

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 1 oktober 2019 met nummer RvVb/A/1920/0104  
in de zaak met rolnummer 1314/0543/A/4/0497

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de cva <b>NICOLE CLAES - EFAOUS</b></li><li>2. de heer <b>Ludo NIJS</b></li><li>3. mevrouw <b>Nicole CLAES</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Steve BAELE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 21 november 2013 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een beperkte wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2) op het perceel gelegen te 3500 Hasselt, Muntelbeekstraat 21A, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie D, nummer 132K.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de eerste kamer verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 23 september 2014 toelating om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verzoekende partijen en de tussenkommende partij dienen aanvullende nota's in.

2.

De Raad verwerpt met het arrest van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0939 de vordering tot vernietiging.

De Raad van State vernietigt met het arrest nr. 244.784 van 13 juni 2019 voormeld arrest van de Raad en verwijst de zaak naar een anders samengestelde kamer.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 september 2019.

Advocaat Jens JOOSSENS *loco* advocaat Tom SWERTS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### **III. FEITEN**

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 21 maart 2013 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te Hasselt, Muntelbeekstraat 21A.

De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoners van de woning gelegen op het rechter aanpalend perceel.

De tussenkomende partij dient op 18 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een beperkte wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceel maakt tevens, als lot 2, deel uit van een verkavelingsvergunning verleend op 19 december 1985.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 september 2013 tot en met 8 oktober 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 17 oktober 2013 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 november 2013 een voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 februari 2014 beslist de verwerende partij op 13 maart 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

*Overwegende dat het perceel deel uitmaakt van de op 19 december 1985 goedgekeurde en niet vervallen verkaveling (lot 2);*

*dat de relevante verkavelingsvoorschriften zijn :*

- *artikel 8 – inplanting*
  - o *a. zoals grafisch op het verkavelingsplan aangeduid;*
  - o *b. de vrijblijvende afgewerkte gevels op min. 3,00m van de perceelsgrenzen;*

...

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend werd door de rechts aanpalende eigenaar (perceel is niet gelegen in de verkaveling); dat de bezwaren handelen over :*

- *het bouwen in de bouwvrije zijtuinstrook;*
- *verkeerde melding van de afstand in de vergunning;*
- *het niveauverschil;*
- *de doorlopende bodemplaat;*
- *een aanpassing aan de achtergevel;*

*dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren als ongegrond beoordeelde;*

*Overwegende dat de aanvraag een beperkte gewijzigde inplanting van de woning behelst ten opzichte van de rechter perceelsgrens; dat aangezien de perceelsconfiguratie een grillige vorm heeft, de rechter perceelsgrens niet evenwijdig loopt met de rechter zijgevel van de woning; dat volgens de regularisatie-aanvraag de draadafsluiting (als referentiepunt genomen bij het uitzetten van de bouwlijn) niet zou overeenstemmen met de perceelsgrens en de afstand van de woning tot de perceelsgrens niet de vergunde 3.36m tot 3.00m is (hoeken rechter zijgevel), maar 3.25m tot 2.90m; dat het college van burgemeester en schepenen deze afmetingen nog gecorrigeerd heeft naar 3.24m tot 2.88m; dat in het beroepsschrift gesteld wordt dat de afstand achteraan de woning 2.83m zou bedragen; dat tijdens het openbaar onderzoek bezwaarindiener nog andere elementen aangebracht heeft, zoals het niveauverschil; dat het college van burgemeester en schepenen de exacte hoogtemaat t.o.v. het straatniveau op de regularisatieplannen aangebracht heeft en voorwaarden in de vergunning opgenomen heeft teneinde eventuele wateroverlast te vermijden;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies verleenden; dat de vergunning verleend werd onder volgende voorwaarden: (...)*

*Overwegende dat in het beroepsschrift volgende elementen aangehaald worden:*

- *zowel de verkavelingsvoorschriften als de voorschriften zoals vastgesteld in de gemeentelijke verordening ‘woonkwaliteit’ leggen een minimale afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen op van 3m;*
- *de woning werd opgericht op 2.83m van de perceelsgrens (opmetingsplan);*
- *een beperkte afwijking toestaan op de bouwvrije zone is volgens artikel 4.4.1 van de VCRO niet mogelijk. Er kan geen afwijking worden toegestaan voor wat betreft de*

*bestemming. In het beroepsschrift wordt verwezen naar rechtspraak van zowel de Raad van State als de Raad voor vergunningsbetwistingen;*

*- de vermelde afwijkmogelijkheid volgens de gemeentelijke verordening 'woonkwaliteit' tot 2.80m is uitsluitend voorzien voor het aanbrengen van bijkomende isolatie;*

*- de voorwaarde in het besluit inzake het niveauverschil, teneinde wateroverlast te vermijden, is niet voldoende precies en kan niet worden verwezenlijkt door de aanvrager. Bijkomend wordt opgemerkt dat de woning hoger werd geplaatst dan de vergunde 1,65m. Deze afwijking werd echter niet opgenomen in de regularisatie-aanvraag;*

*Overwegende dat uit het dossier blijkt dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte ligging van de rechter perceelsgrens; dat zowel de opmetingsplannen, de opgegeven afmetingen op de plannen door de aanvragers, de aangegeven afmetingen op de plannen door het college van burgemeester en schepenen als de afmetingen aangegeven door beroepers, verschillende afmetingen vermelden gaande van 2.83m tot 2.90m ter hoogte van de achtergevel van de voorliggende woning;*

*dat daarenboven uit het dossier blijkt dat de rechts aanpalende eigenaar in het jaar 2000 een hoek grond bijgekocht heeft zoals aangegeven in de plannen van 1983; dat uit dit plan blijkt dat de lengte van de perceelsgrens achteraan van lot 1 en 2 in de verkaveling 42.22m bedraagt; dat deze afmeting ruimer is dan de 40.5m (13.50m + 27m) op het verkavelingsplan weergegeven;*

*dat dit kan betekenen dat het grenspunt van de rechterperceelsgrens en de achterste perceelsgrens zich meer naar rechts situeert en de voorliggende woning zich misschien dus wel in zijn totaliteit op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt; dat er geen enkel opmetingsplan werd bijgebracht waarbij de volledige percelen werden opgemeten; dat de juiste situering van de rechterperceelsgrens dan ook niet kan geverifieerd worden;*

*Overwegende dat uit de beschrijvende nota blijkt dat de afstand tussen de woning en de rechts aanpalende woning 6.10m tot 6.35m bedraagt;*

*dat de rechts aanpalende woning vergund werd op een afstand van 3m ten opzichte van de perceelsgrens;*

*dat er zich dus vanuit ruimtelijk oogpunt geen probleem stelt daar de bouwvrije zone van minimum 6m tussen de woningen aanwezig is; dat de goede ruimtelijke ordening alleszins niet in het gedrang komt gezien de huidige bebouwde toestand het open karakter van de verkaveling bewaart;*

*Overwegende dat de bepaling van de exacte situering van de perceelsgrens geen bevoegdheid van de deputatie is; dat betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren;*

*Overwegende dat indien de achterste hoek van de woning toch binnen de bouwvrije strook zou vallen (na een correcte en volledige opmeting van de percelen in de verkaveling en het rechtsaanpalende perceel), het alleszins een marginale afwijking betreft die de geest van de verkaveling niet aantast; dat in de globaliteit gesteld kan worden dat de woning ingeplant is conform de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan;*

*Overwegende dat indien de exacte locatie van de perceelsgrens gekend is en er zich alsnog een probleem stelt, er verschillende mogelijkheden zijn; dat de perceelsgrens gewijzigd kan worden (er is namelijk geen ruimtelijk probleem inzake de bouwvrije afstand tussen de bebouwingen) of er kan een verkavelingswijziging aangevraagd worden ten einde de marginale afwijking ook vanuit juridisch oogpunt te kunnen regulariseren; dat vanuit ruimtelijk oogpunt er zich namelijk geen probleem stelt;*

*Overwegende dat de aanvraag enkel ingediend werd teneinde de inplanting van de woning te regulariseren; dat in het openbaar onderzoek ook bezwaren ingediend werden inzake het niveauverschil; dat voorliggende aanvraag echter onvoldoende gegevens bevat om dit*

*element te kunnen beoordelen; dat bij de aanvraag geen plan gevoegd is met hoogtematen zoals vereist is conform het besluit inzake de dossiersamenstelling; dat voor een reliëfwijziging de belangrijkste afmetingen zijn: de hoogtepeilen van het maaiveld voor en na de uitvoering van de geplande werken, met verwijzing naar een referentiepeil en met het peil van de percelen, palend aan het goed; dat het dan ook aangewezen is eventueel een afzonderlijke regularisatie-aanvraag in te dienen indien er een wijziging inzake het reliëf werd doorgevoerd ten opzichte van de vergunde toestand;*

*Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben; dat het niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag om bij een stedenbouwkundige vergunning op te treden als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op zijn goed de gevraagde werken en handelingen te verrichten, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet opgedragen is, in casu de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening (...); dat hierbij verwezen moet worden naar de gevestigde rechtspraak van de Raad van State, die het volgende stelt: (...)*

*Overwegende dat dit inhoudt dat de argumenten van het beroepsschrift betreffende de eigendomsaspecten stedenbouwkundig niet relevant zijn; dat de vereiste bouwvrije zone tussen de bebouwingen van minimum 6m aanwezig is zodat de vergunning verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg aan de bestuursoverheid door de wet opgedragen is, in casu de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening; dat stedenbouwkundige vergunningen steeds verleend worden onder voorbehoud van de betrokken geldende burgerlijke rechten; dat de bepaling van de exacte situering van de perceelsgrens geen bevoegdheid is van de deputatie;*

*Overwegende dat het beroep van mevrouw Nicole Claes niet kan worden ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen wordt bevestigd; dat er aan de heer en mevrouw Baele-Cillen een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor de regularisatie van een marginale wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2);*  
..."

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij stelt zich voor als eigenaar van het rechter aanpalend perceel die er haar maatschappelijke zetel en exploitatiezetel heeft. De tweede en derde verzoekende partij zijn bewoners van de woning op dit perceel.

Hun standpunt is in essentie dat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat de woning op het betrokken bouwperceel op kortere afstand komt te staan van hun perceel en woning. Samen met

een wederrechtelijk hoogteverschil, dat volgens hen wateroverlast zal veroorzaken, zien ze de kortere afstand als hinderlijk. Ze voeren licht-, privacy- en visuele hinder aan en stellen dat de bestreden beslissing tevens waardeverlies zal veroorzaken.

2.

De tussenkomen partij werpt op dat de verzoekende partijen de ingeroepen hinder en nadelen niet bewijzen. Ze houdt voor dat er geen ophoging is uitgevoerd en er ook geen regularisatievergunning voor een reliëfwijziging is gevraagd. Verder verwijst de tussenkomen partij naar de eerdere vergunning voor de betrokken woning en stelt dat de bestreden beslissing slechts een minieme afwijking daarvan is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De verzoekende partijen maken, als onmiddellijke buur van het betrokken bouwperceel, voldoende aannemelijk dat een dichtere inplanting dan wat voorgeschreven was in een eerdere stedenbouwkundige vergunning een impact kan hebben op de leef- en woonkwaliteit. Evenmin is het uitgesloten dat dit gevolgen kan hebben voor de eigenaar van het perceel.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt.

De exceptie van de tussenkomen partij wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste en vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO juncto artikel 8 van de verkaveling nr. 0788, van artikel 1.02.02, b) van de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit', van artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

*Zowel de geldende verkavelingsvoorschriften als de voorschriften zoals vastgesteld bij stedenbouwkundige verordening, leggen een minimale afstand tot aan de zijdelingse perceelgrenzen op van 3 meter.*

17. Uit het plan van 28 juni 2013 zoals bijgevoegd bij de aanvraag, blijkt dat een vergunning wordt aangevraagd voor een inplanting tot op 2,83 meter van de rechter perceelgrens (STUK 4).

Het is dit plan dat door de aanvrager aan de vergunningverlenende overheid ter beoordeling wordt voorgelegd, waarmee verwerende partij rekening diende te houden. Overige afwijkende opmetingen, welke overigens steeds tot een afstand op minder dan 3 meter besloten, zijn niet relevant.

Dergelijke inplanting is bijgevolg overduidelijk in strijd met de hierboven genoemde stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, waardoor de gevraagde vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO geweigerd diende te worden, tenzij hiervan op geldige wijze afgeweken zou worden.

Een mogelijkheid om op geldige wijze van de geciteerde voorschriften af te wijken is echter niet voorhanden.

In de betreffende voorschriften zelf valt enkel in de stedenbouwkundige verordening een afwijkingsmogelijkheid te lezen voor het aanbrengen van isolatie, hetgeen geenszins toepasselijk is in casu, noch middels een vereiste motivatienota werd aangevraagd door de vergunningsaanvrager.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat de aanvrager om de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid ex artikel 4.4.1 VCRO verzocht:

...

Uit de bestreden beslissing valt onmogelijk af te leiden of verwerende partij de vergunde afwijking grondt op het in de aanvraag ingeroepen artikel. Hoewel er in de beslissing sprake is van een “marginale afwijking [...] die de geest van de verkaveling niet aantast”, wordt er niet naar het betreffende artikel gewezen.

Deze onduidelijkheid omtrent de wettelijke grondslag welke de afwijking zou kunnen verantwoorden, toont reeds het onzorgvuldig en ongemotiveerd karakter van de bestreden beslissing aan.

18. Hoe dan ook kan van de restrictief toe te passen afwijkingsmogelijkheid ex artikel 4.4.1, §1 VCRO geen nuttige toepassing gemaakt worden.

...

Aangezien de gevraagde en vergunde afwijking een afwijking inhoudt met betrekking tot een bouwverbod in de zijtuinstrook, maakt dit een niet toelaatbare afwijking uit van de bestemming en niet van de inplanting zoals vermeld in het eerste lid.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van de ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij de bepaling die thans is opgenomen onder artikel 4.4.1, §1 VCRO gesteld wat volgt:

...

Deze parlementaire toelichting laat geen enkele twijfel bestaan over het feit dat **een afwijking absoluut onmogelijk is wanneer het gaat om het bouwen in een zone waar een bouwverbod geldt**, zoals dat in casu het geval is ten aanzien van de zijdelingse perceelgrenzen.

...

20. Het opleggen van een welbepaalde bouwafstand waarbinnen iedere bebouwing wordt geweerd, zoals in casu ingesteld door zowel de verkavelingsvoorschriften als de stedenbouwkundige verordening, creëert dan ook automatisch een strook die de bestemming heeft om onbebouwd te blijven.

Het toestaan van een afwijking van deze bestemming is absoluut onmogelijk, hoe beperkt deze afwijking ook zou zijn.

Gelet op de overduidelijk aanwezige onverenigbaarheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, had verwerende partij overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO moeten nagaan of er hiervan op geldige wijze afgeweken kon worden.

Bij gebreke aan dergelijke mogelijkheid, waarbij noch artikel 4.4.1, §1 VCRO, noch de geldende voorschriften op zich hierin voorzien, **had verwerende partij de aanvraag onmiskenbaar moeten weigeren.**

...

21. In tegenstelling hieraan lijkt verwerende partij de stedenbouwkundige voorschriften opzij te schuiven en verantwoordt zij de afwijking vanuit een toets aan de goede ruimtelijke ordening:

...

Zowel verwerende partij als haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijken wel degelijk te beseffen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bindende stedenbouwkundige voorschriften, doch gaan hieraan volledig voorbij aangezien de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening wel zou doorstaan.

Het is echter pas voor zover de aanvraag de legaliteitstoets aan de voorschriften heeft doorstaan, dat nagegaan dient te worden of het aangevraagde tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (RvS nr. 218.528, 19 maart 2012).

Via een **opportuniteitstoets** aan de goede ruimtelijke ordening wordt door verwerende partij de **legaliteitstoets welke hieraan vooraf gaat en hierboven primeert**, volledig overbodig gemaakt.

Een aanvraag die deze legaliteitstoets als primair beoordelingskader niet doorstaat, dient echter onherroepelijk afgewezen te worden.

Een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening was dan ook niet aan de orde, laat staan dat deze zou kunnen remediëren aan een overduidelijk legaliteitsgebrek.

De goede ruimtelijke ordening-toets kan dan ook onmogelijk een afwijking van de voorschriften verantwoorden.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Allereerst moet eraan worden herinnerd dat er bij besluit van 21 maart 2013 van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt een basisvergunning werd verleend voor het bouwen van de eengezinswoning, waarbij de vergunning sloeg op een bouwplan dat volledig in overeenstemming was met de verkavelingsvergunning van 19 december 1985.

De aanvragers zijn dan overgegaan tot een uitvoering van de werken, nadat de bouwlijn



*werd uitgezet door een meetkundig schatter van de stad Hasselt. De vergunning werd uitgevoerd overeenkomstig het vergunde bouwplan.*

*Dan is er evenwel een betwisting ontstaan tussen de huidige verzoekende partijen en de aanvragers, niet over een niet-conforme uitvoering van de vergunning, doch wel over de precieze ligging van de perceelsgrens.*

*Enkel om een aanhoudende discussie met de huidige verzoekende partijen te vermijden werd dan door de aanvragers beslist een “regularisatievergunning” aan te vragen.*

*Ons college overwoog in zijn beslissing ter zake het volgende:*

*...*

*Uit deze overwegingen blijkt dat ons college expliciet heeft gesteld dat het zich niet kan uitspreken over de exacte ligging van de rechterperceelsgrens omdat hierover klaarblijkelijk een geschil of betwisting is gerezen tussen de partijen, betwisting die ontegensprekelijk betrekking heeft op de precieze afpaling/afbakening van de eigendommen van de betrokkenen en aldus over “burgerlijke rechten”, waarvoor de gewone burgerlijke rechtbanken exclusief bevoegd zijn (artikel 144 G.W.).*

*Ons college heeft dan in het licht van de voorschriften uit de verkavelingsvergunning en uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrens opleggen geoordeeld niet bevoegd te zijn hierover definitief uitsluitel te geven omdat omtrent de exacte situering van de perceelsgrens partijen in betwisting zijn.*

*Wel werd geoordeeld dat de afstand tussen de woning van de aanvragers en de rechts aanpalende woning in ieder geval 6.10 m tot 6.35 m bedraagt én dat de rechts aanpalende woning werd vergund op een afstand van 3 m t.o.v. de perceelsgrens.*

*Deze gegevens én de omstandigheid dat ons college niet bij machte was/is zich met gezag uit te spreken over de precieze afpaling van de eigendommen (partijen hebben zelf andere landmeters aangesteld met tegengestelde visie en zelf werd, na onderzoek én gemotiveerd, in het besluit geopperd dat het grenspunt van de rechterperceelsgrens en de achterste perceelsgrens wel eens meer naar rechts zou kunnen liggen, zodat de woning in zijn totaliteit op minimum 3 meter van de grens zou liggen) hebben ons college positief doen besluiten over de aanvraag.*

*Ondergeschikt werd nog overwogen dat indien de achterste hoek van de woning (voor een beperkt stuk en op beperkte wijze, nl. met 10 cm zoals de aanvragers beweren, dan wel met 17 cm zoals beroepers beweren) dan toch niet zou voldoen aan deze afstandsregel, het hoe dan ook een “marginale afwijking” betreft die de geest van de verkaveling niet zou aantasten.*

*Ons college heeft hierbij rekening gehouden met de doelstelling van dit voorschrift, nl. een voldoende afstand tussen de naastgelegen gebouwen, en heeft geoordeeld dat aangezien er een bouwvrije zone aanwezig is tussen de gebouwen van minstens 6 meter, de vergunning kon worden toegekend.*

*...*

De tussenkomende partij geeft in haar schriftelijke uiteenzetting een uitvoerig feitenrelaas weer. Daarbij maakt zij melding van een dagvaarding in kortgeding van 31 oktober 2013 uitgaande van de verzoekende partij om een stakingsbevel te bekomen, doch dit verzoek werd afgewezen. Vervolgens herneemt zij haar verweer dat gevoerd werd bij bovenvermelde procedure, alsook bij een burgerlijke procedure bij de rechtbank van eerste aanleg van Hasselt. Het vragen van het herstel in natura zou onevenredig zijn, getuigen van rechtsmisbruik en er zou geen schade aanwezig zijn ten gevolge van de ophoging van de woning. Zij bevestigt de afstand van 2,90 meter

ten opzichte van de perceelgrens. De verzoekende partijen zouden niet aantonen dat er een overtreding of fout zou gemaakt zijn door de tussenkomende partij of welke schade zij zouden kunnen ondervinden. De tussenkomende partij voert geen verder inhoudelijk verweer ten opzichte van het eerste middel van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

**Weerlegging standpunt tussenkomende partij**

*9. Voorafgaand stellen verzoekende partijen vast dat tussenkomende partij in diens schriftelijke uiteenzetting de inhoud van haar conclusie zoals deze werd opgesteld in de burgerlijke procedure bij de rechtbank van eerste aanleg te Limburg, Afdeling Hasselt, integraal herneemt.*

*Aldaar stelden verzoekende partijen een zogenaamde private herstellvordering in waarbij zij zich onder meer op een schending van diens eigendomsrechten en de leer van de burenhinder beriepen.*

*Deze procedure welke tot op heden hangende is, dient echter onderscheiden te worden van huidige vernietigingsprocedure welke ertoe strekt om de bestreden beslissing te vernietigen wegens een onregelmatigheid. Overeenkomstig (oud) artikel 4.8.2 VCRO is Uw Raad immers bevoegd om tot de vernietiging van een vergunningsbeslissing over te gaan wanneer die beslissing onregelmatig is.*

*Daarbij is een beslissing onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Uw Raad oefent met andere woorden een legaliteits- of wettigheidscontrole uit op het stedenbouwkundige vergunningencontentieux.*

*10. Uw Raad is daarbij niet bevoegd om zich uit te spreken over geschillen met betrekking tot burgerlijke rechten, zoals eigendomsaanspraken (zie bvb. RvVb A/2013/0023, 22 januari 2013; RvVb nr. A/2012/0448, 5 november 2012).*

*Deze geschillen behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

**Het verweer van tussenkomende partij** dat betrekking heeft op de burgerlijke herstellvordering en vordering tot schadevergoeding dan wel passende compensatie op grond van de eigendomsrechten van verzoekende partijen, **is binnen huidig vernietigingscontentieux dan ook niet dienstig.**

*Het is niet de taak van Uw Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enig subjectief burgerlijk recht. Hierover zal de rechtbank van eerste aanleg te Limburg, afdeling Hasselt oordelen.*

*11. Binnen huidige procedure stelt zich dan ook enkel de vraag of de bestreden vergunningsbeslissing dd. 13 maart 2014 met enige onregelmatigheid is behept, zijnde een strijdigheid met de stedenbouwkundige regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.*

*De door verzoekende partijen ontwikkelde middelen tonen dan ook aan dat dit het geval is en hebben louter op het onregelmatig karakter van de vergunningsbeslissing betrekking.*

*Het verweer van tussenkomende partij heeft betrekking op de door verzoekende partijen bij de bevoegde rechter aangebrachte schendingen van diens subjectieve rechten, doch is binnen huidige procedure volstrekt zinloos.*

*12. Het is verzoekende partijen dan ook onduidelijk welk verweer tussenkomende partij voert ten aanzien van het eerste middel, en bij uitbreiding ten aanzien van elk van de overige middelen.*

*Vastgesteld kan enkel dat tussenkomende partij geen verweer in rechte voert tegen de aangevoerde onregelmatigheden, dan wel dit op volstrekt onduidelijke wijze doet waardoor het voor verzoekende partijen onmogelijk is om hierop te repliceren.*

*Net zoals een middel op voldoende duidelijke uiteen gezet dient te worden, mag van een tussenkomende partij verwacht worden dat zij op een begrijpelijke wijze de vordering ondersteunt dan wel tracht te weerleggen.*

*Verzoekende partijen kunnen op het punt van de opgeworpen middelen geen enkel verweer in hoofde van tussenkomende partij onderkennen, zodat zij in de onmogelijkheid zijn om hierop in te gaan.*

*Hoe dan ook kan het gevoerde verweer dat betrekking heeft op de hangende burgerrechtelijke procedure, **niet worden weerhouden.***

#### **Weerlegging standpunt verwerende partij**

*13. Verwerende partij lijkt in de veronderstelling te zijn dat haar beslissing gelet op een beweerde onduidelijkheid omtrent de ligging van de perceelgrens, wel degelijk wettig en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften is. Verwerende partij tracht zich dan ook te verschuilen achter artikel 4.2.22, §1 VCRO dat stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben, om daaruit vervolgens af te leiden dat verwerende partij niet bevoegd is om zich over de ligging van de perceelgrens uit te spreken.*

*Het was en is echter wel de decretale bevoegdheid—en verplichting— van verwerende partij om het aangevraagde te beoordelen op diens verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Daarbij dient verwerende partij zich te baseren op het aanvraagdossier dat aan haar wordt voorgelegd. Als vergunningverlenend bestuursorgaan is verwerende partij gebonden door het voorwerp van de aanvraag, waarbij **het aanvraagdossier het determinerende element uitmaakt.***

*14. De aanvraag had ontegensprekelijk een regularisatie van een gewijzigde inplanting van de woning tot voorwerp, waarbij uit het bijgevoegde plan (STUK 4) een inplanting tot op 2,83 meter van de perceelgrens bleek.*

*Verwerende partij was dan ook verplicht om het aan haar voorgelegde dossier, dat als voorwerp een regularisatie tot 2,83 meter van de grens tot voorwerp had, te beoordelen op diens verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Integendeel verschuilt verwerende partij zich echter achter een beweerde onduidelijkheid en dit manifest in strijd met het aanvraagdossier en het feit dat zij als vergunningverlenende overheid gebonden is door de aanvraag die aan haar wordt voorgelegd.*

15. Meer nog wordt ook door verwerende partij niet ontkend dat de aanvraag de bouwvrije zone overschrijdt, doch wordt gesteld dat het grenspunt (puur hypothetisch) "wel eens meer naar rechts zou kunnen liggen" (sic)(p. 11 antwoordnota).

Hoewel het plan bij de aanvraag duidelijk een inplanting tot op 2,83 meter van de grens aantoonde, gaat verwerende partij het aanvraagdossier zelf wijzigen en/of in twijfel trekken om alsnog de gevraagde vergunning te verlenen.

Dergelijke houding is **manifest onwettig**.

16. Meer nog erkende verwerende partij in diens beslissing dat eender welk opmetingsplan een overschrijding van de bouwvrije zone aantoonde, hetgeen tot de conclusie had moeten leiden dat het aangevraagde niet voor een vergunning in aanmerking kon komen. In de bestreden beslissing valt dan ook te lezen:

...

Dat er een onduidelijkheid zou bestaan omtrent de exacte ligging van de perceel maakt dan ook puur een drogreden uit om het aangevraagde in strijd met de wettelijke voorschriften alsnog te vergunnen, gezien elk van de bijgebrachte plannen tot een bebouwing in de bouwvrije zone deed besluiten.

Indien de redenering van verwerende partij dat zij zich niet over de ligging van de perceelgrens kan uitspreken zou worden gevolgd, zou geen enkele aanvraag nog aan de verankerde voorschriften op het punt van afstanden in de verschillende stedenbouwkundige verordeningen kunnen worden getoetst. .

Op verwerende partij rustte dan ook **de verplichting om het aan haar voorgelegde dossier aan de hand van de decretale beoordelingsgronden te beoordelen**, waaronder de stedenbouwkundige voorschriften, waarna het aangevraagde gezien diens strijdigheid met meerdere voorschriften had dienen te worden geweigerd.

17. Ondergeschikt geeft verwerende partij aan dat het om een marginale afwijking van de voorschriften zou gaan, waardoor de bestreden beslissing alsnog een vergunning kon verlenen.

Vooreerst moet echter worden vastgesteld dat dergelijke afwijkingsmogelijkheid noch in de verkavelingsvoorschriften, noch in de stedenbouwkundige voorschriften uit de verordening Woonkwaliteit valt te lezen.

Meer nog toonde verzoekende partijen op overtuigende wijze aan in hun inleidende verzoekschrift dat er geen afwijking van dergelijke voorschriften die een bouwvrije zone doen ontstaan, mogelijk is. .

Zowel Uw Raad als de Raad van State stelden dan ook reeds meermaals dat dit neerkomt op een afwijking van de bestemming, hetgeen absoluut onmogelijk is. Het aangevraagde diende dan ook gezien deze onoverkomelijke legaliteitsbelemmering te worden geweigerd.

Evenmin kon een opportuniteitsbeoordeling aan een goede ruimtelijke ordening een miskennis van de wettelijke voorschriften verantwoorden.

...

De verzoekende partijen voeren in het derde middel de schending aan van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

“ ...

32. Met betrekking tot de rechterperceelgrens wordt in de bestreden beslissing het volgende bepaald:

...

*In eerste instantie stelt verwerende partij aldus vast de er onduidelijkheid bestaat over de exacte ligging van de rechter perceelgrens en dat de juiste situering hiervan niet geverifieerd kan worden bij gebreke aan een opmetingsplan waaruit de afmetingen van de volledige percelen kan blijken.*

*Verwerende partij beschikt nochtans over de mogelijkheid om bijkomende gegevens op te vragen bij de vergunningsaanvrager voor zover zij dit noodzakelijk acht om de aanvraag te kunnen beoordelen, in plaats van vanuit puur hypothetische stellingen alsnog de aanvraag te beoordelen en te vergunnen.*

*Zolang verwerende partij geen zekerheid had over de werkelijke afstand, had zij de aanvraag dienen te weigeren in plaats van in tussen tijd op volstrekt wankel motieven alsnog de vergunning te verlenen.*

33. Gesteld wordt immers dat uit het voorhanden zijn van de verschillende afmetingen en plannen een mogelijkheid bestaat dat het grenspunt zich meer naar rechts zou situeren en de voorliggende woning zich misschien wel op minimum 3 meter van de perceelgrens zou bevinden.

*Vanuit de hypothese dat de grens meer naar rechts gelegen zou zijn, quod non, wordt zonder dat hierover de minste zekerheid bestaat, een mogelijkheid afgeleid dat de woning wel op 3 meter zou gelegen zijn.*

*Dat een vergunning wordt afgeleverd die gebaseerd is op **meerdere onzekerheden van die aard** is werkelijk absurd.*

*Bovendien variëren de verschillende afmetingen van 2,83m tot 2,90m, **waardoor zij nog allen niet aan de vereiste 3 meter afstand reiken**, en een weigering zich in ieder geval opdrong.*

34. Meer nog weze het evident dat de vergunningverlenende overheid enkel de plannen welke door de aanvrager worden voorgelegd kan beoordelen, aangezien het voor de weergave op deze plannen is dat de vergunning wordt aangevraagd.

*Op het plan bij de aanvraag wordt aangegeven dat de woning zich op 2,83m van de perceelgrens bevindt.*

*Door de aanvrager wordt dan ook erkent dat de woning niet op de vereiste 3 meter gelegen is. In het andere geval zou zich immers geen regularisatie-aanvraag opdringen.*

*Dus hoewel de aanvraag duidelijk als voorwerp heeft om een vergunning te bekomen voor een inplanting binnen de bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter, waarbij in elk ander geval de*

*aanvraag zinloos zou worden aangezien deze overschrijding net de beweegreden van de aanvraag uitmaakt, is verwerende partij in de bestreden beslissing de mening toegedaan dat er toch een mogelijkheid bestaat dat de woning wel op de vereiste afstand gelegen zou zijn, om navolgend de plannen te vergunnen en bijgevolg de woning te vergunning binnen de 3m-zone.*

*Heden werden dus plannen vergund waarop een inplanting op 2,83 meter staat weergegeven, terwijl verwerende partij uitging van een inplanting van 3 meter in afwijking hiervan.*

*Dergelijke tegenstrijdige houding in hoofde van de vergunningverlenende overheid is meer dan onredelijk.*

*35. Ook stelt verwerende partij dat zij niet bevoegd is om de exacte ligging van de perceelgrens te bepalen.*

*Daartegenover wordt vanuit de gedachte dat de grens mogelijks elders gelegen zou zijn, net wel een vergunning verleend.*

*Hoewel verwerende partij zich dus niet bevoegd acht, bepaalt zij in afwijking van het plan bij de aanvraag -hetgeen het enige element uitmaakt dat verwerende partij diende te beoordelen- wel dat de grens om meer dan 3 meter gelegen zou zijn.*

*Verzoekers herhalen met klem dat zowel de aanvrager van de regularisatievergunning als verzoekers als de geraadpleegde landmeters, erkennen dat de 3 meter niet werd gerespecteerd. Het op deze wijze trachten het afleveren van een vergunning te rechtvaardigen tart alle redelijkheid.*

*36. Vervolgens wordt gesteld dat indien er zich een probleem zou stellen, het aangewezen is om de perceelgrens te wijzigen of een verkavelingswijziging aan te vragen.*

*Op deze wijze zou de aanvraag ook vanuit juridisch oogpunt geregulariseerd kunnen worden.*

*Hoewel de bestreden beslissing het juridische probleem erkent, wordt de regularisatie wel vanuit ruimtelijk oogpunt toegestaan.*

*Dergelijke opsplitsing binnen eenzelfde aanvraag is manifest onwettig. Opnieuw wordt hieraan getracht te verhelpen door een verschuiving van het probleem naar de toekomst toe.*

*Ook wordt mits de bestreden beslissing dit wettigheidsprobleem afgeschoven op de aanpalende woningen, waaraan een perceelwijziging of verkavelingswijziging wordt opgedrongen. Dit laatste verhelpt overigens niet aan het bindend voorschrift dat ingeschreven staat in de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit'.*

*De verzoekende partijen hun perceelgrens zouden dienen op te schuiven zodat de aanvragers hun woning wel conform de voorschriften zou gelegen zijn, is uiteraard geheel buiten proportie. Dit zou neerkomen op een gedeeltelijke verkoop/afstand van een strook grond van verzoekende partijen aan de aanvragers, waardoor deze in feit beloond zouden worden voor het bouwen in afwijking van hun stedenbouwkundige vergunning.*

*Gelet op het bovenstaande is de redenering van verwerende partij met betrekking tot deze perceelsgrens dan ook kennelijk onredelijk.*

*37. Verwerende partij baseerde zich dan ook op foutieve, louter hypothetische gegevens bij het beoordelen van voorliggende aanvraag. Dergelijk onderzoek gebaseerd op onzekerheden getuigt van een onzorgvuldige houding.*

*De motieven in de bestreden beslissing niet in feite noch in rechte correct zijn, waarbij het geenszins kan aanvaardt worden dat verzoekende partijen hun perceelsgrens in hun nadeel zou dienen te worden verlegd, is ook het motiveringsbeginsel geschonden.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Ons college kan voor de weerlegging van dit middel in hoofdzaak verwijzen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet ter weerlegging van het eerste middel.*

*Allereerst heeft ons college volkomen wettig geoordeeld zich niet met bevoegdheid of gezag te kunnen uitspreken over de precieze afpaling van de eigendommen, aangezien de bij de beroepsprocedure betrokken partijen hierover in betwisting zijn en een dergelijke betwisting maar kan worden beslecht, op exclusieve wijze, door de gewone rechtbanken (als een geschil over burgerlijke rechten). Partijen verschillen van mening op basis van eigen opmetingsplannen over de ligging van de perceelsgrens en ons college vond het zelfs mogelijk dat het grenspunt van de rechterperceelsgrens en de achterste perceelsgrens wel eens meer naar rechts zou kunnen liggen, maar kon zich ter zake, bij gebrek aan een onbetwist opmetingsplan voor de volledige percelen, niet met bevoegdheid hierover uitspreken (aangezien het een geschil over burgerlijke rechten betreft).*

*Verder heeft ons college in alle redelijkheid op basis van enkele vaststaande gegevens (de bouwvrije zone tussen de woningen van meer dan 6 m en de vergunning van de rechts naastgelegen woning van de verzoekende partijen op 3 meter van de perceelsgrens) overwogen dat de aanvraag ruimtelijk gunstig kon worden beoordeeld.*

*Ten slotte wijst ons college erop dat de kritiek van de verzoekende partijen op de overweging in het bestreden besluit m.b.t. de mogelijkheden die er zijn in de hypothese dat de exacte locatie van de perceelsgrens gekend zou zijn én er zich een probleem zou stellen - hypothese die zich op dit ogenblik omwille van de betwisting hierover niet voordoet! - kritiek betreft op een overweging die geen eigenlijk motief uitmaakt van het bestreden besluit, minstens kritiek op een overtollig motief betreft, die overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad hoe dan ook geen aanleiding kan zijn tot een vernietiging van het besluit.*

*...”*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*22. Verwerende partij stelt opnieuw dat zij niet bevoegd is om zich uit te spreken over de precieze afpaling van de eigendommen. Dit bevestigt alleen maar de stelling van verzoekende partijen dat verwerende partij zich in dat geval, gezien de beweerde betwisting op het punt van de afstandsregels, onmogelijk over dergelijke aanvraag kon uitspreken.*

*Daar waar verwerende partij stelt niet bevoegd te zijn, deed zij net het tegenovergesteld en legde zij wel de perceelsgrens vast op dergelijke wijze dat het aangevraagde toch voor een regularisatievergunning in aanmerking kon komen.*

*Het is dan ook manifest tegenstrijdig om enerzijds te beweren dat men niet bevoegd is om zich over de perceelsgrens uit te spreken, om vervolgens dit wel te doen en te oordelen dat de afstand tot diezelfde grens in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Dit alleen al maakt de bestreden beslissing onwettig.*

*23. Opnieuw moet worden vastgesteld dat verwerende partij een aanvraag diende te beoordelen die als voorwerp de regularisatie van een woning tot 2,83 meter tot de perceelsgrens tot voorwerp had, doch waarbij verwerende partij zelf dit voorwerp ging aanpassen en zich daarbij verschuilde achter een —irrelevante- onduidelijkheid over de perceelgrens.*

*Ofwel had verwerende partij de gevraagde vergunning met dergelijk voorwerp dienen te weigeren gezien manifest in strijd met de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, ofwel had zij de aanvraag dienen te weigeren wegens een onvolledige kennis van het dossier of de situatie ter plaatse met het verzoek om de ligging van de grens aanvullend te verduidelijken.*

*Hoe dan ook kon geen positieve vergunningsbeslissing worden verleend voor een inplanting in strijd met de verordende afstandsregels.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat in de bestreden beslissing een regularisatievergunning wordt verleend voor de inplanting van de betrokken woning op 2,83 meter van de rechter perceelsgrens, terwijl dit minstens 3 meter moet zijn volgens de toepasselijke verkavelingsvoorschriften en volgens de toepasselijke gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit'. Ze wijzen er op dat artikel 4.4.1, § 1 VCRO enkel beperkte afwijkingen toelaat op verordenende voorschriften en een afwijking op de bestemming uitgesloten is.

De argumentatie van de verzoekende partijen in het derde middel komt er op neer dat de verwerende partij niet heeft beschikt overeenkomstig de bouwplannen, die voorzien in een inplanting van de woning op 2,83 meter van de perceelsgrens en ten onrechte mogelijke toekomstige opties in rekening brengt.

2.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke bestuurshandeling rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid door het bestuur werden vastgesteld. Bovendien moet de overheid de gegevens die in rechte en in feite juist zijn, correct en zorgvuldig beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De Raad kan zich, wat de beoordeling van de zaak betreft, niet in de plaats stellen van het bestuur, maar kan wel nagaan of de beoordeling met de vereiste zorgvuldigheid is gebeurd.



Een vergunningsbesluit moet, ingevolge de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en niet met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

Het aangevraagde betreft een regularisatie die betrekking heeft op de inplanting van een woning, waarvoor op 21 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen. In de aanvraag wordt verduidelijkt dat de afstand van de woning tot de perceelsgrens niet werd ingeplant op 3,36 meter en 3 meter (hoek rechter zijgevel) zoals vergund, maar wel op 3,25 meter en 2,90 meter. In de bouwplannen van de regularisatieaanvraag wordt de woning voorzien op die afstanden van de rechter perceelsgrens.

Het wordt niet betwist dat de verkavelingsvoorschriften en ook de toepasselijke gemeentelijke verordening voorzien in een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de rechter perceelsgrens.

4.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte ligging van de perceelsgrens, dat het kan dat het grenspunt van de rechter perceelsgrens zich meer naar rechts situeert en de betrokken woning zich wel op minstens 3 meter van de perceelsgrens situeert, maar dat de juiste situering van de perceelsgrens niet kan worden nagegaan omdat er geen enkel opmetingsplan werd bijgebracht waarbij de volledige percelen werden opgenomen.

Verder wordt overwogen dat de afstand tussen de betrokken woning en de woning van de verzoekende partijen minimum 6 meter is, waarna besloten wordt dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

Verder stelt de verwerende partij dat ze niet bevoegd is om de exacte situering van de perceelsgrens te bepalen en dat, indien de achterste hoek van de woning toch binnen de bouwvrije strook zou vallen, hetzij de perceelsgrens kan gewijzigd worden, hetzij een verkavelingswijziging kan aangevraagd worden.

Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij de precieze ligging van de perceelsgrens in twijfel trekt en opties bespreekt in het geval de minimum afstand van 3 meter volgens de verkavelingsvoorschriften niet gerespecteerd zouden zijn, om vervolgens dan toch een regularisatievergunning te verlenen op grond van bouwplannen die de perceelsgrens niet situeren op minstens 3 meter. De verwerende partij maakt derhalve geen toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, dat toelaat onder bepaalde voorwaarden afwijkingen te verlenen van bepaalde verordenende voorschriften, maar lijkt de vergunning te steunen op de twijfelachtige ligging van de perceelsgrens en de mogelijke toekomstige opties *“als er zich alsnog een probleem stelt”* na het bepalen van de exacte locatie van de perceelsgrens.

Nog los van de vraag of de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning kan verlenen, terwijl ze zelf vaststelt dat zij niet over voldoende gegevens beschikt om na te gaan of er voldaan is aan één van de verkavelingsvoorschriften, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij er in elk geval aan voorbij gaat dat ze met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor het inplanten van de rechter hoek van de betrokken woning op een afstand van 2,90 meter – die immers deel uitmaakt van de aanvraag – van de rechter perceelsgrens. Het feit dat er gebeurlijk toekomstige opties zouden zijn, met of zonder nieuwe aanvraag, om de woning *“vanuit juridisch oogpunt te kunnen regulariseren”*, kan geen

verantwoording uitmaken om een vergunning te verlenen op grond van aanvraag die afwijkt van de verkavelingsvoorschriften of voorschriften opgenomen in een stedenbouwkundige verordening, zonder na te gaan of daarvan op geldige wijze kan afgeweken worden.

In de mate dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang kan komen, kan dit evenmin een verantwoording uitmaken om een vergunning te verlenen voor een aanvraag die afwijkt van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt immers dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijzen is afgeweken.

5.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Vierde middel**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.21 juncto artikel 4.7.14, §1 VCRO, van artikel 4.7.13, tweede lid VCRO juncto artikel 16, eerste lid, 3°, e), 5) en d) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

“...

#### Eerste onderdeel

*38. Artikel 4.7.21, §1 VCRO stelt dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. In het mijlpaalarrest SUENENS bevestigde de Raad van State reeds dat het administratieve beroepsorgaan over een volledige bevoegdheid beschikt en zowel de legaliteits- als de opportuniteitsaspecten onderzoekt (RvS nr. 21.992, 9 februari 2008, Suenens).*

*Hieruit volgt dat verwerende partij als beroepsorgaan dezelfde bevoegdheid heeft als het bestuur dat in graad van eerste aanleg de vergunningsaanvraag beoordeelde.*

*Ook het in artikel 4.7.14, §1 VCRO opgelegde ontvankelijkheids- en volledighedsverzoek diende in graad van beroep bijgevolg uitgevoerd te worden en dit aan de hand van het Besluit dat hiervoor door de Vlaamse Regering werd opgesteld.*

...

*Verwerende partij diende bijgevolg na te gaan of bij de aanvraag wel de nodige gegevens werden gevoegd welke een beoordeling zoals die van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid verwacht mag worden, mogelijk zouden maken.*

*39. Overeenkomstig artikel 16 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient het aanvraagdossier minstens volgende stukken in viervoud te bevatten:*

...

*Op het omgevingsplan dienen overigens ook de binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende percelen weergegeven te worden (Art. 16, eerste lid, 3°, b), 3)).*

40. Deze gegevens welke noodzakelijk zijn om de aanvraag terdege en op zorgvuldige wijze te kunnen beoordelen lagen echter niet voor.

Verzoekende partijen gaven dit al aan in hun bezwaarschrift:

*“De niveauverschillen met het aanpalende perceel van bezwaarindiener kunnen daarenboven moeilijk worden opgemaakt uit de plannen, zodat een correcte beoordeling op dit punt onmogelijk is.” (STUK 5)*

*Dit blijkt ook uit de bestreden beslissing zelf:*

*...*

*Verwerende partij stelde dus zelf verscheidene keren vast dat de aanvraag onvoldoende gegevens bevatte om de aanvraag te kunnen beoordelen, **waarbij zij zelfs expliciet erkent dat het ontbreken van het plan met hoogtematen in strijd is met het Besluit inzake de dossiersamenstelling**, doch besluit desondanks om de vergunning te verlenen.*

41. Nochtans zijn de hoogtematen cruciaal om de vergunbaarheid van de aanvraag te kunnen beoordelen. Uit de hoogtematen blijkt immers dat de woning van de vergunningsaanvrager op 1,85 meter boven het straatniveau gelegen is (STUK 18).

Aangezien verzoekende partijen hun woning/vestiging op een gelijk niveau als het niveau van de weg gelegen is, bestaat er **een niveauverschil van 2,10 meter** tussen de beide woningen.

Het weze evident dat het gezien het voorwerp van de aanvraag, m.n. een nabijere inplanting van de woning, uitermate relevant is om de hoogteverschillen tussen beide aanpalende woningen te kennen. Bij een dergelijk hoogteverschil leidt een nabijere inplanting immers al snel tot een zeer dwingende aanwezigheid van de woning van de vergunninghouders, welke de woning van verzoekende partijen op deze manier overschaduwet.

Hoewel de beoordeling van de aanvraag op diens verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet meer determinerend was gezien de aanvraag de legaliteitstoets reeds niet doorstond, had verwerende partij deze toets onmogelijk op zorgvuldige wijze kunnen uitvoeren, gezien zij niet over de vereiste gegevens beschikte.

Nochtans toetste verwerende partij de aanvraag op diens verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening, hoewel zij eerder erkent dat er gegevens ontbreken.

Ook kan moeilijk ingezien worden op welke wijze de watertoets kan worden uitgevoerd, indien de afwatering niet aan de hand van de hoogtematen kan worden bepaald.

Dat verwerende partij echter de aanvraag beoordeelde nadat zij vaststelde dat er noodzakelijke gegevens ontbraken, getuigt dan ook van een onzorgvuldige houding.

Doordat verwerende partij **eerst zelf vaststelt dat de nodige gegevens ontbreken**, waarbij aangegeven wordt dat dit **in strijd is met de regelgeving**, doch anderzijds nalaat om de aanvraag onvolledig te verklaren of om bijkomende informatie te verzoeken bij de vergunningsaanvrager, handelt zij op uiterst onzorgvuldige wijze.

Het eerste middelonderdeel is bijgevolg gegrond.

- Tweede onderdeel

42. Het is overigens niet omdat de onvergunde reliëfwijziging en ophoging niet mee in de aanvraag verrat zit, dat hiermee geen rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van aanvraag.

Zo moet de vergunningverlenende overheid bij een regularisatievergunning de goede ruimtelijke ordening beoordelen voor het hele gebouw en niet enkel voor de delen waarbij van de bouwplannen van een reeds verleende vergunning wordt afgeweken (RvS nr. 166.406, 8 januari 2007, Blancquart).

Een bouwaanvraag, of in dit geval een regularisatie-aanvraag, behelst immers altijd het geheel van de constructie waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Ook met de ophoging welke opnieuw in strijd is met de stedenbouwkundige verordening, diende bijgevolg rekening gehouden te kunnen worden.

Een andere interpretatie zou voor gevolg hebben dat een project met meerdere onvergunde delen, stuk voor stuk in schijven zou kunnen geregulariseerd worden, hoewel het geheel op zich niet regulariseerbaar zou zijn.

Dergelijke kunstmatige opdeling om een beoordeling van de impact van het geheel op de ruimtelijke ordening te omzeilen, is manifest onwettig.

Dat verwerende partij de overige onvergunde gedeelten volledig buiten beschouwing laat, hoewel ook de reliëfwijziging en ophoging van het vloerniveau zonder vergunning geschiedde en van invloed is op de hele woning, is dan ook uiterst onzorgvuldig.

43. Deze onzorgvuldige houding wordt des te meer bevestigd door het feit dat verwerende partij een voorwaarde verbindt aan de vergunning welke verband houdt met de ophoging van het terrein. Als voorwaarde werd in navolging van het vergunningverlenende orgaan bepaald dat de ophoging maximaal 50 centimeter mag bedragen ten opzichte van het aanpalende perceel, zoals dat van verzoekende partijen.

...

Dus hoewel verwerende partij eerst erkent niet over de nodige gegevens te beschikken om de hoogtematen en het niveauverschil te kunnen beoordelen, wordt navolgend blindelings een voorwaarde opgelegd welke net betrekking heeft op deze door verwerende partij ongekende hoogteafmetingen.

Indien verwerende partij over de noodzakelijk bij te voegen gegevens had beschikt, had zij kunnen zien dat dergelijke voorwaarde onmogelijk gerealiseerd kon worden, aangezien de huidige ophoging ten opzichte van het perceel van verzoekende partijen reeds meer dan 2 meter bedraagt.

Verwerende partij werd hier nochtans meermaals op gewezen door verzoekende partijen gedurende de administratieve beroepsprocedure.

Dat eerst wordt toegegeven dat er onvoldoende gegevens voorliggen om de hoogteverschillen te kennen, om nadien net met betrekking tot deze hoogteverschillen een voorwaarde aan de vergunning te verbinden, terwijl verzoekende partijen aantoonde dat de hoogteverschillen de uitvoering van deze voorwaarde onmogelijk maakten, getuigd van een zeer onverschillige en onzorgvuldige houding in hoofde van verwerende partij.

**Het middel is bijgevolg in zijn geheel gegrond**

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Allereerst wijst ons college erop dat de aanvraag die werd vergund bij het bestreden besluit slaat op de inplanting t.o.v. de rechterperceelsgrens van de eerder reeds vergunde woning, niet meer en niet minder. De woning als dusdanig werd vergund bij besluit van 21 maart 2013, vergunning die inmiddels onaantastbaar is. Het is slechts doordat er discussie is gerezen over de precieze afstand van de woning t.o.v. de perceelsgrens (waarover partijen in twist zijn) dat een “regularisatieaanvraag” werd ingediend. Kritiek op een beweerde onvolledigheid van het aanvraagdossier is dan ook niet dienstig als de eventuele onvolledigheden hoe dan ook geen invloed hebben op de besluitvorming over het dossier m.b.t. de inplanting. Dit is in casu het geval, aangezien de beweerde onvolledigheden betrekking hebben op de hoogte van de woning en het niveauverschil met het aanpalende perceel. Het middel is op dit punt onontvankelijk bij gebrek aan belang, minstens ongegrond.*

*Ons college heeft weliswaar in het besluit overwogen dat bij de aanvraag geen plan met de hoogtematen gevoegd was, maar heeft enkel de regularisatievergunning toegekend voor de inplanting van de woning t.o.v. de perceelsgrens.*

*Verder werd terecht geoordeeld door ons college dat een eventuele reliëfwijziging t.o.v. de bij besluit van 31 maart 2013 vergunde toestand geen voorwerp uitmaakte van de aanvraag en dat hierover ons college dan ook niet gevat was zich uit te spreken, doch dat, in voorkomend geval, hiervoor een afzonderlijke regularisatie-aanvraag kon worden ingediend.*

*Ten slotte merkt ons college nogmaals op dat in het bestreden besluit de in eerste aanleg opgelegde voorwaarde m.b.t. de mogelijke terreinaanvullingen niet werd overgenomen, zodat de kritiek van onzorgvuldige beoordeling door ons college (doordat een voorwaarde zou zijn opgelegd zonder over voldoende gegevens te beschikken) grondslag mist.*

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

**Weerlegging standpunt overige partijen**

*25. In een laatste middel toonden verzoekende partij aan dat verwerende partij naliet het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek te voeren, hoewel het dossier overduidelijk onvolledig was.*

*Meer nog erkende verwerende partij deze onvolledigheid in de bestreden beslissing, doch ging zij hieraan zonder enige motivering voorbij.*

*Heden betoogt verwerende partij dat de reden daartoe bestond uit het gegeven dat de ontbrekende stukken betrekking zouden hebben op het reliëf en de ophoging, hetgeen niet relevant zou zijn geweest voor de voorliggende aanvraag.*

*Los van het feit dat moet worden vastgesteld dat het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een*

*stedenbouwkundige vergunning geen onderscheid of uitzonderingen maakt voor dergelijke gevallen, moet worden vastgesteld dat deze beweringen niet correct zijn.*

*26. Het weze namelijk evident dat een hoogteverschil van wel 2,10 meter wel degelijk relevant is voor een regularisatievergunning die een inplanting in de zone non aedificandi tot voorwerp heeft.*

*Een nabijere inplanting is immers des te meer voelbaar/merkbaar indien het hoogteverschil tussen beide woningen dermate groot is.*

*Onmogelijk kon verwerende partij dan ook op zorgvuldige wijze de aanvraag en de hinder die uitgaat van de gewijzigde inplanting beoordelen, zonder over de noodzakelijke gegevens te beschikken waaruit onder meer de hoogteverschillen blijken.*

*Minstens voorziet de regelgeving geen uitzonderingen voor bepaalde categorieën van aanvragen waarbij bepaalde gegevens niet gevoegd zouden dienen te worden.*

*Tot slot diende de door verwerende partij gegeven verantwoording/motivering in de bestreden beslissing verrat te laten, en kan zij nu niet in huidige procedure haar volledighedsbeslissing verder gaan motiveren.*

*27. Wat het tweede middelonderdeel betreft is verwerende partij verkeerdelijk van mening dat zij op geen enkele wijze rekening diende te houden met de onvergunde reliëfwijzigingen en ophogingen die op het terrein geschieden en voor gevolg hebben dat de woning enorm uit toort boven de woning/zetel van verzoekende partijen.*

*Nochtans dient de vergunningverlenende overheid bij een regularisatievergunning rekening te houden met het geheel van de instructie en niet louter en alleen met hetgeen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.*

*De interpretatie van verwerende partij zou immers voor gevolg hebben dat een project met meerdere onvergunde delen, stuk voor stuk in schijven zou kunnen worden geregulariseerd, hoewel dit voor het geheel op zich niet mogelijk is.*

*Dergelijke kunstmatige benadering waarbij de reliëfwijziging en ophoging volledig buiten beschouwing worden gelaten is echter onwettig.*  
..."

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

De verzoekende partijen voeren in een eerste onderdeel in essentie aan dat de verwerende partij diende na te gaan of bij de aanvraag voldoende gegevens werden gevoegd om de aanvraag te kunnen beoordelen en stellen dat zij in hun bezwaarschrift aanvoerden en de verwerende partij ook zelf vaststelde dat de plannen onvoldoende gegevens bevatten om hoogteverschillen te kunnen beoordelen. De hoogtematen zijn volgens de verzoekende partijen cruciaal om de vergunbaarheid van de betrokken woning te kunnen beoordelen.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat het gegeven dat de niet-vergunde reliëfwijziging en ophoging niet in de aanvraag verrat zit, niet betekent dat de verwerende partij er geen rekening had moeten mee houden bij het beoordelen van het aangevraagde.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aanvoeren van onvolledigheden van de aanvraag die betrekking hebben op de hoogte van de woning, omdat deze onvolledigheden zonder invloed blijven “op de besluitvorming over het dossier m.b.t. de inplanting”. Het middel van de verzoekende partijen komt er echter precies op neer dat de reliëfwijzingen en de hoogte van de betrokken woning wél bij de besluitvorming hadden moeten betrokken worden. De aangevoerde exceptie houdt dus verband met de beoordeling ten gronde van het middel.

2.

In de bestreden beslissing wordt de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg deels aangehaald. Bij de “historiek” wordt in deze beslissing het volgende vermeld:

*“Overwegende op desbetreffende perceel volgende bouwvoertredingen werden vastgesteld:  
2013/00042/EvD Mogelijk bouwen met te hoge vloerpeilhoogte en te kort op de perceelsgrens”*

Het aangevoerde “niveauverschil” tijdens het openbaar onderzoek wordt door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg als volgt beoordeeld:

*“de vergunde toestand daadwerkelijk 1,65m bedraagt, dat bij het uitzetten van de bouwlijn en dorpelhoogte de hoogte op 1,85m gelegd werd, dit naar aanleiding van de rechter perceelsgrens, dat de woning conform deze hoogte gebouwd werd, dat dit niet uit de plannen blijkt, dat deze hoogte in rood aangeduid zal worden op de plannen.  
Overwegende dat er om deze reden een ophoging dient te gebeuren, dat deze ophoging conform de verordening kwaliteit dient te gebeuren, dit zal opgelegd worden in de voorwaarden.”*

In de beslissing in eerste administratieve aanleg worden vervolgens onder meer de volgende voorwaarden opgelegd:

“ ...

2. *Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.*

*De ophoging dient als volgt te gebeuren:*

*(...) (tekening)*

3. *Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden.*

4. *Het verschil in opmeting en de aangepaste dorpelhoogte wordt in rood aangeduid op de plannen....”;*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn...”;*

*...”*

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de aanvraag enkel ingediend werd teneinde de inplanting van de woning te regulariseren, dat tijdens het openbaar onderzoek ook bezwaren ingediend werden inzake het niveauverschil, dat de aanvraag echter onvoldoende gegevens bevat om dit element te kunnen beoordelen, dat bij de aanvraag geen plan gevoegd is met hoogtematen zoals vereist is conform het besluit inzake de dossiersamenstelling en dat het dan ook aangewezen

is eventueel een afzonderlijke regularisatie-aanvraag in te dienen indien er een wijziging inzake het reliëf werd doorgevoerd ten opzichte van de vergunde toestand.

3.

Zoals reeds werd aangegeven onder de feiten uiteenzetting, verleende het college van burgemeester en schepenen aan de tussenkomende partij op 21 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft een regularisatie-aanvraag, waarbij de tussenkomende partij zelf aangeeft dat de woning niet conform de vergunde plannen werd ingeplant. In de aanvraag wordt geen regularisatie gevraagd voor reliëfwijzigingen, terwijl uit de "*historiek*" van het vergunningsdossier blijkt dat er mogelijk hoger werd gebouwd dan vergund en in eerste administratieve aanleg wordt vastgesteld dat er een verschil is tussen de vergunde en werkelijke toestand wat de hoogte betreft. De verwerende partij oordeelt niet over dit vastgestelde verschil. Ze stelt dat de aanvraag wat dit betreft onvoldoende gegevens bevat en dat het aangewezen is dat er eventueel een afzonderlijke regularisatie-aanvraag wordt ingediend.

Uit het voorafgaande blijkt derhalve dat de verwerende partij haar beoordeling beperkt tot de gevraagde regularisatie voor de gewijzigde inplanting van de betrokken woning en een mogelijke afwijking van de vergunde plannen uit haar beoordeling sluit en daarvoor verwijst naar een gebeurlijk toekomstige afzonderlijke regularisatie-aanvraag.

4.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel ondeelbaar. Blijkens de overwegingen in de bestreden beslissing gaat de verwerende partij ervan uit dat de stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2013 in verscheidene onderdelen kan worden opgesplitst, aangezien zij van oordeel is dat bepaalde onderdelen van deze vergunning kunnen worden gewijzigd en deze wijzigingen afzonderlijk kunnen worden beoordeeld. Er blijkt echter niet waarop de verwerende partij steunt om de opsplitsbaarheid van de eerder verleende vergunning aan te nemen, terwijl uit de gegevens van het dossier blijkt dat de wijzigingen betrekking hebben op een gebouw dat één fysisch geheel uitmaakt. In het licht van deze gegevens kan een aanvraag tot regularisatie van wijzigingen bij de oprichting van de eengezinswoning niet beschouwd worden als betrekking hebbend op een deelbaar project, hetgeen tot gevolg heeft dat de vergunningverlenende overheid zich enkel kan uitspreken over een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het project als geheel en niet afzonderlijk kan oordelen over enkele onderdelen ervan.

Bovendien bepaalt artikel 4.7.21, § 1 VCRO dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de deputatie de aanvraag onderzoekt in haar volledigheid. Daaruit volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag. De verwerende partij kan derhalve evenmin steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2013 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag. De tussenkomende partij heeft deze vergunningsbeslissing, volgens haar eigen regularisatie-aanvraag, overigens niet nageleefd, waardoor er uit die vergunning geen rechten, aanspraken of verworvenheden kunnen geput worden.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij haar beoordeling ten onrechte heeft beperkt tot de gevraagde wijziging van de inplanting ten aanzien van de eerder verleende vergunning en de beoordeling van een mogelijke wijziging van het reliëf buiten haar beoordeling heeft gesloten. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Steve BAELE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een beperkte wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2) op het perceel gelegen te 3500 Hasselt, Muntelbeekstraat 21A, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie D, nummer 132K.
3. 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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 oktober 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ