

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0323 van 18 juni 2013  
in de zaak 2009/0037/SA/1/0080

*In zake:* de **stad BERINGEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Luc SAVELKOUL  
kantoor houdende te 3583 Beringen, Paalsesteenweg 133

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 16 december 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 oktober 2009.

De deputatie heeft het door de heer [REDACTED], architect, namens mevrouw [REDACTED] ingesteld administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen van 28 mei 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan mevrouw [REDACTED] een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de zaak, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 12 februari 2010, omwille van de samenhang met de bij de Raad onder het rolnummer 2009/0066/SA/1/0040 geregistreerde zaak, toegewezen aan de eerste kamer.

De Raad heeft met het arrest van 29 maart 2010 met nummer S/2010/0014 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

Bij tussenarrest van 5 november 2012 met nummer A/2012/0442 worden de debatten heropend om de verzoekende partij toe te laten de beslissing om in rechte te treden te bezorgen.

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

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 19 februari 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

### **III. FEITEN**

Op 31 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, namens de onverdeelde eigenaars [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED], bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor *“het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften (lot 4)”*.

Het perceel is, volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’ gelegen in woongebied.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het op 24 februari 1998 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Koersel Centrum’, meer bepaald in een zone voor centrumgebied.

Het perceel is lot 4 van een op 15 september 1971 door het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, die niet opgeheven is door voormeld bijzonder plan van aanleg.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 april tot en met 9 mei 2009, worden acht bezwaarschriften ingediend.

De brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 12 mei 2009.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 19 mei 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij weigert op 28 mei 2009 als volgt de wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

**beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*(technische-stedenbouwkundige evaluatie)*

*Op lot 4 wenst men een tweewoonst op te richten volgens de bijgevoegde plannen d.d. 06-05-2008 van architect [REDACTED]:*

*~ 2 woongelegenheden i.p.v. 1*

*~ kroonlijsthoogte deels minder dan 4,50m i.p.v. begrepen tussen 4,50m en 6,00m*

*~ gecombineerd dak (deels plat en hellend) met dakterras i.p.v. dakhelling tussen 25° en 40°*

*~ materialen: gevels in hedendaagse, duurzame en esthetische materialen i.p.v. welgevormde bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen / dak in geprepatineerde zink i.p.v. pannen, natuur of kunstleien*

*~ afsluitingen: haagbeplanting over de volledige zijdelingse perceelsgrenzen (de hoogte variërend van 1,50m tot aan de voorbouwlijn en verder naar achter tot 2,00m) i.p.v. max. 70cm (van achteruitbouwstrook tot achtergevellijn) en max. 1,50m vanaf achtergevellijn.*

*De door de architect bijgevoegde nota kan niet bijgetreden worden. De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, namelijk er zijn o.a. afwijkingen voor wat betreft de bouwdiepte op verdiepingsniveau (= 14,32m i.p.v. max. 12m), het aantal bouwlagen (= 2 i.p.v. 1) en de kroonlijsthoogte (=6m i.p.v. max. 3m) voorbij de 12m bouwdiepte en de dakhelling op verdieping (= deels meer dan 45°).*

*Omdat de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met het BPA diende er een openbaar onderzoek gehouden te worden (cfr. Besluit Vlaamse Regering d.d. 05-05-2000).*

*In het kader van het openbaar onderzoek werden er acht bezwaren ingediend, waarvan 3 door al de mede-eigenaars uit de verkaveling, 3 door aanpalende eigenaars en 2 door eigenaars van een tegenovergelegen perceel.*

*De argumenten in verband met inkijk en privacyhinder, veroorzaakt door de woning op verdieping en door het ruimte terras op verdiepingsniveau, kunnen bijgetreden worden.*

*Uit het aantal en uit de inhoud van de bezwaarschriften blijkt dat de verkavelingswijziging een onverenigbaarheid inhoudt met de verkaveling en met de onmiddellijke omgeving.*

*Op basis van artikel 132§ van het DRO dient de verkavelingswijziging geweigerd te worden omdat meer dan ¼ van de eigenaars van een lot uit de verkaveling (= in dit geval al de mede-eigenaars uit de verkaveling) een gegrond bezwaar hebben ingediend.*

**Algemene conclusie**

*(samenvatting en besluitvorming)*

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

Tegen deze beslissing tekent de heer [REDACTED], één van de eigenaars in onverdeeldheid, namens de aanvrager op 22 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij adviseert op 2 juli 2009 ongunstig over het administratief beroep.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 september 2009 als volgt het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

*Er wordt een wijziging van de verkavelingsvoorschriften gevraagd voor lot 4.*

...

*In totaal werden 8 bezwaarschriften ingediend, waarvan 3 door al de mede-eigenaars uit de verkaveling. Deze bezwaarschriften kunnen als gegrond beschouwd worden. De argumenten in verband met inkijk en privacyhinder, veroorzaakt door de woning op de verdieping en door het ruime terras op verdiepingsniveau kunnen bijgetreden worden.*

*In toepassing van art. 132§3 van het DRO dient de wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd te worden omdat de eigenaars van meer dan ¼ van de in de oorspronkelijke verkaveling toegestane kavels een gegrond bezwaar hebben ingediend. ...*

*Binnen de verkaveling werden enkel eengezinswoningen opgericht en de mede-eigenaars uit de verkaveling hebben de loten ook onder deze voorwaarde gekocht.*

...”

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2009 als volgt het beroep in te willigen en een vergunning te verlenen voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning:

“ ...

*Overwegende dat het bouwvolume past binnen de verkavelingsvoorschriften; dat daarenboven het perceel gelegen is binnen de zone centrumgebied van het BPA “verruimd Koersel”; dat in deze zone verdichting wordt nagestreefd; dat de aanvraag beperkt blijft tot twee woongelegenheden; dat de verkavelingsvoorschriften residentieel en/of handelshuizen toelaat; dat de omschrijving van de bestemming in de verkaveling voor interpretatie vatbaar is; dat er alleszins niet uitdrukkelijk staat gestipuleerd dat het om een eengezinswoning zou moeten gaan; dat de mogelijkheid om residentieel gebruik en handel te combineren, in de richting van een gecombineerd gebruik lijkt te wijzen; dat het BPA meergezinswoningen uitdrukkelijk toestaat; dat de verkavelingsvoorschriften twee bouwlagen opleggen (kroonlijsthoogte begrepen tussen 4.50m en 6m);*

*Overwegende dat we uit het plaatsbezoek hebben kunnen vaststellen dat aan de zijde van de perceelsgrens enkel nevenbestemmingen zoals een garage gesitueerd zijn zodat de privacyhinder en inkijk beperkt zal zijn;*

*Overwegende dat aan de overzijde van de straat nog een appartementsgebouw gelegen is;*

*Overwegende dat de voorgestelde afmetingen en volumes niet groter zijn dan deze welk in de verkaveling voorgeschreven worden, waardoor deze geen bijkomende hinder kunnen geven qua bezonning of uitzicht;*

*Overwegende dat de aanvraag een wijziging van de verkaveling inhoudt, dat het beoordelen van het bouwontwerp geen onderdeel van dit onderzoek uitmaakt; dat de bezwaarschriften inzake het bouwontwerp dan ook niet ter zake doen;*

*Overwegende dat de bezwaren ingediend bij het openbaar onderzoek niet als gegrond kunnen beschouwd worden;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben bij aangetekende brief van 17 november 2009 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2009/0066/SA/1/0040.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 6 oktober 2009 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld op 29 oktober 2009.

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

1.

De verzoekende partij kan zich krachtens artikel 193 Gemeentedecreet als (publiekrechtelijke) rechtspersoon beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om bij de Raad beroep in te stellen, wanneer blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing.

Alhoewel summier omschreven, kan de vraag van de verzoekende partij om de geldende verkavelingsvoorschriften te respecteren om het karakter van de verkaveling te behouden, aanvaard worden als een nadeel, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Hetzelfde geldt voor de vraag van de verzoekende partij tot naleving van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Koersel Centrum'.

2.

Na het tussenarrest van 5 november 2012 met nummer A/2012/0442 bezorgt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 26 november 2012 haar beslissing van 15 oktober 2009 om in rechte te treden.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het vereiste belang en de hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In haar eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 132, §3 van het decreet van 18 mei 1999 (en latere wijzigingen) houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening:

*“Op basis van artikel 132§3 van het DRO dient deze verkavelingswijziging geweigerd te worden omdat meer dan ¼ van de eigenaars van een lot uit de verkaveling (= in dit geval al de mede-eigenaars uit de verkaveling) een gegrond bezwaar hebben ingediend.”*

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“...  
Ons college wenst hiertegen in te brengen dat artikel 132, §3 DRO, van toepassing op de huidige bestreden beslissing, luidt als volgt:*

*...  
Het is duidelijk dat de vergunning dus slechts moet worden geweigerd indien de ingediende bezwaren “gegrond” worden bevonden, in die zin dat de vergunningverlenende overheid oordeelt dat uit het bezwaar blijkt dat de aanvraag onverenigbaar is met de verkaveling of met de omgeving.*

*Ons college heeft evenwel duidelijk in het bestreden besluit zelf geoordeeld, op een afdoende gemotiveerde wijze overigens (cf. infra) dat de aanvraag tot wijziging kon worden toegestaan in het licht van de gegevens van de aanvraag en het dossier en dat de bezwaren niet konden worden bijgetreden. Om deze reden alleen al is het eerste middel niet gegrond.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is, ter uitvoering van artikel 110 van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en overeenkomstig artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (B.S. 20 augustus 2009), in werking getreden op 1 september 2009.

Krachtens artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO moeten beroepsdossiers, die bij de deputatie vóór 1 september 2009 betekend werden, maar waarover de deputatie op die datum nog niet beslist heeft, behandeld worden overeenkomstig de ‘procedureregelen’ die golden voorafgaand aan die datum. Inhoudelijk worden de beroepen behandeld volgens de bepalingen van de VCRO.

De bestreden beslissing dateert van 1 oktober 2009, volgend op een op 22 juni 2009 ingediend administratief beroep.

Artikel 4.6.7, §2 VCRO - en niet artikel 132, §3 DRO - is dan ook van toepassing op de bestreden beslissing. Krachtens artikel 4.6.7, §2 VCRO moet de wijziging van een verkavelingsvergunning geweigerd worden als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels, een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen.

De verzoekende partij verwijst in haar eerste middel echter alleen naar artikel 132, §3 DRO en haar eerste middel mist dan ook feitelijke en juridische grondslag en is dus ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In haar tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996 (en latere wijzigingen):

*“Er zijn afwijkingen voor wat betreft de bouwdiepte op verdiepingsniveau (= 14,32m ipv max. 12m), het aantal bouwlagen (= 2 ipv 1) en de kroonlijsthoogte (= 6m ipv max. 3m) voorbij de 12m bouwdiepte en de dakhelling op de verdieping (= deels meer dan 45°).*

*...*

*Alleen op basis van een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen kunnen er afwijkingen toegestaan worden van bestaande voorschriften.*

*De bestendige deputatie verleende een vergunning met afwijking, ondanks het college van burgemeester en schepenen van oordeel was dat de gevraagde afwijkingen niet konden toegestaan worden. Dit is een schending van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996”*

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*Ons college moet evenwel opmerken dat ten tijde van de bestreden besluitvorming artikel 49 van het coördinatiedecreet niet van toepassing was op dit dossier, maar wel artikel 111bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO).*

*Dit volgt uit het gegeven dat de verzoekende partij - sinds 1 november 2008 overigens - een zogenaamde “ontvoogde gemeente” is, waarvoor de bepalingen van het vroegere decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 niet meer van toepassing zijn.*

*In artikel 193, §2 DRO wordt immers bepaald: “Zolang een gemeente niet voldoet aan de voorwaarden voorgeschreven in §1, worden de aanvragen voor een stedenbouwkundige of een verkavelingsvergunning behandeld overeenkomstig artikel 43, §1 tot en met §5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, §1, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in de plaats van overeenkomstig artikel 106 tot en met 126 van dit decreet.”*

*Welnu, de verzoekende partij voldoet wel degelijk al enige tijd aan de ontvoogdingsvoorwaarden, zodat voor haar de procedurevoorschriften gelden van het decreet van 18 mei 1999. Artikel 111bis DRO regelt m.a.w. voor ontvoogde gemeenten*

*de mogelijkheid om af te wijken van voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of van een BPA, zoals artikel 49 van het coördinatiedecreet dat deed (en nog steeds doet) t.a.v. niet-ontvoogde gemeenten.*

*Aangezien de verzoekende partij de schending aanhaalt van een niet-toepasselijk artikel, nl. artikel 49 van het coördinatiedecreet, is het middel niet ontvankelijk. Ons college kan dit artikel immers niet hebben geschonden, wegens niet toepasselijk.*

*Trouwens een herformulering van het middel (naar een schending van artikel 111bis DRO) op een later ogenblik in de procedure voor uw Raad is evenmin mogelijk, omdat dit zou neerkomen op het aanvoeren van een nieuw middel, middel dat niet van openbare orde is.*

*...*

*In ondergeschikte orde, kan trouwens nog worden gesteld dat het bestreden besluit werd genomen in overeenstemming met artikel 111bis DRO.*

*...”*

### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van artikel 49 Coördinatiedecreet omdat er geen met reden omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen voorligt met betrekking tot de afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg.

De bestreden beslissing dateert van 1 oktober 2009, volgend op een op 22 juni 2009 ingediend administratief beroep.

Krachtens artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO moeten beroepsdossiers, die bij de deputatie vóór 1 september 2009 betekend werden, maar waarover de deputatie op die datum nog niet beslist heeft, behandeld worden overeenkomstig de ‘procedureregelen’ die golden voorafgaand aan die datum. Inhoudelijk worden de beroepen behandeld volgens de bepalingen van de VCRO.

Aangezien de verzoekende partij sedert 1 november 2008 “ontvoogd” is, is artikel 49 Coördinatiedecreet zeker niet meer van toepassing.

Uit artikel 7.5.8 VCRO volgt dat de procedureregelen van artikel 111bis DRO moesten worden nageleefd. Inhoudelijk kon de verwerende partij, op basis van artikel 4.4.1 VCRO, afwijken van het bijzonder plan van aanleg.

In tegenstelling tot artikel 49 Coördinatiedecreet vereist artikel 111bis DRO geen met reden omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Ook het tweede middel mist feitelijke en juridische grondslag en is dus ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel vraagt de verzoekende partij als volgt de geldende verkavelingsvoorschriften te respecteren:

*“...het karakter van de oorspronkelijke verkaveling dient gerespecteerd te worden.”*



De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

*Ons college wenst hiertegen in te brengen dat de “vraag voor het respecteren van de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling” geen ontvankelijk middel uitmaakt, aangezien de verzoekende partij nalaat duidelijk aan te geven welke rechtsregel of welk rechtsbeginsel zou zijn geschonden en op welke concrete wijze het bestreden besluit deze rechtsregel of dit rechtsbeginsel zou schenden. Een duidelijke omschrijving van de middelen is nochtans vereist op grond van artikel 4.8.16, §3, tweede alinea, 5° VCRO.*

*Het middel kan om deze reden niet in aanmerking worden genomen.*

*Ons college wenst wel nog het volgende te stellen, voor zover de verzoekende partij kritiek heeft op de motivering van het bestreden besluit.*

...

*De motieven zijn feitelijk juist, voldoende ondersteund door de stukken van het dossier én afdoende. Zij kunnen m.a.w. het besluit in alle redelijkheid dragen.*

...

*De verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat de opgegeven motieven onjuist of onredelijk zouden zijn, in het licht van de gegevens van het dossier.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad oordeelt dat het derde ‘middel’ geen ‘middel’ is, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO, omdat het geen omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dus evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

Een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning impliceert immers dat er wordt afgeweken van de geldende verkavelingsvoorschriften, waarvan de aanvrager de wijziging vraagt.

Het middel is onontvankelijk.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS