

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1219 van 14 juni 2016  
in de zaak 1314/0451/A/3/0403

*In zake:* de heer **Patrick COLLIN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Leen LIPPEVELDE

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* mevrouw **Cécile COLLE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 maart 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 21 oktober 2013 onontvankelijk verklaard en beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9981 Aalter (Bellem), Moerstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 104A.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram DE SMET die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw Cécile COLLE verzoekt met een aangetekende brief van 2 mei 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juli 2014 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

## **IV. FEITEN**

Op 2 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“zes kavels voor open bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juli 2013 tot en met 24 augustus 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij en één petitie lijst.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verleent op 21 oktober 2013 op basis van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 16 oktober 2013 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de tussenkomen de partij.

De verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder (onder meer) volgende voorwaarden:

“ ...

*Nevenbestemmingen worden beperkt tot vrije beroepen en een dienst met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte kan maximaal 6 m bedragen. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen 4 m. Het dempen van de gracht aan de Moerstraat wordt niet toegestaan.*

...”

Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies en maakt het als het hare.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De verkavelingsvergunning kan worden verleend.*

*Nevenbestemmingen worden beperkt tot vrije beroepen en een dienst met een maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte kan maximaal 6 m bedragen. De zijdelingse bouwstroken bedragen 4 m. [...]*

#### Watertoets

*Het voorliggende project is gelegen nabij mogelijks overstromingsgevoelig gebied en heeft met andere woorden invloed op het watersysteem. Het betreft een verkaveling zonder aanleg van wegen waarvan hemelwater afstroomt naar de onbevaarbare waterloop van 2<sup>de</sup> categorie nr. 3.32 waterloop. Daar de horizontale dakoppervlakte en verharding van de verkaveling kleiner is dan 1ha is een positieve uitspraak mogelijk. Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 1 oktober 2001 en de bijkomende voorwaarden of maatregelen opgelegd in deze vergunning. De baangracht kan niet worden gedempt. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Er kan een positieve uitspraak gebeuren voor dit dossier*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 26 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2014 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

## 2 Motivering

### 2.1 De watertoets

*De bouwplaats ligt niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgevoelig gebied.*

*Binnen de verkaveling worden er maatregelen getroffen of opgelegd om overstromingsvrij te bouwen zoals bv. het voorzien van de vloerpas op maximaal 0,3 of 0,4 m. (verkavelingsvoorschriften zijn hieromtrent niet duidelijk) boven het straatpeil.*

*Evenwel dient ervoor gezorgd dat het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet in het gedrang wordt gebracht.*

*De voorgestelde maatregelen zullen in combinatie met de natuurlijke lage ligging van de percelen, die lager gelegen zijn dan het straatpeil, een invloed hebben op de waterhuishouding van de aanpalende percelen. De verkavelingsvoorschriften zijn op dit punt contradictorisch, en laten enerzijds een voldoende hoog vloerpeil van 0,3 m of 0,4 m boven het straatpeil toe, en anderzijds worden trappen en terreinophogingen uitgesloten die noodzakelijk zijn rekening houdend met de lage ligging van het bestaande maaiveld.*

*De aanvraag brengt tevens geen duidelijkheid of motivatie omtrent de noodzaak tot het dempen van de voorliggende gracht. Ter plaatse werd vastgesteld dat deze gracht bij de reeds gerealiseerde kavels werd open gelaten.*

*Door het verdwijnen van een natuurlijke buffer en het voorzien van een hoge maaiveld/vloerpeil wordt hierdoor de eventuele wateroverlast integraal verplaatst naar de omliggende kavels wat onaanvaardbaar is.*

*Voorliggend voorstel resulteert in een schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad.*

## **2.2 De MER-toets**

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

## **2.3 De juridische aspecten**

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Dit volledig privaat geïnspireerde en op residentiële woningbouw gerichte project beantwoordt niet aan de kenmerken van het begrip groepswoningbouw, in de betekenis zoals dit in de stedenbouwwetgeving voorzien is en is bijgevolg niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied.*

*Tevens dient vastgesteld dat de bevoegde overheid nog niet over de ordening van het gehele woonuitbreidingsgebied heeft beslist.*

*Louter de ligging in woonuitbreidingsgebied is niet altijd een afdoend criterium om te beslissing of een woonuitbreidingsgebied al dan niet kan ontwikkeld worden. Voor het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden werd de Omzendbrief RO/2002/03 opgemaakt, in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.*

*Bovenvermelde omzendbrief stelt dat teneinde de resultaten van het R.S.V. op het terrein ter zake evenwel te versnellen en ook effectief een specifiek aanbodbeleid voor wonen te realiseren, kan over de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied tevens onder welomlijnde criteria, vooruitlopend op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, worden beslist zonder dat daartoe een gemeentelijke woonbehoeftestudie is vereist.*

*Appellant is van mening dat onderhavige verkavelingsaanvraag betrekking heeft op een restperceel zoals wordt bedoeld in de omzendbrief zodat bijgevolg de ontwikkeling van het eigendom mogelijk wordt.*

*Het kan inderdaad niet ontkend worden dat de aanvraag betrekking heeft op één van de laatste resterende onbebouwde percelen binnen de kern van Bellem tussen de Moerstraat en Goedingenstraat.*

*Bovenvermelde omzendbrief is echter duidelijk omtrent de toepasbaarheid ervan. Zoals reeds hierboven aangegeven kan op basis van deze omzendbrief de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied gebeuren vooruitlopend op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om een aanbodbeleid voor wonen te realiseren. In de rand wordt echter opgemerkt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Aalter werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 december 2003 zodat de toepassing van omzendbrief RO/2002/03 onmogelijk wordt en de aanvraag dient bekeken in het ontwikkelingsperspectief zoals beschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en gekoppeld aan een woonbehoeftestudie.*

*Uit nazicht blijkt dat volgens de atlas van de woonuitbreidingsgebieden het eigendom ingekleurd is als een gebied waarover van uit het Vlaams beleidskader geen uitspraak wordt gedaan omdat de ontwikkeling ervan thans onzeker is. Uit de atlas blijkt dat het eigendom kan ontwikkeld worden volgens de bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

*In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt op pag. 121 vermeld dat het woonuitbreidingsgebied aan de Moerstraat wordt afgewerkt na de planperiode.*

*Volgens art. 35,§1 van het DRO wordt bepaald dat: "Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vastgesteld voor een termijn van 5 jaar. Het blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is vervangen, behoudens de bindende bepalingen die van rechtswege opgegeven zijn ingevolge artikel 22, §1, tweede lid en artikel 29, §1, tweede lid."*

*Aangezien de percelen niet weerhouden zijn als aan te snijden binnen de woonbehoefte komen deze niet voor ontwikkeling in aanmerking. Het ingediende bezwaarschrift is dan ook gegrond.*

### 2.3.1 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

### 2.4 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd ..."*

Na de hoorzitting van 21 januari 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een verslag van 27 januari 2014 echter het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren.

De verwerende partij beslist op 6 februari 2014 het beroep onontvankelijk verklaren. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

### 2. Motivering

#### 2.1 De juridische aspecten

*Volgens artikel 4.7.21, §2, 2° van de codex kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.*

*De modaliteiten waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn worden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van*

sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Artikel 1, §1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten: "een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen."

Appellant is de bewoner van een woongelegenhed op het adres Vaart-Zuid 19 te Bellem. Zijn perceel paalt niet aan het perceel van de aanvraag, tussen beide percelen bevindt zich een afstand van een paar honderd meter en mede door de kromming in de weg is er geen zicht op het te verkavelen terrein vanuit de woning van appellant.

In het beroepschrift deelt appellant mee dat zij een geïnventariseerde woning bewonen in de onmiddellijke nabijheid van het te verkavelen terrein en dat zij door dit project verschillende hinderaspecten kunnen ondervinden, (bvb visuele hinder, mobiliteitshinder, overlast), ook door de hinderlijke nevenfuncties die mogelijk zijn, en dat zij wateroverlast kunnen ondervinden.

Gelet op de grote afstand tussen de woning van appellanten en het perceel waarop het voorwerp van de aanvraag betrekking heeft, dient te worden vastgesteld dat appellanten de hinder en nadelen die zij in hun beroepschrift beschrijven geenszins zullen lijden. Dit is des te meer het geval aangezien in de bestreden beslissing een voorwaarde werd opgelegd waarin nevenfuncties behouden een vrij beroep en een dienst met maximale oppervlakte 50 m<sup>2</sup> werden uitgesloten, en dat het dempen van de gracht niet werd toegestaan.

De hinder en nadelen die appellant inroept hebben, gelet op de afstand tussen beider terreinen, geen persoonlijk karakter. In principe kan dergelijke vorm van hinder ingeroepen worden door iedere burger zodat het beroep van appellant als een actio popularis dient te worden aanzien. Het ingeroepen belang mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid (BAERT J. en DEBERSAQUES G., 'Ontvankelijkheid', Die Keure, 1996, nr. 222).

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds meermaals vernietigingsberoepen afgewezen bij gebrek aan belang als gevolg van een te ruime afstand tot de bouwplaats (RvVb 26 april 2011, nr. A/2011/0052 en RvVb 27 augustus 2012, nr. A/2012/0323). Er dient geconcludeerd dat de beroepindiener niet op concrete wijze aannemelijk maakt welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder hij zou kunnen ondervinden van de bestreden beslissing, er kan niet ernstig worden betwist dat er geen enkele impact is op het uitzicht waarvan de beroepindiener kan genieten.

#### Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep als onontvankelijk dient te worden verworpen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er wordt geen exceptie omtrent de tijdigheid van het beroep opgeworpen.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij meent dat de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2014 een voor haar aanvechtbare beslissing betreft en zij een evident belang heeft om deze voor haar nadelige vergunningsbeslissing aan te vechten, noodzakelijk beperkt tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk heeft verklaard.

De verwerende partij werpt omtrent het belang van de verzoekende partij geen excepties op.

De tussenkomende partij argumenteert dat de verzoekende partij met toepassing van artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO moet worden geacht te hebben verzaakt aan het recht om zich tot de Raad te wenden aangezien geen gebruik werd gemaakt om het georganiseerde administratieve beroep op ontvankelijke wijze aan te wenden.

#### *Beoordeling door de Raad*

De tussenkomende partij kan niet worden gevolgd in zoverre zij een onontvankelijk verklaard administratief beroep kennelijk principieel gelijkschakelt met de op het moment van het instellen van het verzoekschrift toepasselijke artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bedoelde verzaking aan het recht van de verzoekende partij om zich tot de Raad te wenden.

De vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard, is hierbij irrelevant. Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt immers nergens dat het georganiseerd administratief beroep tegen een voor de verzoekende partij nadelige vergunningsbeslissing op ontvankelijke wijze moet zijn ingesteld bij de deputatie om niet te verzaken aan het recht om zich tot de Raad te wenden.

Het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep werd door de verwerende partij onontvankelijk verklaard. Het kan niet worden betwist dat dit een voor de Raad aanvechtbare “vergunningsbeslissing” is (zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, 195) en dat de verzoekende partij belang heeft om deze voor haar nadelige beslissing aan te vechten. Dit belang is echter noodzakelijk beperkt tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

In zoverre het voorwerp van het beroep noodzakelijk beperkt is tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij al dan niet terecht als onontvankelijk heeft afgewezen en zij hieruit haar belang put, is de vraag of de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing niet aan de orde.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

### Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en artikel 1, §1, derde lid van het Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij het administratief beroep onterecht onontvankelijk heeft verklaard omdat het beroepschrift niet afdoende zou vermelden welke “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder” de verzoekende partij zou lijden. Uit het inleidend beroepschrift van 3 december 2013 zou afdoende blijken welke hinder en nadelen de verzoekende partij dreigt te ondergaan door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij citeert volgende passages uit het beroepschrift waaruit volgens haar afdoende kan worden afgeleid welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij dreigt te ondervinden:

“ ...

### **II. BELANG**

1. De heer en mevrouw COLLIN – DEVOS zijn **eigenaars en bewoners van een statig herenhuis**, gelegen aan de Vaart-Zuid te Bellem. Dit pand is, omwille van haar authentieke kenmerken, opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed met als status “**bewaard**” (stuk 6). [...]
2. De betrokken verkavelingsaanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een perceel gelegen in de Moerstraat; Dit perceel is **in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de beroepsindieners** gelegen. [...]
3. De bestreden vergunning heeft betrekking op de verkaveling van dit perceel nr. 104 A in **zes loten** voor eengezinswoningen. Door deze verkaveling kunnen de beroepsindieners **verschillende hinderaspecten** ondervinden (bv. visuele hinder, mobiliteitshinder, overlast, ...). Ook voorziet de aanvraag dat er diverse **hinderlijke nevenfuncties** mogelijk zijn, waaronder handel, horeca en ambacht (zie verder). Door de aanvraag zouden de beroepsindieners ook **wateroverlast** kunnen ondervinden, nu de verkavelingsplannen aangeven dat de bestaande gracht zal worden gedempt, terwijl het terrein deels gelegen is in van nature overstroombaar gebied.

De beroepsindieners hebben dus een afdoende belang bij huidig beroep.

En verder:

#### **a) “Wat betreft de vrije materiaalkeuze voor de gevel”**

In de verkavelingsvoorschriften wordt voorzien dat de gevelmaterialen vrij te kiezen zijn.

De beroepsindieners kunnen absoluut **niet akkoord** gaan met dit voorschrift. Zoals vermeld, is hun eigendom opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en betreft het een zeer karakteristieke woning. Het is van **essentieel belang dat de nieuwe woningen zullen aansluiten bij de woningen in de omgeving**. Bijgevolg dienen de woningen opgetrokken te worden in baksteengevel (dus geen vrije keuze van gevelmaterialen) en zijn stijlen als een Oostenrijkse chalet, een Spaanse haciënda en/of een Canadese boomhut uit den boze.

...”



De vormvereiste van het toepasselijke artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO dient volgens de verzoekende partij soepel te worden geïnterpreteerd. Het onontvankelijk verklaren van het beroep klemmt volgens de verzoekende partij nog meer omdat er geen vergunning had kunnen worden verleend voor het project, gelegen in een niet-geordend woonuitbreidingsgebied. De verzoekende partij verwijst naar de rechtspraak van de Raad omtrent de ontwikkeling van restpercelen in woonuitbreidingsgebied.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet ernstig kan opwerpen dat zij visuele hinder zal ondervinden door de verkavelingsvergunning, aangezien de verzoekende partij vanaf haar perceel geen zicht heeft op het project en geen precieze en concrete gegevens zou aanreiken waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat zij rechtstreeks zicht heeft op het project.

Verder stelt de verwerende partij dat wat de hinderlijke nevenfuncties en wateroverlast betreft, het college van burgemeester en schepenen in het licht van deze opmerkingen voorwaarden verbonden had aan de vergunning. De toegelaten nevenfuncties worden beperkt tot een vrij beroep of een dienst met een maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en de gracht langsheen de Moerstraat mag niet beperkt worden, aldus de verwerende partij.

Ten slotte betoogt de verwerende partij dat de verzoekende partij de stelling dat het project een verhoogde mobiliteit aan de Moerstraat zal teweegbrengen, niet bewijst.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier, na een algemene uiteenzetting omtrent de ontvankelijkheid van een beroep bij deputatie, het volgende aan toe. De verzoekende partij zou niet aangetoond hebben dat de verwerende partij haar beoordelingsbevoegdheid zou hebben overschreden door de onontvankelijkheid van de vordering af te leiden uit de grote afstand tussen de percelen, de bestaande toestand zoals de kromming in de weg, de expliciete voorwaarden die aan de vergunning werden verbonden, het gebrek aan persoonlijk karakter van de ingeroepen hinder en nadelen en het niet op concrete wijze aannemelijk maken hoe de verzoekende partij de ingeroepen nadelen zou lijden.

Uit de geciteerde beschrijving van de verzoekende partij van het belang bij de beroepsprocedure zou nergens blijken hoe de verzoekende partij de beweerde nadelen concreet zal ondervinden. Zij zou niet hebben beschreven op welke wijze de verkaveling afbreuk doet aan de waardevolle woning, op welke wijze zij hinder zou ondervinden, op welke wijze de voorziene nevenfuncties haar zouden benadelen of op welke wijze zij wateroverlast zou ondervinden. Die twee laatste beweerde nadelen worden volgens de tussenkomenende partij ondervangen door de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden.

Ondergeschikt betoogt de tussenkomenende partij dat de verwerende partij terecht besloot dat de verzoekende partij de beweerde ingeroepen nadelen en hinder niet zal lijden. De verzoekende partij zou niet betwisten dat haar woning gelegen is op minstens 200 meter van het voorwerp van de bestreden beslissing. Enkel de mobiliteits- en verkeershinder zou de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift hebben kunnen toelichten. Die toelichting omtrent de beweerde mobiliteits- en verkeershinder en visuele hinder zou de verzoekende partij pas vooreerst in het verzoekschrift uiteenzetten. De tussenkomenende partij neemt vervolgens een weerlegging op van de beweerde mobiliteitshinder en visuele hinder.

Ten slotte stelt de tussenkomenende partij in uiterst ondergeschikte orde dat de beoordeling van het belang niet tot een lege doos kan worden herleid en de beroepsindiener de beweerde hinder of het nadeel voldoende aannemelijk moet kunnen maken.

Ten overvloede wijst de tussenkomende partij er op dat de vergelijking van de verzoekende partij met het ingediende beroepschrift omtrent een verkavelingsweigering voor het perceel 119k, niet kan worden aangegrepen aangezien de situatie van beide vergunningen verschillend is, niet in het minst omwille van de afstand. Het past volgens de tussenkomende partij niet dat de beroepschriften van de verzoekende partij in beide dossiers eenzelfde omschrijving van de beweerde hinder en/of nadelen bevatten.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat de vormvereiste van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO soepel dient te worden geïnterpreteerd, en dat het volstaat dat de verzoekende partij onrechtstreekse hinder kan ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad.

De verzoekende partij verduidelijkt dat de opritten van de nieuwe woningen zullen grenzen aan de Moerstraat en auto's de eigendom van de verzoekende partij zullen moeten passeren om de hoofdbaan Vaart-Zuid te bereiken. Dat de vrije materiaalkeuze een nefaste impact kan hebben op het bewaarde statuut en het historische karakter van de herenwoning is volgens de verzoekende partij geen onredelijke bewering.

Ten slotte betoogt de verzoekende partij dat uit de devolutieve werking van het administratief beroep volgt dat de verwerende partij op grond van een eigen beoordeling uitspraak doet over de aanvraag, zonder daarbij door de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing gebonden te zijn, ook wat de vergunningsvoorwaarden betreft. De verzoekende partij benadrukt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep in zijn verslag van 13 januari 2014 ontvankelijk bevonden heeft.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het enig middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat zij in het administratief beroepschrift geen hinder en nadelen heeft uiteengezet, zoals vereist door artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

2.

De procedureregels van het administratief beroep zijn vervat in artikel 4.7.21 VCRO tot en met artikel 4.7.25 VCRO. Artikel 4.7.21 VCRO bepaalt onder meer als volgt:

“ ...

*§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.*

*§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:*

...

*2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;*

...

*§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:*

*...*

*3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.*

*§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.*

*De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.*

*§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.*

*...*

Deze bepaling duidt de belanghebbenden aan die administratief beroep kunnen instellen en formuleert de volgende ontvankelijkheidsvoorwaarden: 1/ het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen; 2/ het beroep moet worden ingediend per beveiligde zending; 3/ een bewijs moet worden bezorgd van de beveiligde zending van een afschrift van het beroepschrift aan desgevallend de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen en 4/ een bewijs moet worden bezorgd van de betaling van de dossiervergoeding.

Er worden in de VCRO derhalve geen andere ontvankelijkheidsvereisten voorzien.

Artikel 4.7.25 VCRO laat de Vlaamse regering toe om nadere formele en procedureregels in graad van administratief beroep bij de deputatie te bepalen, in het bijzonder wat de opbouw van het beroepschrift en de samenstelling van het beroepsdossier betreft. Met het Beroepenbesluit van 24 juli 2009 heeft de Vlaamse regering van deze delegatie gebruik gemaakt.

De mogelijkheid tot het bepalen van “*nadere formele en procedureregelen*”, impliceert echter niet dat de Vlaamse regering bijkomende ontvankelijkheidsvereisten zou kunnen opleggen wanneer hiertoe geen decretale grondslag bestaat. Noch de artikelen 4.7.21 VCRO tot en met 4.7.25 VCRO, noch enige andere bepaling biedt derhalve een decretale grondslag voor de onontvankelijkheidssanctie van artikel 1, §2 Beroepenbesluit. Aangezien er geen rechtsgrond bestaat voor de voornoemde sanctie, dient artikel 1, §2, laatste lid Beroepenbesluit overeenkomstig artikel 159 GW buiten toepassing te worden gelaten.

3.

Met de bestreden beslissing verklaart de verwerende partij het beroep van de verzoekende partij evenwel niet enkel onder verwijzing naar het Beroepenbesluit onontvankelijk, maar besluit zij in algemene termen dat “*er [...] geconcludeerd [dient] te worden dat de beroepindiener niet op concrete wijze aannemelijk maakt welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder hij zou kunnen ondervinden van de bestreden beslissing, er kan niet ernstig worden betwist dat er geen enkele impact is op het uitzicht waarvan de beroepindiener kan genieten*”.

Artikel 4.7.21, §2 VCRO schrijft voor dat het beroep slechts kan ingesteld worden door de in de paragraaf opgesomde belanghebbenden. De partijen betwisten niet dat de verzoekende partij zich

als een belanghebbende in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft aangemerkt en door de verwerende partij in het licht van het onderzoek naar de ontvankelijkheid van het beroep ook als dusdanig werd benaderd.

Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO schrijft voor:

“ ...

§2 Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

[...]

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing [...]

...”

Uit voormeld artikellid volgt dat een beroepsindiener in het kader van de beroepsprocedure voor de deputatie van de provincie aannemelijk moet maken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.7.21, §2 VCRO te beschikken, welk belang onder meer – doch niet uitsluitend – uit het beroepschrift kan worden afgeleid.

Het beroepschrift van de verzoekende partij bevat onder meer volgende passussen:

“ ...

## **II. BELANG**

1. De heer en mevrouw COLLIN – DEVOS zijn **eigenaars en bewoners van een statig herenhuis**, gelegen aan de Vaart-Zuid te Bellem. Dit pand is, omwille van haar authentieke kenmerken, opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed met als status “**bewaard**” (stuk 6). [...]
2. De betrokken verkavelingsaanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een perceel gelegen in de Moerstraat; Dit perceel is **in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de beroepsindieners** gelegen. [...]
3. De bestreden vergunning heeft betrekking op de verkaveling van dit perceel nr. 104 A in **zes loten** voor eengezinswoningen. Door deze verkaveling kunnen de beroepsindieners **verschillende hinderaspecten** ondervinden (bv. visuele hinder, mobiliteitshinder, overlast, ...). Ook voorziet de aanvraag dat er diverse **hinderlijke nevenfuncties** mogelijk zijn, waaronder handel, horeca en ambacht (zie verder). Door de aanvraag zouden de beroepsindieners ook **wateroverlast** kunnen ondervinden, nu de verkavelingsplannen aangeven dat de bestaande gracht zal worden gedempt, terwijl het terrein deels gelegen is in van nature overstroombaar gebied.

*De beroepsindieners hebben dus een afdoende belang bij huidig beroep ...”*

Alsook:

“ ...

## **IV.3 IN ONDERGESCHIKTE ORDE: IMPACT OP DE WATERHUISHOUDING**

Op de verkavelingsplannen wordt aangegeven dat de **bestaande gracht zou worden gedempt**. Er wordt evenwel geenszins aangegeven of en welke maatregelen zullen worden genomen om de waterafvoer van de beide percelen te organiseren. Aangezien er aanzienlijke bijkomende verharding zal komen, zal dit ontegensprekelijk leiden dat **wateroverlast** in het betrokken gebied.[...]

De verkavelingsaanvraag zal een **negatieve impact** hebben op de waterhuishouding van de omgeving – waaronder de eigendom van de beroepsindieners- en is dan ook onaanvaardbaar.  
...”

En verder:

“ ...

#### IV.4 IN ONDERGESCHIKTE ORDE: GEEN VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In ondergeschikte orde wensen de heer en mevrouw COLLIN-DEVOS expliciet bezwaar te uiten tegen volgende verkavelingsvoorschriften:

##### **a) Wat betreft de mogelijkheid tot het voorzien van een nevenbestemming**

De verkavelingsvoorschriften laten expliciet een nevenbestemming toe, zoals kantoren, vrije beroepen, handel, horeca en dienstverlenende ambacht.

De beroepsindieners kunnen – bij een afgifte van een verkavelingsvergunning – enkel akkoord gaan met het toelaten van een complementaire functie voor kantoren en vrije beroepen.

**Handel, horeca en ambachten dienen uit de eventuele vergunning te worden gesloten.**

Het voorzien van dergelijke hinderlijke nevenfuncties zal onmiskenbaar **bovenmatige overlast** veroorzaken voor de beroepsindieners als onmiddellijke omwonenden. Concreet kan er worden gedacht aan bovenmatige geluidsoverlast en parkeeroverlast. [...]

Bovendien moet er ook bij deze aanvraag rekening worden gehouden met haar ligging rustige Bellem. De aanvraag maakt deel uit van een **residentiële woonwijk** aan de Moerstraat, waar **uitsluitend** (vrijstaande) **eengezinswoningen** voorkomen, zoals ook blijkt uit onderstaande foto's. [...]

Het voorzien van dergelijke hinderlijke nevenfuncties (handel, horeca en ambacht) is **absoluut niet inpasbaar in deze omgeving**, en evenwel om volgende redenen:

- Geen enkel van de omliggende woningen heeft dergelijke bijkomende functie. Er komen dus **geen gelijkaardige inrichtingen voor in de onmiddellijke omgeving**, waardoor die nieuwe functie atypisch zal zijn in de rustige woonwijk.
- De betrokken site geeft uitzicht op de nabijgelegen uitgestrekte weidevelden. Daardoor kan de **esthetische waarde** van het aanpalende landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden aangetast.
- Bovendien doet de aanvraag ook **afbreuk aan de eigendom van de beroepsindieners**, hetgeen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed staat opgenomen als relict nr. 34.859, met status bewaard (stuk 6). De beoogde nevenbestemmingen houden een **verstoring in van de vrijwaring van dit erfgoedobject** en zal de authentieke uitstraling van dit herenhuis ontsieren.

**Het college heeft dit bezwaar deels gegrond verklaard en louter “vrije beroepen en diensten” tot een maximale oppervlakte van 50 m³ vergund. Het is echter niet**

**duidelijk wat onder het begrip “dienst” moet worden verstaan. Om alle zekerheid en verwarring hieromtrent te vermijden, wordt gevraagd dat enkel vrije beroepen en kantoren zouden worden weerhouden in een eventuele vergunning.**

**b) “Wat betreft de vrije materiaalkeuze voor de gevel**

*In de verkavelingsvoorschriften wordt voorzien dat de gevelmaterialen vrij te kiezen zijn. De beroepsindieners kunnen absoluut **niet akkoord** gaan met dit voorschrift. Zoals vermeld, is hun eigendom opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en betreft het een zeer karakteristieke woning. Het is van **essentieel belang dat de nieuwe woningen zullen aansluiten bij de woningen in de omgeving**. Bijgevolg dienen de woningen opgetrokken te worden in baksteengevel (dus geen vrije keuze van gevelmaterialen) en zijn stijlen als een Oostenrijkse chalet, een Spaanse haciënda en/of een Canadese boomhut uit den boze.*

**Er wordt vastgesteld dat het college absoluut niet is ingegaan op dit bezwaar. Er wordt aan uw deputatie dan ook gevraagd om de vrije materiaalkeuze uit te sluiten in een eventuele vergunning en louter een baksteengevel toe te laten ...”**

4.

Naast de stelling dat de verzoekende partij woont in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, wat de verzoekende partij in graad van administratief beroep op zich niet zonder meer een belang verschaft, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij in het beroepschrift aangeeft verschillende hinderaspecten te kunnen ondervinden, zoals visuele hinder, mobiliteitshinder, geluidsoverlast en wateroverlast.

De verzoekende partij stelt in het beroepschrift dat de wateroverlast het gevolg kan zijn van een aanzienlijke bijkomende verharding van het gebied. Dat het college van burgemeester en schepenen in de verkavelingsvergunning van 21 oktober 2013 als voorwaarde oplegde dat *“het dempen van de gracht aan de Moerstraet [...] niet [wordt] toegestaan”*, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid van wateroverlast als gevolg van bijkomende verharding. De verwerende partij maakt alleszins niet aannemelijk dat de verzoekende partij dat beweerdte hinderaspect in geen geval kan ondervinden. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bevestigde in tegendeel in zijn eerste verslag van 13 januari 2014 dat *“door het verdwijnen van een natuurlijke buffer en het voorzien van een hoge maaiveld/vloerpeil wordt hierdoor de eventuele wateroverlast integraal verplaatst naar de omliggende kavels wat onaanvaardbaar is. Voorliggend voorstel resulteert in een schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad.”*

Verder geeft de verzoekende partij in het beroepschrift uitdrukkelijk aan te vrezen voor hinderlijke nevenfuncties die bovenmatige overlast, als bovenmatige geluidsoverlast en parkeeroverlast, tot gevolg kunnen hebben, in het bijzonder in de residentiële woonwijk waar zij in woont. De verzoekende partij geeft daar uitdrukkelijk aan dat het gevaar voor dergelijke overlast niet geweken is door de voorwaarde in de door het college van burgemeester en schepenen verleende verkavelingsvergunning dat nevenbestemmingen beperkt worden tot vrije beroepen en een dienst met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Volgens de verzoekende partij wordt het begrip “dienst” immers niet omschreven. De verzoekende partij meent dat de aanvraag met een dergelijke nevenbestemming afbreuk doet aan de verstoring in de vrijwaring van dit erfgoedobject en de authentieke uitstraling van het herenhuis dat de verzoekende partij bewoont.

Ten slotte verduidelijkt de verzoekende partij hoe zij meent visuele hinder te zullen ondervinden, met name omdat de aanvraag bepaalt dat de gevelmaterialen vrij te kiezen zijn en haar woning

een zeer karakteristieke woning betreft in de omgeving waarvan niet om het even welke stijl van woning kan worden opgetrokken. De verzoekende partij beweert dus niet zozeer visuele hinder te ondervinden als gevolg van het "uitzicht" vanuit haar woning, wel stelt zij visuele hinder te kunnen ondervinden als gevolg van de aanblik van de omgeving als gevolg van de realisatie van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

5.

De verwerende partij verwerpt het belang van de verzoekende partij ten onrechte uitsluitend omwille van de afstand tussen het voorwerp van de aanvraag en de woning van de verzoekende partij, de kromming die er in de weg is waardoor er geen zicht op het te verkavelen terrein vanuit de woning van de verzoekende partij zou zijn, en de voorwaarden inzake waterhuishouding en nevenfuncties die het college van burgemeester en schepenen aan haar beslissing van 21 oktober 2013 heeft verbonden.

De voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 21 oktober 2013 oplegde, doen geen afbreuk aan de mogelijkheid om bepaalde nadelen zoals wateroverlast, visuele hinder en geluidsoverlast rechtstreeks of onrechtstreeks te kunnen ondervinden als gevolg van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De motieven van de bestreden beslissing overtuigen niet dat de verzoekende partij geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO.

Het enig middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Cécile COLLE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2014, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 21 oktober 2013 onontvankelijk werd verklaard en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning voor “zes kavels voor open bebouwing” met betrekking tot een perceel gelegen te 9981 Aalter (Bellem), Moerstraet zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 104A, haar rechtskracht herneemt.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, worden ten laste van de verwerende partij gelegd
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, worden ten laste van de tussenkomende partij gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                    voorzitter van de derde kamer,  
   met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER