

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

nr. A/2012/0444 van 5 november 2012  
in de zaak 2009/0061/A/1/0035

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van ■■■

vertegenwoordigd door:  
de heer ■■■

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de heer ■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kristien VAES  
kantoor houdende te ■■■  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van ■■■ van 8 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 26 juni 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een buitentrap, heraanleg verharding, bouwen van een berging en jacuzzi.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving afdeling ■■■.

### 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 geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter [REDACTED] heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Kristien VAES, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

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

### **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 28 januari 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 februari 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

### **IV. FEITEN**

Op 23 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de regularisatie van buitentrap + heraanleg verharding + bouwen van een overdekking (jacuzzi en berging)*”. Volgens de begeleidende nota verbindt de buitentrap het restaurant op het gelijkvloers met de privévertrekken op de verdieping.

Deze aanvraag hangt samen met de aanvraag waarover de verwerende partij op 7 september 2006 beslist om aan de tussenkomende partij onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het regulariseren van de verbouwing van het op het perceel bestaand voormalig vergund schoolgebouw tot restaurant (gelijkvloers) met woongelegenheid (verdieping). Met het arrest nr. 207.593 van 23 september 2010 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, deze stedenbouwkundige vergunning wegens de schending van de motiveringsplicht bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke

ordering. De verwerende partij verleent hiervoor, opnieuw en onder voorwaarde, een stedenbouwkundige vergunning op 15 juni 2011, na een hoorzitting op 31 mei 2011.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan '■■■■', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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.

Op het perceel is de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluiten van de verwerende partij van 9 januari 2003 en van 13 december 2007 (B.S. 25 maart 2008), van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 mei 2009 tot en met 16 juni 2009, dienen buurtbewoners één bezwaarschrift in.

■■■■ adviseert gunstig op 3 juni 2009 en merkt op dat alhoewel het op het perceel gebouwde pand gelegen is in de nabijheid van de beschermde hoeve, ■■■■, de voorziene en te regulariseren werken niet in het gezichtsveld daarvan liggen.

De verzoekende partij weigert op 26 juni 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij:

“ ...

*Het verder dichtbouwen van het perceel met luifels, schermen en verhardingen allerhande is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en kan aldus niet aanvaard worden. Enerzijds wordt het karakter van de open bebouwing hierdoor verlaten en anderzijds is de bebouwde oppervlakte ten aanzien van de perceelsgrootte hierbij overschreden.*

*Bovendien zit het dossier vol hiaten en is het onduidelijk. ...*

*Het voorstel voldoet niet aan:*

- *gewestelijke hemelwaterverordening*
- *stedelijke verordening (gebruik betonplaten als afscheiding).*

...

*Gelet op het bezwaarschrift dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek*

*Overwegende dat het bezwaar wijst op mogelijke hinder in verband met de schending van de privacy; dat het college op 26-06-2009 terzake heeft beraadslaagd en de klacht deels gegrond heeft verklaard daar:*

- *het plaatsen van een wenteltrap veroorzaakt visuele hinder en biedt tevens problemen inzake lichten en zichten en kan aldus niet aanvaard worden;*
- *de verharding kan bezwaarlijk behoren tot het privaatieve deel, gezien ze functioneel enkel dienstig kan zijn bij het restaurant. Er is aldus sprake van verkeerde informatie op de plannen (voor het deel dat aansluit op het restaurant);*

- *het verder dichtbouwen van het perceel met luifels is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en kan aldus niet aanvaard worden (enerzijds wordt het karakter van de open bebouwing hierdoor verlaten en anderzijds is de bebouwde oppervlakte ten aanzien van de perceelsgrootte hierbij overschreden);*
  - *er is niet voldaan aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.*
- ...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 24 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 september 2009 als volgt het beroep voorlopig niet in te willigen: er kan volgens hem alleen een stedenbouwkundige vergunning verleend worden wanneer op het perceel een infiltratievoorziening (bezinkput of gedeelte graszone in tuin) wordt voorzien en de luifel boven de jacuzzi niet uitgevoerd wordt:

“...  
*Een voorgaande vergunningsaanvraag voor de regularisatie van de verbouwing van het bestaande pand werd in beroep vergund op 07/09/2006. Het dakterras op de verdieping werd vergund gezien de afstand tot de woning van de burens minimaal 30meter bedraagt, zodat er geen schending is van de privacy. Tevens werd het standpunt ingenomen dat er geen schending van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten op het rechts aanpalend eigendom is gelet op het feit dat de afstanden van de vensteropeningen en van het terras tot de laterale perceelsgrens, respectievelijk minstens 4,64meter en 7,35meter, bedragen. Dit standpunt moet aangehouden worden voor wat betreft de buitentrapp. De verticale circulatie langs de rechter zijgevel zal geen extra hinder veroorzaken naar de burens toe.*

*Inzake de buitenverharding is niet alleen de heraanleg van de zone langs de rechter zijgevel in beschouwing te nemen, maar ook de zone langs de linker zijgevel. Bij de voorgaande vergunningsaanvraag van 2006 is de buitenzone links vergund als tuin bij het restaurant. ... Uit het voorliggend plan van de huidige aanvraag blijkt echter dat deze zone bijna volledig verhard is. Een volledige verharding en bebouwing kan in de gegeven landelijke context niet aanvaard worden.*

*Overigens voldoet de aanvraag niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De te regulariseren en heraan te leggen verharding heeft een oppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er enige infiltratievoorziening op het perceel is te voorzien.*

*Inzake de nieuw te bouwen luifels is de beroeper bereid om de luifel boven de jacuzzi weg te laten. Dit is aangewezen aangezien het aanbouwen van de luifel tegen een bestaande overdekking niet esthetisch is.*

...”

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 8 oktober 2009 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

*Overwegende dat een voorgaande vergunningsaanvraag voor de regularisatie van de verbouwing van het bestaande pand, van oud schoolgebouw tot restaurant met woongelegenheid, in beroep werd vergund op 07/09/2006; dat het dakterras op de verdieping vergund werd gezien de afstand tot de woning van de burens minimaal 30 meter bedraagt, zodat er geen schending is van de privacy; dat tevens het standpunt ingenomen werd dat er geen schending van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten op het rechts aanpalend eigendom is gelet op het feit dat de afstanden van de vensteropeningen en van het terras tot de laterale perceelsgrens, respectievelijk minstens 4,64 meter en 7,35 meter, bedragen; dat dit standpunt moet worden aangehouden voor wat betreft de buitentrapp; dat de verticale circulatie langs de rechter zijgevel geen extra hinder zal veroorzaken naar de burens toe.*

*Overwegende dat inzake de buitenverharding niet alleen de heraanleg van de zone langs de rechter zijgevel maar ook de zone langs de linker zijgevel in beschouwing te nemen is; dat de te regulariseren en heraan te leggen verharding een oppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup> heeft; dat er enige infiltratievoorziening op het perceel is te voorzien.*

*Overwegende dat inzake de nieuw te bouwen luifels de beroeper bereid is om de luifel boven de jacuzzi weg te laten; dat dit aangewezen is aangezien het aanbouwen van de luifel tegen een bestaande overdekking niet esthetisch is.*

... ”

*BESLUIT Het beroep wordt ingewilligd op voorwaarde dat:*

- op het perceel een infiltratievoorziening (bezinkput) wordt voorzien
- de luifel boven de jacuzzi niet wordt uitgevoerd.

... ”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 15 oktober 2009 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2009.

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

1.

De Raad onderzoekt ambtshalve of het beroep ontvankelijk is, maar kan dit niet op basis van de thans beschikbare gegevens. De Raad leest immers in het verzoekschrift van de verzoekende partij:

“ ...

*Naam, hoedanigheid en het adres van de verzoeker:*

*Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■, ■■■, besliste op 30 oktober 2009 beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de deputatie van de provincie ■■■.*  
...

Artikel 4.8.16 §1, 2° VCRO duidt “de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen” aan als belanghebbenden die beroep kunnen instellen bij de Raad. Een college van burgemeester en schepenen moet, als “bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan” haar belang niet bewijzen.

Dit impliceert dan ook dat de verzoekende partij zelf, als college van burgemeester en schepenen, van rechtswege bevoegd is om in rechte te treden.

De verzoekende partij brengt evenwel niet haar beslissing van 30 oktober 2009 aan om in rechte te treden.

De Raad vraagt de verzoekende partij deze beslissing te bezorgen en heropent de debatten om de rechten van alle procespartijen en een goede rechtsbedeling te vrijwaren, zodat de procespartijen hierover tegenspraak kunnen voeren.

2.

Na het in beraad nemen van de zaak bezorgt de tussenkomende partij met een aangetekende brief van 29 juni 2011 aan de Raad het arrest nr. 207.593 van 23 september 2010 van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, dat de stedenbouwkundige vergunning van 7 september 2006 voor het regulariseren van de verbouwing tot restaurant (gelijkvloers) met woongelegenheden (verdieping) vernietigt, samen met de nieuwe vergunning van 15 juni 2011.

Om de rechten van alle procespartijen, evenals een goede rechtsbedeling te vrijwaren, past het de debatten ook te heropenen om de procespartijen ook over (de gevolgen van) dit document tegenspraak te laten voeren.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij dient binnen een termijn van één maand vanaf de dag na deze van de betekening van dit tussenarrest, aan de Raad en de andere procespartijen een kopie te bezorgen van haar beslissing om in rechte te treden.
3. De verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen binnen een termijn van één maand, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van het in sub 2 vermelde document, met een aanvullende nota een eventuele repliek bezorgen.
4. Alle procespartijen kunnen binnen een termijn van één maand, die ingaat de dag na deze van de betekening van dit tussenarrest, met een aanvullende nota een standpunt innemen over de gevolgen van het arrest nr. 207.593 van 23 september 2010 van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, dat de stedenbouwkundige vergunning van 7 september 2006 voor het regulariseren van de verbouwing tot restaurant (gelijkvloers) met woongelegenheid (verdieping) vernietigt, en van de nieuwe vergunning van 15 juni 2011.

Dit arrest is uitgesproken te ■■■, in openbare terechtzitting op 5 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

■■■ voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

■■■ toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

■■■

■■■