

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0220  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0406/A/0388

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Patrick DE SMET</b> 2. mevrouw <b>Ilse BOSSELOO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Marc DE LAT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9420 Erpe-Mere, Gentsesteenweg 157
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen van 16 oktober 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Akin KESKIN een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een grond op het perceel gelegen te 3582 Beringen, Veldstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1335D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Marc DE LAT die voor de verzoekende partijen verschijnt en de heer Tom ROOSEN die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016, zijn van toepassing.

### **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Artikel 77, derde lid van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker aan de wederantwoordnota nieuwe geïnventariseerde overtuigingsstukken kan toevoegen, voor zover hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend of voor zover ze noodzakelijk zijn in repliek op de antwoordnota van de verwerende partij.

De verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift tien geïnventariseerde overtuigingsstukken. Bij hun wederantwoordnota voegen zij twee bijkomende stukken, met name het voorlopig verslag van 30 april 2010 van een gerechtsdeskundige in de onteigeningsprocedure bij de vrederechter te Beringen en de besluiten, gedateerd op 1 december 2011, van de stad Beringen in de herzieningsprocedure bij de Rechtbank van eerste aanleg te Hasselt.

Het valt niet in te zien waarom die aanvullende stukken niet van meet af aan bij het verzoekschrift gevoegd konden worden. Daarvoor hoefden de verzoekende partijen niet met het verweer van de verwerende partij te worden geconfronteerd.

De stukken nummer elf en twaalf worden uit de debatten geweerd.

### **IV. FEITEN**

Op 16 mei 2014 dient Akin KESKIN (vervolgens: de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een grond op het perceel gelegen aan de Veldstraat te Beringen, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1335D.

De verkavelingsaanvraag beoogt de creatie van een lot langs de Veldstraat dat voor de bouw van een tweewoonst, in halfopen bebouwing, bestemd wordt. Het met een tweewoonst bebouwde lot twee langs de Beverlosesteenweg wordt uit de verkaveling gesloten. Lot drie aan de Veldstraat wordt gratis aan de stad Beringen afgestaan om in de openbare wegenis te worden ingelijfd.

Het te verkavelen perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied.

Lot een van de verkavelingsaanvraag grenst aan het perceel, kadastraal bekend als sectie B nummer 1336E, dat in eigendom aan de verzoekende partijen toebehoort. Genoemd perceel maakt als lot vier deel uit van de verkaveling 143.V.109, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Paal van 27 juli 1966. Links aan het perceel nummer 1336E paalt perceel nummer 1336D dat het voorwerp van een gerechtelijke onteigeningsprocedure tussen de verzoekende partijen en de stad Beringen uitmaakt.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 17 mei 2014 tot en met 15 juni 2014 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeenteraad van de stad Beringen keurt op 13 december 2014 de tracéwijziging van de Veldstraat en de gratis grondafstand van lot drie goed.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen verleent op 16 oktober 2014 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Als voorwaarde legt het college onder meer op dat het aantal woongelegenheden tot een beperkt wordt.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 januari 2015 beslist de verwerende partij op 29 januari 2015 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning aan de aanvrager te verlenen onder de voorwaarden van het collegebesluit. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan van 3 april 1979 de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd;*

*Overwegende dat er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijke uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing gelden; dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

*Overwegende dat de verkavelingsaanvraag een verbreding van de bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat; dat de gemeenteraad in de zitting van 13 oktober 2014 beslist heeft dat lot 3, groot 27m<sup>2</sup>, gratis afgestaan wordt aan de stad om te voegen bij het openbaar wegdomein;*

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend werd door de links aanpalende eigenaar; dat dit bezwaarschrift over volgende items handelt:*

- het verkavelingsplan is foutief en stemt niet overeen met het onteigeningsplan (links aanpalende percelen);*
- zowel de rooilijn als de bouwlijn van de aanpalende loten dienen juist weergegeven te worden.*
- het terrein met nummer 1335D is een deel van de oorspronkelijke verkaveling. Lot 4 van de verkaveling voorziet uitdrukkelijk een gesloten bebouwing met bouwen van de scheidingsmuur op de gemeenschappelijke grens der beide percelen 1336 E/1335D.*
- de aanvraag is onduidelijk. De aanvrager gooit verschillende plannen door elkaar.*
- de voorgestelde lotindeling en bouwwijze sluit niet op een verantwoorde wijze aan tussen de bestaande percelen en bebouwingen langs de Veldstraat.*
- er wordt een meergezinswoning toegestaan. De omgeving bestaat helemaal niet uit open, halfopen en appartementsbebouwing.*
- onze vergunning voorziet dat voor elk lot over de volledige breedte kan bebouwd worden, dus gesloten bebouwing. De vergunning dewelke werd afgeleverd op 22/06/1966 onder dossiernummer 143V109 voorziet uitdrukkelijk als bestemming voor loten 1,2,3 en 4 gesloten bebouwing met 2 verdiepingen;*

(...)

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft het afsplitsen van de tuinzone van een bestaande woning langs de Beverlosesteenweg teneinde een bijkomend lot voor een halfopen bebouwing te creëren; dat het perceel rechts nog onbebouwd is; dat het perceel links onderdeel uitmaakt van een bestaande verkaveling en bebouwd is met een garage (onderdeel van een bouwvolume met drie aaneengesloten garages);

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleende met volgende voorwaarden:

- het aantal woongelegenheden op lot 1 dient beperkt te blijven tot maximum 1;
- om een uniforme geheel te bekomen met het aanpalende perceel worden de voorschriften op lot 1 voor het hoofdvolume maximaal vastgelegd, namelijk: inplanting voorgevel op 2m achter de rooilijn, kroonlijsthoogte 6m en dakhelling 40°. Hiervan kan enkel afgeweken worden binnen de voorschriften aan de hand van een gezamenlijk voorstel door de verschillende eigenaars binnen het bouwblok;
- de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Infrax. De loten kunnen slechts vervreemd en/of bebouwd worden na betaling van de tussenkomst voor de nutsvoorzieningen;
- in toepassing van het retributiereglement i.v.m. waterleiding zal de verkavelaar een bedrag van 1652,40 euro dienen te betalen. Hij zal hiervoor een factuur ontvangen. Bijkomend mogen de loten niet vervreemd en/of bebouwd worden tot aan de datum van de algehele betaling van de tussenkomst in de kosten;
- de voorwaarden uit het gemeenteraadsbesluit van 13 oktober 2014 dienen gevolgd te worden. De gratis grondafstand (= lot 3, 27m<sup>2</sup>) dient te geschieden bij de eerste vervreemding van een bouwplaats en dit bij het verlijden van de akte. De verkavelaar dient een kopie te bezorgen aan de stad na overschrijving van de akte bij de registratie;

Overwegende dat in het beroepsschrift volgende elementen aangehaald worden:

- er wordt verwezen naar de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek;
- er wordt gesteld dat de aanvraag foutief is aangezien deze geen rekening houdt met de onteigeningsprocedure voor perceel 1336D (nog steeds hangende gerechtelijke procedure).
- het plan bij de verkavelingsaanvraag m.b.t. perceel 1335D dient eveneens een correcte weergave te geven van de aanpalende percelen, in casu de percelen met nrs 1336D en 1336E met in het bijzonder de correcte aanduiding van de rooi- en bouwlijn langs de kant van de Veldstraat. Uit niets blijkt dat de gemaakte planologische toets op feitelijk correcte gegevens rust. De stad Beringen diende actief te onderzoeken of het voorliggende plan al dan niet correct was door eigen onderzoek én nazicht van de haar bekende plaatselijke toestand en niet zonder meer dit plan als waarheid aan te nemen. De aanvraag diende als onontvankelijk/ onvolledig verklaard te worden. De Stad Beringen heeft derhalve ten onrechte een verkavelingsvergunning afgeleverd op grond van een niet-correct plan;

Overwegende dat inzake de aanpalende percelen links (percelen van beroeper) de verkavelingsvergunning met plan en voorschriften, alsook de bouwvergunning met inplantingsplan en het onteigeningsplan, opgevraagd werden door de dienst RO van de provincie; dat hieruit blijkt dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden kan worden;

Overwegende dat de onteigeningsprocedure gemeld door de beroeper, betrekking heeft op perceel 1336D;

*dat voorliggend perceel echter enkel aan percelen 1336 E en 1335B grenst; dat uit de documenten ook blijkt dat die onteigeningsprocedure geen consequenties heeft voor voorliggende aanvraag;*

*Overwegende dat de aanvraag correct ingediend werd volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning; dat artikel 2 van het besluit o.a. stelt dat de plannen dienen te worden opgemaakt zodanig dat de aangebrachte informatie voldoende nauwkeurig en duidelijk leesbaar is, zodat een correcte beoordeling van het dossier mogelijk is; dat het dossier hieraan alleszins voldoet; dat de aanvraag duidelijk is en het college van burgemeester en schepenen een correcte beoordeling hierover gemaakt heeft;*

*Overwegende dat ruimtelijk gesteld kan worden dat het perceel voldoende breed is om een halfopen bebouwing mogelijk te maken (bouwbreedte van 9.20m); dat in de omgeving nog halfopen en gesloten bebouwingsvormen voorkomen; dat het aanpalende perceel rechts nog onbebouwd is; dat hierop dan eveneens een halfopen bebouwing gerealiseerd kan worden; dat de eigenaars van het rechts aanpalende perceel geen bezwaren ingediend hebben;*

*Overwegende dat uit de opgevraagde gegevens inzake het aanpalend perceel links blijkt dat hier reeds een garage gebouwd werd; dat in de verkavelingsvergunning niet vermeld wordt dat hier een gesloten bebouwing dient voorzien te worden; dat de verkavelingsvoorschriften inzake de inplanting stellen ‘zoals op plan aangeduid’; dat op het plan de mogelijkheid voor het bouwen van drie garages voorzien wordt bij de percelen gelegen aan de Beverlose Steenweg; dat de bebouwingsmogelijkheden op de aanpalende percelen niet gehypothekeerd worden;*

*Overwegende dat het plan van 24 februari 2014 van landmeter Patrick Pieters de maatvoering van de aanpalende verkaveling volgt (= percelen van de bezwaarindiener); dat de bouwlijn op 2m achter de rooilijn ligt en er gratis grondafstand voorzien wordt (cfr. aanpalende verkaveling);*

*Overwegende dat in de stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag gesteld wordt dat de hoofdbestemming voor lot 1 een eengezinswoning behelst, met inbegrip van een zorgwoning; dat in de motivatienota sprake was van een meergezinswoning; dat het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde opgenomen heeft dat het aantal wooneenheden op lot 1 dient beperkt te blijven tot maximum 1;*

*Overwegende dat advocaat De Lat een bijkomende nota heeft neergelegd met in bijlage stedenbouwkundige voorschriften opgesteld door de landmeter; dat we deze voorgelegd hebben aan de gemeentelijke dienst R.O.; dat deze dienst vermeldt dat ‘deze voorschriften niet de goedgekeurde voorschriften zijn; dat de goedgekeurde voorschriften van 22-06-1966 ondertekend zijn door directeur A. Libens van stedenbouw’;*

*Overwegende dat het beroep van de heer en mevrouw de Smet-Bosseloo niet kan ingewilligd worden;*

*dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontlenen een enig middel aan de schending van de verkavelingsvergunning 143.V.109 van 27 juli 1966, van artikel 4.1.1, artikel 4.2.15, artikel 4.3.1, artikel 4.4.1, artikel 4.7.13 en artikel 4.7.14 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het recht van verdediging en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen het volgende:

*“ ...*

*Verzoekers zijn eigenaar van de aanpalende percelen 1336 E en 1336 D waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd en dewelke niet is vervallen.*

*Hun perceel 1336 D maakt het voorwerp uit van een onteigeningsprocedure die momenteel nog hangende is voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt en waaromtrent een deskundig onderzoek bezig is. Dit heeft zijn relevantie in dit dossier ( zie verder ).*

*(...)*

*In het kader van het openbaar onderzoek hebben verzoekers met een schrijven dd. 11.06.2014 tijdig een bezwaarschrift ingediend.*

*(...)*

*-Het dossier van de initiële aanvraag diende in eerste instantie als onvolledig te worden bestempeld.*

*Verzoekers hebben in hun omstandig uiteengezet bezwaar aangetoond dat het ingediende plan dd. 24.02.2014 van landmeter Patrick Pieters bij de aanvraag foutief is aangezien dit gebaseerd is op een situatie van voor de voormelde onteigening. Het onteigeningsplan an sich, voorwerp van het lopende deskundig onderzoek, is nochtans principieel niet langer betwist.*

*Het in de bestreden verkavelingsaanvraag voorliggende plan stemt dan ook niet overeen met de werkelijke toestand na onteigening , hetgeen de Stad Beringen geacht wordt te kennen. Het gaat dan ook niet op in hoofde van de Stad Beringen om zonder meer aan te nemen dat het plan dd. 24.02.2014 van landmeter Patrick Pieters geacht wordt correct te zijn opgesteld. De vergunningsverlenende overheid wordt in deze dan ook geacht om te weten dat dit plan niet correct is gelet op de nog steeds hangende gerechtelijke procedure.*

*Op het voorliggende omgevingsplan in de verkavelingsaanvraag wordt de rooilijn en de bouwlijn aangeduid.*

*Het weze benadrukt dat ingevolge de onteigening de Stad Beringen de grootste moeite had om in alle duidelijkheid aan te geven aan de gerechtsdeskundigen waar de rooilijn en de bouwlijn ligt langs de kant van de Veldstraat.*

*Pas na herhaalde rappel werd uiteindelijk aangegeven dat de bouwlijn op de nieuwe perceelsgrens ligt behalve aan de achterzijde (bedoeld wordt Veldstraat) waar volgens de verkaveling mbt de huidige eigendom van verzoekers een bouwvrije zone van 2 m dient gerespecteerd. (stuk 4-5)*

*Het plan bij de verkavelingsaanvraag mbt perceel 1335D dient eveneens een correcte weergave te geven van de aanpalende percelen , in casu de percelen met nrs. 1336 D en 1336 E met in het bijzonder de correcte aanduiding van de rooi— en bouwlijn langs de kant van de Veldstraat.*

*Dit blijkt manifest niet het geval te zijn.*

*Zonder correct plan kan de Stad Beringen niet met kennis van zaken oordelen of de voorliggende verkavelingsaanvraag bestaanbaar is met de gewijzigde plaatsgesteldheid ingevolge de onteigening.*

*Uit niets blijkt dan ook dat de in de bestreden beslissing gemaakte planologische toets op feitelijk correcte gegevens rust.*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds bij herhaling beslist dat het tot de wettelijke opdracht van de vergunningsverlenende overheid als orgaan van actief bestuur behoort om de aanvraag zowel uit het oogpunt van legaliteit als van opportuniteit te onderzoeken.*

*De stad Beringen diende derhalve actief te onderzoeken of het voorliggende plan al dan niet correct was door eigen onderzoek én nazicht van de haar bekende plaatselijke toestand en NIET zonder meer dit plan als waarheid aan te nemen.*

*Er dient vastgesteld dat de Deputatie zich vergenoegd om de onjuiste overwegingen van de Stad Beringen zonder meer over te nemen en voor waar te bestempelen en dit door eenvoudige opvraging van een aantal stukken aan de Stad Beringen.*

*Het behoort aan de Deputatie om op dezelfde wijze — d.i. op actieve wijze de plaatselijke toestand na te gaan en dit te toetsen aan de voorliggende plannen en stukken.*

*Om bovenvermelde redenen diende de aanvraag an sich reeds als onontvankelijk/ onvolledig te worden verklaard en diende de aanvraag derhalve te worden afgewezen.*

*De Deputatie heeft derhalve ten onrechte een verkavelingsvergunning afgeleverd op grond van een niet-correct plan.*

*-De Deputatie heeft sowieso ten onrechte het beroep van verzoekers niet ingewilligd en hiermee de beslissing van de Stad Beringen tot het afleveren van de voorwaardelijke verkavelingsvergunning (...) bevestigd.*

*Zoals hierna blijkt, heeft de Deputatie bij haar besluitvorming op generlei wijze afdoende aandacht gehad voor de overwegingen van verzoekers, zoals verwoord in hun bezwaarschrift, hun beroepsschrift en aanvullende nota.*

*Wel integendeel hebben zij blijkens de inhoud van het bestreden besluit de aanvullende nota voorgelegd aan de Stad Beringen in het bijzonder aan de dienst R.O.*

*(...)*

*Dat de Deputatie aldus - zonder de mogelijkheid van enig wederwoord in hoofde van verzoekers - voortgegaan is op een stellingname van een gemeentelijke dienst zonder dat blijkt dat deze stellingname werd gestaafd door enig stuk. Het blijkt zelfs niet dat dit standpunt uitgaat van de stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Er is derhalve geen enkele mogelijkheid geboden aan verzoekers om dit standpunt a priori of a posteriori na te gaan en desgevallend te weerleggen. A fortiori wordt nergens in de bestreden beslissing de omstandige aanvullende nota van verzoekers weerlegd wat niet alleen een flagrante schending uitmaakt van de motiveringsplicht in hoofde van de Deputatie doch aldus de rechten van verzoekers uit hoofde van de verkavelingsvergunning 22.07.1966 flagrant miskennen.*

*Zoals gezegd zijn verzoekers eigenaar van de aanpalende percelen waarvoor eerder een verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 22.07.1966(...) afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Paal.*

*Deze eigendom, meer bepaald perceel met nr. 1336 D van verzoekers maakt het voorwerp uit van een onteigeningsprocedure die momenteel nog hangende is voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt.*

*In de onmiddellijke omgeving bevinden zich een aantal woningen, zowel open, halfopen als gesloten bebouwingen, zowel laagbouw als verdiepingswoningen, zoals door het College van Burgemeester en Schepenen in haar besluit wordt beaamd.*

*Volgens de destijds afgeleverde verkavelingsvergunning mbt de huidige eigendom van verzoekers dient op lot 4 een gesloten bebouwing te worden voorzien. Dit impliceert derhalve een wachtgevel op de perceelsgrens van perceel 1336 E met perceel 1335 D, voorwerp van de huidige aanvraag.*

*De bebouwingswijze van lot 4 van verzoekers volgens de verkavelingsvergunning dd. 22.07.1966 wordt met de thans afgeleverde verkavelingsvergunning mbt perceel 1335 D in het gedrang gebracht.*

*In de bestreden verkavelingsvergunning wordt de aanvrager immers toegelaten om op lot 1 in halfopen verband te bouwen en wel aansluitend op het rechts ervan gelegen perceel 1335 B.*

*Links van het lot 1 en dus palend aan de eigendom van verzoekers wordt toegelaten dat een strook van 3 meter wordt ingericht als een recht van overgang naar de binnenkoer alwaar 4 autostaanplaatsen zijn voorzien, waarvan weliswaar twee op lot 2, dat uit de verkaveling wordt gesloten.*

*Dit impliceert dat het lot 1 kwasi volledig verhard wordt zonder tuinzone wat ernstige vragen oproept bij de leef- en woonkwaliteit van deze woning.*

*Dit geldt des te meer aangezien — verwonderlijk genoeg — het College van Burgemeester en Schepenen dan nog van oordeel is geweest — en met hen de Deputatie - dat op lot 1 geen meergezinswoning maar slechts één woning mag worden voorzien. Dit doet evenwel niets af aan de vaststelling dat het lot 1 nog steeds volledig mag worden verhard niettegenstaande de Deputatie het standpunt van de Stad Beringen is bijgetreden dat "daardoor onvoldoende woonkwaliteit wordt geboden". Begrijpe wie begrijpe kan.*



*Terwijl de aanvraag voorziet in een meersgezinswoning, keurt de Deputatie de vergunning toch goed voor een eensgezinswoning zonder dat dit aanleiding geeft tot een voorafgaande wijziging van de plannen mbt het in te planten gebouw. Inderdaad de bouw van een eengezinswoning in halfopen verband zal ontegensprekelijk toch fundamenteel anders zijn dan de initieel in de aanvraag geconcipeerde meersgezinswoning.*

*De afgeleverde verkavelingsvergunning werd derhalve volkomen in strijd met art. 4.4.1. VCRO afgeleverd aangezien het voorwerp van de verkavelingsvergunning geenszins gecatalogeerd kan worden onder "beperkte afwijkingen" doch fundamenteel afwijkt van de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag.*

*De verkavelingsvergunning strijdt bovendien volkomen met een aantal door .het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Beringen zelf gemaakte afwegingen en dewelke door de Deputatie onverkort werden overgenomen.*

*Doch er is meer.*

*De Deputatie gaat zelf op geen enkele wijze in op de pertinente opmerkingen van de verzoekers in hun initieel bezwaar waarin benadrukt wordt dat de voorliggende aanvraag afbreuk doet aan hun verkavelingsvergunning en in het bijzonder voor wat betreft de bebouwing op lot 4.*

*In de technisch-stedenbouwkundige evaluatie van hun beslissing beperkt het College zich tot de bemerking dat "nergens vermeld staat dat lot 4 bestemd is voor een gesloten bebouwing. Op de loten 2,3 en 4 van de bezwaarindiener werd op 09-06-1967 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een handelswoning met drie garages (...). Hierdoor hebben deze loten hun bestemming reeds verkregen. De voorgestelde verkaveling op het aanpalend perceel 1335 D waarbij een halfopen bebouwing wordt voorzien in combinatie met perceel 1335 B doet geen afbreuk aan de verkaveling van de bezwaarindiener en aan de uitgangspunten van de afgeleverde bouwvergunning op zijn percelen."*

*Niets is minder waar.*

*Vooreerst is de bestemming van lot 4 van verzoekers volgens de verkavelingsvergunning van 22.07.1966 niet, minstens niet volledig, verkregen. De aanwezigheid van een garage op lot 4 doet niets af aan het vaststaand gegeven dat op lot 4 een woning mag opgetrokken worden tot op de perceelsgrens met perceel 1335 D.*

*Dit betreft derhalve een wachtgevel waarbij noodzakelijkerwijze vanuit een goede ruimtelijke ordening dient aangebouwd op het perceel 1335D.*

*Deze wachtgevel wordt de facto thans een buitengevel die op een andere bouw-technisch wijze dient afgewerkt hetgeen sowieso ook een hoger kostenplaatje met zich meebrengt. Ingevolge de bestreden verkavelingsvergunning wordt de wijze van afwerking van de wachtgevel op lot 4, eigendom van verzoekers, onzeker.*

*Terwijl in principe vanuit een goede ruimtelijke ordening op het perceel 1335 D dient aangebouwd tegen de perceelsgrens met lot 4 van perceel 1336 E wordt met de bestreden verkavelingsvergunning niet alleen een recht van doorgang toegelaten maar bovendien worden er zichten en lichten toegelaten naar de eigendom van verzoekers toe.*

*Het recht van doorgang zal niet alleen dienstig zijn voor het bereiken van de autostaanplaatsen maar zal ongetwijfeld ook dienst doen als los voor het voorliggende gebouw op lot 2 (kant Beverlosesteenweg).*

*Het voorgaande is het manifeste bewijs dat de thans bestreden verkavelingsvergunning wel degelijk afbreuk doet aan de rechten die verzoekers putten uit de verkavelingsvergunning dd. 22.07.1966.*

*In antwoord op het verslag dd. 9.01.2015 van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar werd in een aanvullende nota deze verkavelingsvergunning uitvoerig omschreven en de rechten van verzoekers toegelicht en wel als volgt:*

*“ ...*

*In het voorliggend verslag dd. 9.01.2015 wordt het standpunt van de Stad Beringen bijgetreden waarbij deze laatste heeft gesteld :*

*(...)*

*In het initieel bezwaarschrift van mijn cliënten is de navolgende passage relevant :*

*(...)*

*Dit werd ook herhaald in het beroepsschrift dd. 28.11.2014 :*

*(...)*

*De dienst RO van de Provincie heeft blijkbaar mbt de percelen van mijn cliënten terzake de verkavelingsvergunning , -plan en voorschriften , de bouwvergunning met inplantingsplan en het onteigeningsplan opgevraagd.*

*Op basis van de overgemaakte stukken treedt de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar het standpunt van de Stad Beringen bij.*

*Dit is onbegrijpelijk wanneer de volledige verkavelingsvergunning nader wordt bekeken. Deze wordt als bijlage aan deze aanvullende nota gevoegd.*

*Volgens de voorliggende verkavelingsaanvraag dd. 16.04.1966 werden de volgende stedenbouwkundige voorschriften aangevraagd :*

*(...)*

*Volgens het inplantingsplan van de verkavelingsaanvraag wordt voorzien in een bebouwing in gesloten verband tot op de perceelsgrens met aanduiding van de bouwlijn in stippellijn , twee meter achter de rooilijn.*

*Het advies dd. 22.06.1966 van de Directeur van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening heeft hieraan een gunstig advies verleend als volgt :*

*(...)*

*In de voormelde bijlage van het advies en in de afgeleverde verkavelingsvergunning worden mbt de aangevraagde stedenbouwkundige voorschriften geen verdere beperkingen opgelegd nopens de hoofdgebouwen met uitzondering van de bouwdiepte en de hoogte.*

*Inderdaad in de bijlage van het bindend advies wordt behoudens voorschriften inzake welstand van de gebouwen ( architecturale harmonie, esthetisch verantwoorde materialen en inzake de dakbedekking) uitdrukkelijk verwezen naar de aanvraag.*

*(...)*

*Ook hier wordt derhalve uitdrukkelijk verwezen naar het inplantingsplan en de voorschriften van de kwestieuze verkavelingsaanvraag . In het bijzonder art.9 laat er geen twijfel over*

*bestaan dat lot 4 volledig kan worden bebouwd bij ontstentenis van vermelding/aanduiding van enige bouwvrije strook. Integendeel staat uitdrukkelijk gestipuleerd :*

*(...)*

*De aangevraagde stedenbouwkundige voorschriften, het inplantingsplan, het advies van de Directeur maken integraal deel uit van de aldus afgeleverde verkavelingsvergunning dd. 27.07.1966. (bijlage 1)*

*Het staat derhalve manifest vast dat lot 4 van de verkavelingsvergunning voorziet in een gesloten bebouwing tot op de perceelsgrens met het perceel 1335 D.*

*Het feit dat er daarna een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd waardoor reeds op een deel van lot 4 een garage werd gebouwd laat geenszins toe om te concluderen dat aldus lot 4 zijn bestemming heeft verkregen, zoals de Stad Beringen – ten onrechte - heeft geoordeeld.*

*Niets is minder waar aangezien op basis van de afgeleverde verkavelingsvergunning dd. 27.07.1966 niets belet dat al dan niet na afbraak van de bestaande garage op lot 4 een gesloten bebouwing met 2 verdiepingen wordt voorzien.*

*De bebouwingswijze van lot 4 van mijn cliënten volgens de verkavelingsvergunning dd. 27.07.1966 wordt met de thans afgeleverde verkavelingsvergunning mbt perceel 1335 D derhalve wel degelijk in het gedrang gebracht .*

*Immers terwijl volgens de geldende voorschriften van hun verkavelingsvergunning mijn cliënten op lot 4 een gesloten bouw met twee verdiepingen en met een gevelbreedte van 11,80m tot op de perceelsgrens mogen optrekken ,impliceert de thans bestreden verkavelingsvergunning dat de facto op hun lot 4 nog slechts een half open bebouwing met een gevelbreedte van ( 8,8 m ? ) en één bouwvrije strook langs de kant van perceel 1335 D mogelijk zal zijn.*

*Aldus worden de rechten en aanspraken van mijn cliënten op grond van hun verkaveling geschonden met de thans bestreden verkavelingsvergunning*

*Gelet op het voorgaande dient het beroep van mijn cliënten wel degelijk ingewilligd.*

*...”*

*Met een flagrante schending van de rechten van verdediging en zonder enige motivering ter weerlegging van de hiervoor beschreven argumentatie werd dit standpunt zonder meer weggewuifd en het standpunt van een gemeentelijke dienst klakkeloos overgenomen.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*1. Wat de schending van de verkavelingsvergunning van 22 juli 1966 betreft, wenst ons college eerst en vooral te verwijzen naar de motivering van de bestreden beslissing hieromtrent:*

*(...)*

*De verzoekende partijen volharden echter in de bewijswaarde van hun eigen document. Uit de stukken uit het administratief dossier, die integraal aan ons college werden voorgelegd, blijkt echter duidelijk dat het document waarnaar de verzoekende partijen*

verwijzen louter de voorschriften betreft die door de landmeter werden voorgesteld bij het indienen van de verkavelingsaanvraag (zie inventaris, stuk nr. 15).

Ons college stelde daarentegen terecht vast dat de melding van “gesloten bebouwing met 2 verdiepingen”, niet voorkomt op de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften (zie inventaris stuk nr. 12).

Naast de verwijzing naar de inplanting volgens plan in art. 8 is het overigens zo dat de verkavelingsvoorschriften in artikel 7, b, bepalen dat de bestemming “alleenstaande gebouwen, enkel zoals aangeduid op plan zelf” betreft.

Vervolgens werd op 9 juni 1967 een bouwvergunning afgeleverd in overeenstemming hiermee en bevindt er zich sindsdien op lot 4 een vrijstaande constructie van 3 garageboxen, waarmee de bestemming inderdaad verwezenlijkt is.

Met de bestreden verkavelingsvergunning die een halfopen bebouwing op perceel 1335 D tegenaan de grens van perceel 1335 B voorschrijft, wordt de bestemming van het aanpalende perceel 1336E, lot 4 van de verkaveling van 22 juni 1966 in elk geval niet gehypothekeerd.

De verkavelingsvergunningsvraag werd verder in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening op basis van volgende beoordeling:

(...)

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling gebaseerd is op onjuiste gegevens, noch dat deze beoordeling onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

De opgeworpen schending is ongegrond.

2. Wat artikel 4.1.1. VCRO betreft, moet worden opgemerkt dat dit artikel louter een 18-tal definities bevat.

Het verzoekschrift verduidelijkt op geen enkele wijze hoe het bestreden besluit dit artikel mogelijk geschonden zou hebben.

Bijgevolg is het middel wat betreft de inroeping van artikel 4.1.1. manifest onontvankelijk.

3. Artikel 4.2.15 VCRO luidt als volgt:

(...)

De verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan in welke mate dit artikel zou geschonden zijn.

De verzoekende partijen betwisten immers niet dat er effectief een verkavelingsvergunning is aangevraagd die reglementaire voorschriften bevat. Ook omtrent de aansluiting op de voorzieningen van openbaar nut wordt geen kritiek geuit.

Bijgevolg is het middel ook wat betreft het inroepen van artikel 4.2.15 VCRO manifest onontvankelijk.

4. Het artikel 4.4.1 VCRO betreft de mogelijkheid tot afwijking van een vergunning op de voor het betreffende perceel geldende verkavelingsvoorschriften.

(...)

*Het voorwerp van de bestreden beslissing vormt (...) de afgifte van een verkavelingsvergunning voor percelen die nog geen voorwerp vormden van verkavelingsvoorschriften.*

*Dit wordt in het verzoekschrift niet betwist.*

*Bijgevolg is ook het middel wat betreft het invoeren van artikel 4.4.1. VCRO onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*5. M.b.t. artikel 4.3.1 VCRO (de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening) stellen de verzoekende partijen nogmaals (zie ook eerste middel) dat de bestreden verkavelingsvergunning de bebouwingswijze van lot 4 van perceel 1335 D in het gedrang brengt.*

*Vooreerst moet opmerkt worden dat de verzoekende partijen ook vanuit de goede ruimtelijke ordening geen 'principeel' recht kunnen laten gelden op een gesloten bebouwing.*

*Zij tonen bovendien niet aan dat volgende ruimtelijke beoordeling door ons college onjuist, onzorgvuldig dan wel kennelijk onredelijk zou zijn:*

*(...)*

*Wat betreft de lichten en zichten kan verwezen worden naar de rechtspraak van uw Raad dat het al dan niet aanwezig zijn van lichten en zichten ingevolge een stedenbouwkundige vergunning een burgerrechtelijke kwestie betreft. Geschillen over burgerlijke rechten behoren op grond van artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is dan ook niet aan ons college, noch aan uw Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van subjectieve burgerlijke rechten (...).*

*Ook de hypothetische veronderstelling in verband met het gebruik van de doorgang in functie van de bebouwing aan de Beverlosesteenweg is op zich niet van aard om de beoordeling van ons college in verband met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het gedrang te brengen.*

*De opgeworpen schending is ongegrond.*

*6. Artikel 4.7.13 en artikel 4.7.14 VCRO betreffen de dossiersamenstelling en de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van het dossier in eerste administratieve aanleg.*

*Ons college heeft in zijn besluit als antwoord op de kritiek die hieromtrent in het beroepschrift werd geuit het volgende gesteld:*

*(...)*

*De verzoekende partijen tonen ook in hun verzoekschrift bij uw Raad niet aan welk de consequentie van de onteigeningsprocedure is voor voorliggende aanvraag. Op het betreffende onteigeningsplan, dat deel uitmaakte van het administratief dossier dat aan ons college werd voorgelegd (zie inventaris stuk 14) is inderdaad vast te stellen dat de onteigeningsprocedure betrekking heeft op een hoekperceel dat enkele percelen verderop gelegen is en geenszins verband houdt met de bestreden verkavelingsvergunning.*

*Op het verkavelingsplan is ook heel duidelijk de maatvoering van de rooi- en bouwlijn af te lezen, waarvan ons college net als het college van burgemeester en schepenen overigens*

*kon vaststellen dat deze inderdaad de maatvoering van de aanpalende verkaveling (zie inventaris stuk nr. 12) volgt.*

*Ons college stelde bijgevolg zeer correct vast dat de regels omtrent de dossiersamenstelling niet geschonden waren en kon op basis van het verkavelingsdossier zonder problemen op een correcte wijze de planologische toets uitvoeren.*

*De verzoekende partijen tonen niet op concrete wijze aan welk voorschrift omtrent de dossiersamenstelling concreet geschonden zou zijn, laat staat waarom dit tot een onvolledigheids- en ontvankelijkheidsverklaring had moeten leiden.*

*De opgeworpen schending is ongegrond.*

*7. De artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet vereisen dat ons college in zijn beslissing duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop het zijn beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat motivering bovendien afdoende moet zijn. (...).*

*Zoals hierboven reeds aangetoond, beantwoordt de beslissing van ons college aan deze vereisten. De verzoekende partijen werden via de bestreden beslissing voldoende op de hoogte gebracht van de motieven van de vergunning en hebben op elk van deze motieven verweer terzake kunnen voeren. Zoals aangetoond is deze motivering ook afdoende.*

*Er werd ook afdoende geantwoord op de beroepsargumenten van de verzoekende partijen. In het verzoekschrift wordt hier echter abstractie van gemaakt en worden alle geuite argumenten nogmaals voor uw Raad herhaald.*

*De opgeworpen schending is ongegrond.*

*9. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor ons college de plicht in om zijn beslissing zorgvuldig voor te bereiden en daarbij te steunen op een correcte feitevinding. Het moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen (...).*

*Uit het dossier blijkt dat de behandeling ervan door ons college wel degelijk aan deze voorwaarden beantwoordt. Zo werden door de Dienst Ruimtelijke Ordening de verkavelingsvoorschriften van 22 juni 1966 (zie inventaris stuk 12) en de bouwvergunning van 9 juni 1967 (zie inventaris stuk 13) betreffende het perceel 1335 D van de verzoekende partijen opgevraagd en onderzocht.*

*Zulks gebeurde ook aangaande het document “verkavelingsvoorschriften” dat door de verzoekende partijen werd bijgebracht (zie inventaris stuk 15). Blijkbaar betrof dit document echter louter de voorschriften die door de landmeter werden voorgesteld bij het indienen van de verkaveling en niet de goedgekeurde voorschriften.*

*Ook het onteigeningsplan waarvan sprake werd opgevraagd (zie inventaris stuk nr. 14) doch ons college stelde terecht vast dat dit plan geen consequenties had voor de verkavelingsvergunnings-aanvraag (cf. supra).*

*De opgeworpen schending is ongegrond.*

9. Wat betreft het recht van verdediging, oordeelde uw Raad reeds dat dit recht enkel van toepassing is in straf- en tuchtzaken, en bijgevolg niet kan ingeroepen worden in het kader van een beroep bij uw Raad (...).

De verzoekende partijen zijn overigens gehoord over hun beroepschrift, waarbij zij ook alle mogelijke grieven tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen hebben kunnen uiten.

De opgeworpen schending is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

Wat blijkt uit de antwoordnota van de Deputatie ? Louter voortgaand op “ aangerijkte “ stukken en/of informatie vanwege de Stad Beringen wordt de bebouwing van de onderscheiden loten van de verkavelingsvergunning dd. 27.07.1966 ( niet 22.07.1966 zoals verkeerdelijk in de antwoordnota van de Deputatie wordt gesteld ) op een hoopje gegooid en kriskras door elkaar gehaspeld.

Inderdaad wat wordt gesteld op pag. 11 van de antwoordnota :

(...)

Hieruit blijkt manifest dat de Deputatie de bebouwingswijze “ zoals aangeduid op het plan “ totaal verkeerd heeft ingeschat.

Inderdaad blijkt uit het plan van de verkavelingsaanvraag dat er drie garages worden ingeplant doch op afzonderlijke loten aangeduid met de letter G . Dit heeft evenwel geen enkel uitstaans me de bebouwingswijze van lot 4 . Inderdaad wordt op lot 4 GEEN garage ( GEEN letter G ) voorzien, hetgeen de logica zelf is aangezien volgens de stedenbouwkundige voorschriften in de verkavelingsaanvraag van de rechtsvoorganger van conculanten op lot 4 een woning “ gesloten bebouwing met 2 verdiepingen “ wordt voorzien.

Overigens worden deze garages voorzien langs de Veldstraat en niet langs de Beverlosesteenweg zoals door de Deputatie nog verkeerdelijk wordt gesteld.

Noch uit het plan van de verkavelingsaanvraag noch uit de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag kan derhalve op enigerlei wijze worden gesteld dat op lot 4 een garage wordt voorzien.

Vanuit deze verkeerde premissen is de Deputatie noodzakelijkerwijze ook tot een verkeerde besluitvorming gekomen.

(...)

Aansluitend op de eerder geciteerde verkeerde voorstellingswijze wordt in de antwoordnota nog gesteld:

(...)

De Deputatie vergenoegt zich louter met de verwijzing naar deze verkregen informatie zonder dat dan wel nader wordt ingegaan welke dan wel de zgn. goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften zouden zijn. ( zie verder )

Om bovenvermelde redenen diende de aanvraag an sich reeds als onontvankelijk/ onvolledig te worden verklaard en diende de aanvraag derhalve te worden afgewezen.

(...)

*De bestreden beslissing van de Deputatie kan onmogelijk gerijmd worden met haar eigen overweging dat op lot 1 de buitenruimte enkel zal bestaan uit verhardingen, namelijk 4 autostandplaatsen en een inrit ( recht van doorgang) waardoor er onvoldoende woonkwaliteit aangeboden kan worden.*

*Het feit dat in de bestreden beslissing slechts als voorwaarde wordt opgelegd dat op lot 1 slechts één woning mag worden opgericht ipv twee terwijl voor het overige lot 1 onverkort verder volledig mag worden verhard, maakt dat de bestreden beslissing intern strijdt met de eigen voorafgaandelijke overwegingen en derhalve nog altijd een onvoldoende woonkwaliteit voor lot 1 tot gevolg heeft.*

*De door de Deputatie gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening had logischerwijze dan ook tot een weigering van de bestreden verkavelingsvergunning moeten leiden aangezien de aanvraag ondanks de beperkte opgelegde voorwaarden geenszins in overeenstemming is gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede plaatselijke ordening en zijn omgeving.*

*De verkavelingsvergunning strijdt dan ook volkomen met een aantal afwegingen die ook reeds door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Beringen zelf gemaakt werden en dewelke door de Deputatie onverkort werden overgenomen.*

*Overigens wordt door de Deputatie niet ingegaan op de conclantne opgeworpen strijdigheid met art. 4.4.1 VCRO.*

(...)

*Hierna wordt aangetoond dat de beoordeling door de Deputatie wel degelijk op onjuiste gegevens is gebaseerd en manifest onzorgvuldig en kennelijk onredelijk is genomen, mede ingegeven door de manifest onjuiste informatie die door de Deputatie bijkomend was verkregen van de Stad Beringen NA de hoorzitting waarop concluanten geen verweer meer hebben kunnen voeren.*

*De Deputatie houdt dan ook ten onrechte voor dat haar beslissing conform de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet zou zijn genomen en deze afdoende zou hebben gemotiveerd waarbij concluanten de mogelijkheid gehad hebben op elk van deze motieven verweer terzake hebben kunnen voeren.*

*Boven werd reeds aangetoond dat de Deputatie uitgegaan is van verkeerde premissen, hetgeen impliceert dat de Deputatie op basis van onjuiste gegevens verkeerdelijk geoordeeld heeft dat de bestreden verkavelingsvergunning (...) mocht worden afgeleverd.*

*Deze verkavelingsvergunning schendt wel degelijk de rechten van concluanten zoals verkregen in hun eigen verkavelingsvergunning.*

*Concluanten volharden hierbij niet zomaar op " de bewijswaarde van de eigen documenten ", waarmee de Deputatie wellicht doelt op de initieel ingediende verkavelingsaanvraag door landmeter A. Lauwers ten verzoeken van mevrouw M.Swijns.*

*De afgeleverde verkavelingsvergunning dd.27.7.1966 wordt inderdaad niet louter beheerst door de formele Collegebeslissing (stuk 1) en het advies dd.22.06.1966 van de Gemachtigde Ambtenaar ( stuk 2 ) maar uiteraard ook door de verkavelingsaanvraag an sich, inbegrepen de stedenbouwkundige voorschriften en het plan met de verdeling van de onderscheiden loten, waarop deze voorschriften van toepassing zijn.( stuk 3 )*



*De Deputatie wekt de indruk dat de stedenbouwkundige voorschriften in het geheel niet zouden zijn goedgekeurd en louter het advies van de Gemachtigde Ambtenaar desbetreffend de bouwwijze in de verkaveling van conluanten zou regelen. Zoals gezegd volgt zij daarbij blindelings het standpunt van de Stad Beringen.*

*Dit is een onjuiste voorstelling en de Deputatie geeft aan het advies een inhoud en draagwijdte die het niet heeft. ( zie hiervoor – meer bepaald de geciteerde aanvullende nota van conluanten in de beroepsprocedure voor de Deputatie )*

*Inderdaad verwijst het advies van de Gemachtigde Ambtenaar in art. 7 " Bestemming "direct naar het plan in de verkavelingsaanvraag " enkel zoals aangeduid op het plan ".*

*Ten onrechte wordt dit echter door de Deputatie geïnterpreteerd in de zin dat aldus enkel vrijstaande gebouwen zouden mogen worden opgetrokken volgens dit advies.*

*Dit is evenzeer onjuist.*

*Nazicht van het plan weerlegt inderdaad deze insinuaties en stellingnames van de Deputatie, die dingen leest die er niet zijn.*

*Op het plan staan in werkelijkheid helemaal geen gebouwen aangeduid en/of ingetekend op de onderscheiden loten en wordt enkel een zone aangeduid voor 3 garages met aanduiding van de letter G.*

*M.a.w. op de andere loten, waaronder ook lot 4, staan geen gebouwen ingetekend zodat dit plan noodzakelijkerwijze dient samengelezen met de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften en in het bijzonder dat de loten 1,2,3 en 4 voorzien zijn voor gesloten bebouwing.*

*De verkavelingsvergunning wordt derhalve niet alleen beheerst door de collegebeslissing an sich en het advies van de Gemachtigde Ambtenaar maar ook door de initiele verkavelingsaanvraag, met inbegrip van het plan en de daarin voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.*

*Dit blijkt nog meer uit wat volgt.*

*Deze verkaveling met gesloten bebouwing werd voor de loten 2 en 3 langs de Beverlosesteenweg ook UITGEVOERD en dit ingevolge de destijds door de gemeente PAAL, thans deelgemeente van de Stad Beringen, afgeleverde stedenbouwkundige vergunning dd.9.06.1967.*

*Ook deze vergunning heeft de Deputatie klaarblijkelijk totaal verkeerd ingeschat waar thans op pag. 12 van haar antwoordnota wordt gesteld dat de afgeleverde bouwvergunning in overeenstemming zou zijn met het advies van de Gemachtigde Ambtenaar in de mening verkerend dat " ...en bevindt er zich op lot 4 een vrijstaande constructie van 3 garageboxen, waarmee de bestemming verwezenlijkt is".*

*Ook dit is een complete misslag. De 3 garages staan niet op lot 4 maar zijn deels ingeplant op de plaatsen zoals voorzien op het verkavelingsplan onder de letter G.*

*Weliswaar staat vandaag één garage op lot 4 hetgeen evenwel niet belet dat lot 4 alsnog conform de verkavelingsvergunning kan worden gerealiseerd door de oprichting van een*

*gesloten bebouwing/woning.( zie boven ) Lot 4 heeft dus geenszins zijn bestemming gekregen conform de afgeleverde verkavelingsvergunning dd. 27.07.1966.*

*Zowel de Stad Beringen als de Deputatie hebben ditzelfde onjuiste standpunt aangehouden in hun opeenvolgende bestreden beslissingen waarbij zij verwonderlijk genoeg verwijzen naar de stedenbouwkundige vergunning dd. 09.06.1967 om hun standpunt te motiveren.*

*De eenvoudige lezing van deze afgeleverde stedenbouwkundige vergunning leert dat destijds door de gemeente Paal, thans deelgemeente van de Stad Beringen, een bouwvergunning werd afgeleverd voor de bouw van een gesloten bebouwing op de loten 2 en 3.*

*De Deputatie heeft evenwel terzake blindelings het standpunt van de Stad Beringen in haar eerder door concluanten bestreden beslissing dd.16.10.2014 gevolgd. Ook de Stad Beringen heeft in de door haar afgeleverde verkavelingsvergunning dd.16.10.2014 gesteld dat : “ in de aanpalende verkaveling staat nergens vermeld dat lot 4 bestemd is voor een gesloten bebouwing “.*

*Welke bestemming ( halfopen of open ) dan wel aan lot 4 zou moeten worden verleend, werd tot voor de antwoordnota van de Deputatie onbeantwoord gelaten.*

*“ ...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De schending van artikel 4.1.1 VCRO, dat een opsomming van definities bevat, wordt in het middel niet uiteengezet.

Voor zover het aan de schending van die bepaling ontleend wordt, is het middel onontvankelijk.

2.

Onjuistheden, vergissingen of leemten in het aanvraagdossier kunnen tot de onwettigheid van de bestreden vergunning leiden, als blijkt dat zij de adviserende of vergunningverlenende overheid misleid hebben en beslissend voor de afgifte van de vergunning geweest zijn.

Het staat aan het vergunningverlenend bestuur om te oordelen of een bepaald stuk in een aanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. De Raad beschikt ter zake maar over een marginale toetsingsmarge en mag zich niet in de plaats van het bestuur stellen.

De verzoekende partijen worden niet gevolgd waar zij aanvoeren dat de verwerende partij niet met kennis van zaken beslist heeft omdat het verkavelingsplan na de gedeeltelijke onteigening van perceel nummer 1336D de rooi- en bouwlijn langs de Veldstraat niet langer correct zou weergeven en achterhaald zou zijn. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich rekenschap gegeven heeft van de onteigening van genoemd perceel. De verwerende partij overweegt dat het te verkavelen perceel enkel grenst aan de percelen nummers 1336E en 1335B, en dat de onteigening om die reden geen consequenties voor de aanvraag heeft.

De verzoekende partijen maken niet in het minst duidelijk waarom de gedeeltelijke onteigening van perceel nummer 1336D, dat op de hoek van de Veldstraat met de Beverlosesteenweg ligt en niet aan de vergunde verkaveling paalt, essentieel zou zijn voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van de verkavelingsaanvraag en de verwerende partij gedwaald zou hebben.

3.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan het bestuur in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toestaan op stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en het materiaalgebruik. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden uitgesloten.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO kan maar geschonden zijn als de bestreden beslissing op essentiële wijze van de geldende stedenbouwkundige voorschriften blijkt af te wijken. Anders dan de verzoekende partijen dat zien, kan de maatstaf voor die beoordeling niet het verschil tussen de oorspronkelijk ingediende en de finaal vergunde aanvraag zijn. Ter adstructie van de aangevoerde schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO is het zinledig om een vergelijking te maken tussen de aanvankelijke aanvraag, die een meergezinswoning mogelijk maakte, en de bestreden verkavelingsvergunning, die enkel een eengezinswoning toelaat.

4.1.

De voornaamste kritiek in het middel luidt dat de verwerende partij de bestemming van lot vier van de verkavelingsvergunning van 27 juli 1966 miskent. De verzoekende partijen voeren aan dat lot vier volgens de verkavelingsvoorschriften voor een gesloten bebouwing bestemd is, wat een “wachtgevel” op de grens met het perceel nummer 1335D inhoudt. Door een verkaveling van dat perceel te vergunnen die een woning op lot een in halfopen bebouwing voorziet aansluitend op het aan de andere kant gelegen perceel nummer 1335B, wordt volgens de verzoekende partijen de realisatie van de gesloten bebouwing op lot vier gecompromitteerd en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht. Door aan te nemen dat lot vier niet voor gesloten bebouwing bestemd zou zijn, geeft de verwerende partij een onjuiste invulling aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 27 juli 1966. Met de op 9 juni 1967 vergunde bouw van een handelshuis en drie garages op de loten twee, drie en vier, met de derde garage op lot vier, is de bestemming van lot vier niet gerealiseerd. De verzoekende partijen besluiten daaruit dat de bestreden beslissing hun rechten en aanspraken die zij aan de verkavelingsvergunning van 27 juli 1966 ontleen, schendt.

4.2.

De voorschriften van een geldige, niet-vervallen verkavelingsvergunning hebben, zoals ook blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, reglementaire kracht en waarborgen voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening. De territoriale gelding van de verkavelingsvoorschriften is tot de perimeter van de vergunde verkaveling beperkt. Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag voor een perceel dat buiten de grenzen van de verkaveling ligt, dringt die verordenende kracht zich als dusdanig niet op aan het bestuur.

De verkavelingsvergunning van 27 juli 1966, voor zover ze nog geldig is, behoort wel tot de bestaande (juridische) toestand die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in aanmerking genomen moet worden. Zoals het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen, gaat de verwerende partij ervan uit dat de verkavelingsvergunning niet vervallen is. Dat is geen twistpunt tussen de partijen. Het uitgangspunt dat de verkavelingsvergunning niet vervallen is, wordt niet ambtshalve in vraag gesteld en onderzocht.

Waar de verwerende partij aanneemt dat de verkavelingsvergunning van 27 juli 1966 nog geldig is, moet zij zich rekenschap geven van de in die vergunning besloten ordening. Uit de motivering in de bestreden beslissing moet blijken waarom de vergunde verkaveling zich volgens de verwerende partij uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening met de aangrenzende verkaveling verdraagt. Die beoordeling moet uitgaan van de juiste draagwijdte van de verkavelingsvoorschriften.

#### 4.3.

Uit de verkavelingsvergunning van 27 juli 1966, meer bepaald uit artikel 7 van de “biezonderheden” bij de verkavelingsvoorschriften, blijkt dat de bestemming van de kavels bestaat uit “a) Residentieel gebruik en/of handelshuizen” en “b) Alleenstaande gebouwen”, zoals aangeduid op plan. Artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften regelt de inplanting, artikel 9 de afmetingen.

Uit het verkavelingsplan, opgemeten en opgesteld door een landmeter-expert, blijkt dat de loten een tot en met vier voor “gesloten bebouwing met 2 verdiepingen” bestemd zijn. Anders dan de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert, maken de bij het verkavelingsplan gevoegde voorgestelde voorschriften wel degelijk deel uit van de vergunning. Het valt niet in te zien hoe uit de voorschriften die de gemachtigde ambtenaar in zijn eensluidend advies van 22 juni 1966 opgelegd heeft, het tegendeel afgeleid kan worden. Overigens heeft de Raad van State over dezelfde verkavelingsvoorschriften, voor lot een, ook al geoordeeld dat ze in de zin van een gesloten bebouwing geïnterpreteerd moeten worden (RvS 23 juni 2011, nr. 214.102).

Zoals de verzoekende partijen terecht betogen, is met de bouwvergunning van 9 juni 1967, met de daarin begrepen bouw van een garage op lot vier, de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw op lot vier niet gerealiseerd.

De afwijzing van de in administratief beroep aangevoerde bezwaren van de verzoekende partijen en de gunstig beoordeelde toelaatbaarheid van de vergunde verkavelingsaanvraag steunt op doorslaggevende wijze op een onjuiste interpretatie van de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning van 27 juli 1966. De bestreden beslissing berust daarmee op een in rechte onaanvaardbaar motief.

#### 5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van 29 januari 2015 van de verwerende partij waarbij aan Akin KESKIN een vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verkavelen van een grond op het perceel gelegen te 3582 Beringen, Veldstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1335D.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF