeenkomst is met de bepalingen van de verkaveling en er wordt verwezen naar situaties aan de overzijde van de gewestweg ( o.a; hotel-dancing, graniethandel, autoverkoopzaal, autoherstelplaats, dierenarts en garage).*

*De overzijde van de weg is echter in tegenstelling met de bestemmingszone in casu wel duidelijk gelegen in een woonzone.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

1. *In een eerste onderdeel van dit middel stelt de verzoekende partij dat het bouwprogramma met 4 bouwlagen (1 ondergrondse bouwlaag, 2 bouwlagen onder de kroonlijst en 1 bouwlaag in het dakvolume) en een bebouwde oppervlakte van 1 755 m<sup>2</sup> een duidelijke overschrijding en verruiming van de oorspronkelijke voorschriften van de verkaveling zou inhouden zodat een verkavelingswijziging zich zou opdringen.*

*Vooreerst moet opgemerkt worden dat de verzoekende partij niet preciseert in haar verzoekschrift waarin deze overschrijding en verruiming dan wel zou bestaan. Er wordt niet vermeld aan welke voorschriften het aangevraagde project niet zou voldoen.*

*Nochtans is, na een toetsing van het aangevraagde project aan de toepasselijke verkavelingsvoorschriften, gebleken dat de aanvraag in overeenstemming is met deze voorschriften. Zo voldoet de aanvraag aan de in artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften opgenomen afmetingen. De maximale bouwdiepte, bouwhoogte en bouwbreedte worden gerespecteerd. Wat het aantal bouwlagen betreft, waarop de verzoekende partij kritiek uit, wordt in de voorschriften van de verkaveling niets opgelegd. De voorschriften beletten bijgevolg niet dat een gebouw met 4 bouwlagen zou worden opgericht.*

*Aangezien het project voldoet aan de afmetingsvoorwaarden die zijn opgenomen in de verkavelingsvoorschriften, vormt ook de bebouwde oppervlakte, waaromtrent niets specifiek is bepaald in de voorschriften, geen overschrijding van de toepasselijke verkavelingsvoorschriften.*

*De bestemming is eveneens in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. Deze laten immers naast residentieel gebruik ook het gebruik als handelsruimte toe. Artikel 6 van de verkavelingsvoorschriften vermeldt immers letterlijk:*

*“Artikel 6: Bestemming:   a) residentieel gebruik en/of handelshuizen  
                                  b) alleenstaande gebouwen”*

*Er kan bijgevolg absoluut niet beweerd worden dat de bestemming binnen de toepasselijke verkavelingsvergunning beperkt zou zijn tot uitsluitend residentieel gebruik. Er mogen overeenkomstig artikel 6 eveneens handelshuizen worden opgericht. De vergunningsaanvraag respecteert dan ook qua bestemming de toepasselijke verkavelingsvoorschriften.*

*De bewering van de verzoekende partij dat de verkavelingsvoorschriften in casu zouden zijn overschreden of verruimd, kan dan ook niet gevolgd worden. Het eerste onderdeel van het enig middel van de verzoekende partij moet als niet gegrond worden verworpen.*

- 2. In het tweede onderdeel van haar enig middel wijst de verzoekende partij erop dat indien de verkavelingswijziging zou gevraagd worden, deze niet kan aanvaard worden gezien het betreffende perceel bestemd is als agrarisch gebied.*

*Hierbij wenst ons college toch te benadrukken dat in casu de aanvrager geen wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning heeft gevraagd. Bovendien is dit ook niet nodig. Gelet op hetgeen sub 1.1. werd gesteld, voldoet de bouwaanvraag aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning en is een wijziging van deze verkavelingsvergunning dan ook hoegenaamd niet aan de orde. Het argument van de verzoekende partij dat indien een verkavelingswijziging zou gevraagd worden, hetgeen in casu niet het geval is, deze niet zou kunnen aanvaard worden, is dan ook niet relevant.*

*Aangezien er geen verkavelingswijziging werd gevraagd door de aanvrager en deze wijziging ook niet moest worden gevraagd, is de al dan niet toelaatbaarheid van een eventuele wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning niet ter zake dienend. Het tweede onderdeel van het enig middel van de verzoekende partij kan bijgevolg niet leiden tot een vernietiging van de bestreden beslissing en moet eveneens worden verworpen als ongegrond.*

- 3. De verzoekende partij verwijst in het derde en vierde onderdeel van haar enig middel naar het feit dat het aangevraagde overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften in harmonie moet zijn met de omgeving (artikel 3). Volgens haar zou de op te richten constructie echter geen harmonisch geheel vormen met de onmiddellijke omgeving mede gelet op de aanpalende residentiële woningen links en rechts van de verkaveling.*

*Ons college wenst hierop te repliceren dat het op zorgvuldige wijze heeft beoordeeld of het aangevraagde in casu voldoet aan het in artikel 3 opgenomen voorschrift.*

*Artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften luidt als volgt: "Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen: o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen, verplichte éénzelfde kroonlijsthoogte en dakprofiel van éénzelfde constructiegroep."*

*Ons college is terecht tot de conclusie gekomen dat de op te richten constructie in harmonie is met de omgeving. Er moet immers niet enkel rekening worden gehouden met de residentiële woning die zich op het rechts aanpalende perceel bevindt, maar ook met de andere gebouwen die zich in de omgeving van het perceel van de aanvrager bevinden. In casu moet er op worden gewezen dat langs de ■■■ er verschillende grotere handelszaken zijn ingeplant, zoals o.a.:*

- aan dezelfde zijde van de weg: een dierenartsenpraktijk, een graniethandelaar en een autoherstelplaats
- aan de overzijde van de weg: een hotel en dancing (aan de overkant van het te bebouwen perceel), een autoverkoopzaal en een garage.

*Dit blijkt ook uit de uitgebreide omgevingsstudie van de aanvrager (zie inventarisstuk nr. 9/1).*

*Rekening houdende met de ganse omgeving heeft ons college dus terecht geoordeeld dat het aangevraagde op architecturaal gebied in harmonie is met de omgeving.*

*Ons college wenst er bovendien nog op te wijzen dat volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State, de voorganger van uw Raad, het tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort om te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De harmonievereiste zoals opgenomen in de verkavelingsvoorschriften behelst een dergelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving.*

*De Raad van State, en naar analogie uw Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermag dus niet zijn beoordeling van het al dan niet in harmonie zijn met de omgeving in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*In casu is ons college, rekening houdend met de in de omgeving bestaande bebouwing in alle redelijkheid tot de conclusie gekomen dat de op te richten constructie past binnen de omgeving van het betreffende perceel. Hierbij moet eveneens worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat de beoordeling door ons college ter zake kennelijk onredelijk zou zijn, wat impliceert dat geen enkele andere zorgvuldige overheid een dergelijke beslissing zou hebben genomen in dit dossier. Dit is geenszins het geval. Ook het college van burgemeester en schepenen van Halen oordeelde immers dat de aanvraag past in het straatbeeld en in de omgeving.*

*Het derde en vierde onderdeel van het enig middel van de verzoekende partij moeten dan ook als ongegrond worden verworpen.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*De verzoekende partij beweert dat de stedenbouwkundige vergunning verplicht diende te worden geweigerd wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening - het middel wordt genomen uit de schending van artikel 4.3.1 §1 1°b VCRO en derhalve niet uit de schending van artikel 4.3.1 §1 1°a VCRO -, maar toch overweegt zij dat de aanvraag niet in overeenstemming is met “de voorzieningen van deze verkaveling”.*

*Het middel is derhalve ongerijmd aangezien artikel 4.3.1 §1 1°b VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, terwijl artikel 4.3.1 §1 1°a VCRO – waaraan het middel niet wordt ontleend –, bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*De tussenkomende partij merkt hierbij op dat de verkavelingsvergunning – met zeer uitvoerige verkavelingsvoorschriften – de goede ruimtelijke ordening van het gebied reeds heeft vastgelegd zodanig dat een nadere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening loos zou zijn.*

*Het is derhalve eveneens ongerijmd om de schending van artikel 4.3.1 §1 1°b (en artikel 4.3.1 §2 VCRO) aan te voeren terwijl de goede ruimtelijke ordening reeds in een verkavelingsvergunning is bepaald.*

*Het middel is kennelijk ongegrond.*

*Geheel ten onrechte beweert de verzoekende partij dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met ‘de voorzieningen van deze verkaveling’.*

*Zij beweert dat het bouwprogramma (4 bouwlagen waarvan 1 ondergrondse) en de bebouwde oppervlakte een overschrijding van de verkavelingsvoorschriften zou inhouden. De verzoekende partij laat na om aan te duiden welke verkavelingsvoorschriften zouden worden geschonden (zodanig dat het middel wegens exceptio obscuri libelli dient te worden verworpen).*

*De tussenkomende partij stelt alleszins vast dat de verkavelingsvergunning geen voorschriften inzake aantal bouwlagen en/of oppervlakte bevat. De bouwplaats wordt op het verkavelingsplan aangeduid en wordt thans in de stedenbouwkundige vergunning gerespecteerd. De bepalingen inzake de inplanting (art. 7) en de afmetingen (art. 8) worden eveneens geëerbiedigd.*

*De verzoekende partij beweert nog dat een verkavelingswijziging niet aan de orde is gelet op de gewestplanbestemming (agrarisch gebied), doch die overweging is niet pertinent aangezien de tussenkomende partij geen verkavelingswijziging behoeft. De geldende verkavelingsvoorschriften worden geëerbiedigd (cf. supra).*

*De verzoekende partij beweert nog dat de ontworpen constructie van een andere schaal is dan de aanpalende residentiële woningen links en rechts van de verkaveling en de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt dat iedere constructie op architecturaal gebied in harmonie dient te zijn met de omgeving en op zichzelf tevens een harmonisch geheel dient te vormen: o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen, verplichte éénzelfde kroonlijsthoogte en dakprofiel van éénzelfde constructiegroep.*

*In geen enkel opzicht wordt in het verzoekschrift ook maar enigszins toegelicht op welk vlak het thans vergunde gebouw van een andere schaal zou zijn c.q. geen harmonisch geheel met de omgeving zou vormen. De verzoekende partij bewaart het stilzwijgen over de welstand van de woningen links en rechts van de verkaveling (waarmee zij blijkbaar zo graag zou willen vergelijken). Het middel dient eens te meer te worden verworpen*

wegens exceptio obscuri libelli aangezien de tussenkomende partij onmogelijk kan weten waartegen en hoe zij zich zou moeten verweren.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota terecht dat de deputatie een grond onderzoek aan de verenigbaarheid met artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften heeft gewijd en dat zij binnen de uitoefening van haar discretionaire bevoegdheid naar redelijkheid heeft geoordeeld dat die voorschriften worden nageleefd, zo o.a. met verwijzing naar de omgevingsstudie van de aanvrager (inventarisstuk nr. 9/1 van de verwerende partij). De tussenkomende partij sluit zich hierbij aan en verwijst dienvolgens naar de antwoordnota van de verwerende partij waarvan de inhoud wordt geacht hier integraal te zijn hernomen.

De verzoekende partij verwijst nog naar vorige weigeringsbeslissingen (c.q. schorsings- en vernietigingsbeslissingen) en de motivering hiervan, doch zij gaat eraan voorbij dat die beslissingen betrekking hadden op geheel anderssoortige aanvragen. De thans bestreden beslissing is totstandgekomen op grond van een totaal andere aanvraag die precies aan de voornoemde weigeringsbeslissingen (c.q. schorsings- en vernietigingsbeslissingen) tegemoet komt.

De tussenkomende partij merkt hierbij op dat de door de verzoekende partij geciteerde weigeringsbeslissingen geen gezag van gewijsde hebben zodanig dat de schending uit welkdanige bepaling ook hieruit niet kan worden afgeleid.

De tussenkomende partij stelt tot slot vast dat de deputatie over een discretionaire bevoegdheid beschikt wanneer zij de goede ruimtelijke ordening beoordeelt zonder dat het aan de verzoekende partij en/of Uw Raad behoort om zich ter zake in de plaats van de deputatie te stellen.

...

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota het volgende:

“...

-In eerste instantie werd de verkavelingsvergunning geweigerd aangezien de zone gelegen is in een uitgesproken agrarisch gebied.

De verkaveling werd achteraf goedgekeurd maar enkel omwille van de overweging dat er aan de loten 1 en 2 links en rechts reeds een bebouwing grenst en dat er links en rechts van de verkaveling villa's van recente datum voorkomen.

Uit de overwegingen van de deputatie bij de goedkeuring van de betreffende verkaveling op 7/10/1971 blijkt dat de aanvraag werd goedgekeurd gelet op de aanwezigheid van residentiële bebouwing links en rechts van de verkaveling (villa's).

De verkavelingsvergunning, die in eerste instantie werd geweigerd, werd achteraf goedgekeurd aangezien er al bestaande villa's links en rechts van de verkaveling voorkwamen.

Het toekennen van een vergunning voor een tegelhandel met conciërgewoning met een bebouwde oppervlakte van maar liefst 1755 m<sup>2</sup> en met 4 bouwlagen, gaat aldus volledig voorbij aan de geest van de overwegingen bij het verstrekken van de verkavelingsvergunning.



*Het bouwprogramma is volumematisch te groot en is daarom vreemd aan een residentiële omgeving zodat een verkavelingswijziging zich opdringt.*

*- Indien de verkavelingswijziging zou gevraagd worden, kan deze echter niet aanvaard worden gezien het betreffende perceel overeenkomstig het gewestplan Hasselt-Genk, bekrachtigd bij Koninklijk Besluit van 03/04/1979, bestemd is als agrarisch gebied.*

*Verwerende partij stelt dat zij geen wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning heeft aangevraagd. Dit is inderdaad correct.*

*Echter, het bouwprogramma zoals het nu voorligt, vereist een verkavelingswijziging en deze wijziging kan niet verkregen worden aangezien het betreffende perceel gelegen is in agrarisch gebied.*

*Een wijziging met het oog op de bestemming van een met het agrarisch gebied strijdige bestemming miskent de bindende en verordende kracht van het gewestplan.*

*-De ontworpen constructie is duidelijk van een andere schaal dan de aanpalende residentiële woningen links en rechts van de verkaveling en de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waardoor er geen harmonisch geheel gevormd wordt. De ruimere handelszaken waarnaar de gemeente verwijst in haar beslissing bevinden zich op grotere afstand.*

*Verwerende partij stelt dat er langs de ■■■ verschillende grotere handelszaken zijn ingeplant zoals o.a.*

*-aan dezelfde zijde van de weg: een dierenartsenpraktijk, een graniethandelaar en een autoherstelplaats*

*-aan de overzijde van de weg: een hotel en dancing, een autoverkoopzaal en een garage.*

*Echter, de gebouwen waarvan verwerende partij melding maakt, gelegen aan dezelfde zijde van de weg, (een dierenartsenpraktijk, een graniethandelaar en een autoherstelplaats), zijn van een totaal andere omvang dan de tegelhandel met conciërgewoning die het voorwerp uitmaakt van deze betwisting.*

*De volledige bebouwde oppervlakte van het voorliggend bouwprogramma bedraagt 1755 m<sup>2</sup>. Dit bouwvolume is uiteraard niet te vergelijken met de oppervlakte van de gebouwen waarvan verwerende partij melding maakt.*

*De gebouwen waarvan verwerende partij melding maakt, gelegen aan de overzijde van de weg, (een hotel en dancing), hebben inderdaad eveneens een grote bebouwde oppervlakte. Deze gebouwen liggen in tegenstelling tot de bestemmingszone, wél in een woonzone, en zijn dus niet vergelijkbaar.*

*-Bij een vorige aanvraag die wat de bebouwing betreft niet fundamenteel verschilt van de huidige aanvraag, werd de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot afgifte van de stedenbouwkundige vergunning op 06.07.2009, vernietigd.*

*De Minister stelde in zijn besluit dd. 10.09.2009 dat de verwachte ontwikkeling, geen ruimtelijk aanvaardbare aansluiting kan vinden met de bestaande bebouwing, welke hoofdzakelijk uit residentiële villawoningen bestaat met twee bouwlagen. De*

*vergunningsaanvraag dient afgewogen te worden tegen de omliggende omgeving welke hoofdzakelijk bestaat uit woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.*

*Deze argumenten zijn nog steeds relevant.*

*Verwerende partij heeft de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend.*

*In het verleden werd de stedenbouwkundige vergunning die op 26.01.2009 door het college van burgemeester en schepenen van Halen werd afgeleverd aan [REDACTED] BVBA, door een besluit van de minister dd. 10.09.2009, vernietigd omwille van hogervermelde redenen.*

*De beoordeling die verwerende partij heeft gemaakt is kennelijk onredelijk.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel door enerzijds te stellen dat de verzoekende partij nalaat om aan te duiden welke verkavelingsvoorschriften zouden zijn geschonden en door anderzijds aan te voeren dat niet zou worden toegelicht in welke mate deze verkavelingsvoorschriften dan wel geschonden zijn.

De verzoekende partij stelt echter uitdrukkelijk, en zoals letterlijk wordt herhaald in haar wederantwoordnota, het volgende:

*“ ...*

- Overeenkomstig artikel 3 van de algemene bepalingen van de verkavelingsvoorschriften dient iedere constructie of groep van constructies op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen.*

*Het is duidelijk dat de ontworpen constructie van een andere schaal is dan de aanpalende residentiële woningen links en rechts van de verkaveling en de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waardoor er geen harmonisch geheel gevormd wordt. De ruimere handelszaken waarnaar de gemeente verwijst in haar beslissing bevinden zich op grotere afstand.*

*...”*

Hieruit blijkt ontegensprekelijk dat de verzoekende partij niet enkel heeft aangewezen welk(e) verkavelingsvoorschrift(en) volgens haar wordt geschonden, maar ook de wijze waarop. Zij licht dit bovendien in haar wederantwoordnota, naar aanleiding van de uiteenzettingen van de verwerende partij en de tussenkomende partij, verder toe.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de tussenkomende partij een meer dan omstandige repliek ten gronde weten te ontwikkelen waaruit blijkt dat zij zeer goed weet welke bepalingen, evenals de wijze waarop, de verzoekende partij geschonden acht..

De excepties van de tussenkomende partij kunnen dan ook niet aangenomen worden.

2.

De aanvraag betreft een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van vrijstaande tegelhandel met conciërgewoning op een perceel (lot 1) gelegen binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen (zonevreemde) verkaveling van 7 oktober 1971 met nummer 2863 en bevat geen verzoek tot wijziging van (de voorschriften) vermelde verkavelingsvergunning.

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

Wanneer de in casu relevante decretale criteria en aandachtspunten op gedetailleerde wijze in de verkavelingsvergunning worden geregeld, volstaat de beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

3.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

De in casu toepasselijke verkavelingsvoorschriften zijn opgedeeld in twee hoofdstukken, met name 'Titel I : Algemeenheden' (artikelen 1 tot en met 5) en 'Titel II : Bijzonderheden' (artikelen 6 tot en met 8). De verzoekende partij roept enkel de schending in van artikel 3 'Welstand van de gebouwen' (hoofdstuk 'Titel I: Algemeenheden') van de verkavelingsvoorschriften wegens het gebrek aan harmonisch geheel met de (onmiddellijke) omgeving qua schaal.

Artikel 3a/ bepaalt onder meer dat *"Iedere constructie of groep constructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen"*. Deze (algemene) harmonieregel refereert dus zowel naar de omgeving als naar de constructies als geheel.

Artikel 8 'Afmetingen' (hoofdstuk 'Titel II: Bijzonderheden') voor alleenstaande gebouwen, zoals in casu het geval, schrijft enerzijds de maximum diepte en breedte van de constructie of groepconstructie voor en anderzijds de toegelaten waarden voor de hoogte en dakhelling.

Ondanks een stilzwijgen - weliswaar ook in de overige artikelen van de verkavelingsvergunning - over het aantal toegelaten bouwlagen en te bebouwen oppervlakte (tenzij voor de achterbouwen), blijkt uit het geheel van de opgenomen verkavelingsvoorschriften dat artikel 8 dan ook de in artikel 3a/ bedoelde harmonieregel behandelt en regelt voor wat betreft de schaal van de op te richten constructies.

5.

Uit de verkavelingsvergunning 7 oktober 1971 blijkt dat de verkaveling slechts twee loten omvat, met name het betrokken perceel en het linker aanpalende perceel.

Hoewel de verkavelingsvoorschriften het begrip “omgeving” in de zin van artikel 3a/ niet verder definiëren, lijkt de verwerende partij in haar antwoordnota aan te geven dat deze term doelt op de “ganse omgeving”. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij ook effectief de omgeving buiten de contouren van de verkaveling, zij het eerder selectief, bij haar beoordeling heeft betrokken.

Uit de gegevens van het dossier, in het bijzonder de omgevingsstudie, blijkt dat de “omgeving” niet alleen bestaat uit verschillende grote handelszaken, zoals de voorliggende aanvraag, maar ook uit zuiver residentiële woningen. De verzoekende partij stelt terecht dat beide types van bebouwing een verschillende schaal kennen.

6.

De bestreden beslissing overweegt, voor wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en met de verkavelingsvoorschriften, het volgende:

“ ...  
dat het ontwerp qua bestemming, afmetingen en bebouwde oppervlakte in overeenstemming is met de voorschriften van de op 7 oktober 1971 goedgekeurde niet vervallen verkaveling; dat langs de ■■■ er verschillende grotere handelszaken zijn ingeplant; dat aan de overkant van het te bebouwen perceel een hotel en dancing is gebouwd; dat op 65 meter en 200 meter richting Diest zich een dierenartspraktijk en een graniethandelaar bevinden; dat richting Halen zich op 140 meter een autoverkoopzaal, op 230 meter een autoherstelling en op 260 meter een garage bevinden;  
...”

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO en artikel 3a/ van de vermelde verkavelingsvergunning, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het volstaat immers niet louter te verwijzen naar de “verschillende grotere handelszaken” om te besluiten dat de aanvraag op architecturaal gebied, dit wil zeggen qua schaal, in harmonie is met de omgeving binnen en buiten de contouren van de verkaveling.

De beoordeling van de verwerende partij dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren nu vastgesteld moet worden dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 11 maart 2010 gedetailleerd en op concrete en precieze wijze aangeeft dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, in het bijzonder de harmonieregel zoals bepaald onder artikel 3a/, en dit gelet op de wanverhouding tussen het voorwerp van de aanvraag en de woningen in de onmiddellijke omgeving.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010, waarbij wordt beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen van 28 december 2009 haar rechtskracht herneemt voor het bouwen van een tegelhandel met conciërgewoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.

3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER