

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0032 van 25 januari 2012  
in de zaak 2010/0741/A/4/0669

*In zake:*

1. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan VANDEN ABEELE  
kantoor houdende te 9050 Gent, Brusselsesteenweg 39

2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yvan DE CONINCK  
kantoor houdende te 9260 Wichelen, Bohemen 77

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen van 16 april 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een woning.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

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

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 14 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 december 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANDEN ABEELE die verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. FEITEN**

Op 18 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“regularisatie van een woning”*.

Op 12 september 1984 werd voor het perceel een verkavelingsvergunning goedgekeurd.

Op 12 oktober 1994, op 28 februari 2002, op 19 februari 2004 en op 28 april 2009 werd telkenmale een verkavelingswijziging geweigerd.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen een magazijn/bureel hebben opgericht, dat later in gebruik werd genomen als woning.

De constructie werd opgericht op een perceel dat als loten 2 en 3 deel uitmaakt van een verkaveling gelegen tussen de [REDACTED] en de [REDACTED]. De verkaveling voorzag in de oprichting van twee woningen op deze kavels aan de straatkant van respectievelijk de [REDACTED] en de [REDACTED]. De verzoekers hebben de woning in opgericht in het midden van het perceel.

Op 30 maart 1992 werd een proces-verbaal opgesteld wegens ‘het bouwen van een magazijn – bureel zonder vergunning’.

Bij vonnis van 16 februari 2004 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg de afbraak van de constructie bevolen. Dit werd bevestigd bij arrest van 28 april 2006 door het Hof van Beroep.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling 1984/0007/01, goedgekeurd op 12 september 1984 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen weigert op 16 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen op grond van volgende overwegingen:

“  
...

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*Het goed is gelegen binnen de grenzen van een op datum van 12-09-1984 door C.B.S. behoorlijk vergunde verkaveling 1984/0007/01.*

**Overeenstemming met dit plan**

*De aanvraag is in strijd met de geldende verkavelingsvergunning.*

...

**Historiek**

...

*De woning werd opgericht rond het jaar 1993 zonder stedenbouwkundige vergunning door de aanvrager gebouwd als magazijn/bureel en later in dienst genomen als woning. Voor dit bouw misdrijf werd op 11 september 2002 een herstellvordering ingediend bij de Procureur des Konings.*

*Op 28/04/2006 werd in een arrest van het Hof van Beroep, na een eerdere veroordeling door de rechtbank van eerste aanleg, de afbraak opgelegd van de volledige constructie en herstel bevolen tot de vorige staat. Dit arrest werd tot hiertoe niet opgevolgd door de aanvrager.*

...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*Het terrein ligt binnen de kern van Schellebelle, in een vrij heterogene woonomgeving.*

*De aanvraag beoogt de regularisatie van de woning die zich achteraan op het lot 2 bevindt. De loten 2 en 3 liggen achter elkaar tussen de provincieweg [REDACTED] en gemeenteweg [REDACTED].*

*Het perceel maakt deel uit van een op 12 september 1984 goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*Hierin wordt voor beide loten voorzien in een gesloten bebouwing die aansluit bij de wachtgevels van de bestaande bebouwing aan de straat op zo het straatbeeld te vervolledigen.*

*De woning bevindt zich op 30 m uit de rooilijn tot tegen de achterste perceelsgrens van lot 2.*

*De woning is van het type bungalow (één bouwlaag onder hellend dak), heeft een diepte van 18 m, een kroonlijsthoogte van 3,65 m en een nokhoogte van 6,75 m.*

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van de geldende verkavelingsvergunning;*

*Gelet op de voorgaande, geweigerde verkavelingswijzigingen;*

*Gelet op het arrest van het Hof van Beroep dd. 28/04/2006 waarin de afbraak wordt gevraagd van de volledige constructie en het herstel wordt bevolen in de oorspronkelijke staat;*

*Gelet op het ministerieel besluit dd. 8 april 2009 waarbij het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt ingewilligd en de toegekende verkavelingswijziging wordt vernietigd;*

*Overwegende dat de wederrechtelijke woning werd opgericht in een tweede bouwzone (zone voor tuinen en koeren) wat inkijk met zich meebrengt en een inbreuk betekent op de privacy van de burelen;*

*Overwegende dat de woning niet aansluit bij de bestaande bebouwing, waardoor de wachtgevels onbenut blijven en een visuele breuk betekent binnen het straatbeeld dat voornamelijk uit gesloten bebouwing bestaat;*

*Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad;*

#### Besluit

*De aanvraag is niet vatbaar voor inwilliging.*

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16-04-2010 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de stedenbouwkundige vergunningen.*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 10 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 5 juli 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 29 juni 2010, beslist de verwerende partij op 15 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij:

“ ...

#### **2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening**

##### **2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*Onderhavig terrein, dat gelegen is binnen de kern van Schellebelle, maakt deel uit van een verkaveling gelegen tussen [ ] en [ ], die bestond uit drie woonkavels, met kavels [ ] en [ ] gesitueerd aan [ ], en kavel nr. [ ] aan de parallel lopende [ ]. Kavel nr. [ ] werd uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning gesloten.*

*Appellanten zijn eigenaars van de twee overige, nog binnen de verkaveling gelegen loten 2 en 3. De verkaveling voorzag voor deze loten in de oprichting van een woning in gesloten bouwverband, op te richten volgens de heersende, aanpalende bouwlijnen, de woningen dienden dus aan de straat opgericht te worden.*

*Appellanten hebben evenwel in strijd met deze verkaveling wederrechtelijk een woning opgericht ongeveer in het midden van hun eigendomsblok, dus niet aan de beide voornoemde straten, en derhalve met complete desavouering van de geldende voorschriften van de verkaveling.*

*Met onderhavige aanvraag wordt de regularisatie van deze 2 bouwlagen tellende (waarvan 1 in het zadeldak ingewerkt) woning gevraagd. Deze woning komt tot tegen de linker en de rechter perceelsgrens, en is uitgevoerd in klassieke materialen.*

...

## **2.4 Beoordeling**

...

### **2.4.2 De juridische aspecten**

*De aanvraag is in strijd met de geldende verkaveling.*

*Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van de in art. 4.4.1. voorziene afwijkingsbepalingen. Het gaat hier immers niet om beperkte afwijkingen, maar om een afwijking die de essentie van deze verkaveling, dat aan de beide wegen een nieuwe eengezinswoning zou worden opgericht, aantast. Daarenboven is het gevraagde in strijd met de voorziene bestemmingsvoorschriften, aangezien een woning opgericht werd in een zone die daarvoor niet voorzien werd.*

### **2.4.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd op 19 juli 2010 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingediend met een ter post aangetekende brief van 12 augustus 2010, is tijdig.

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

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en kunnen overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO als belanghebbenden worden beschouwd.

##### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van de vordering**

De Raad moet, desnoods ambtshalve, nagaan of het voorwerp van de vordering ontvankelijk is.

De verzoekende partijen vorderen om de bestreden beslissing teniet te doen en de oorspronkelijke stedenbouwkundige aanvraag in te willigen.

De Raad is overeenkomstig artikel 4.8.3 VCRO enkel bevoegd tot het vernietigen van de bestreden vergunningsbeslissing indien deze onregelmatig is. De Raad is niet bevoegd om een stedenbouwkundige aanvraag in de plaats van de bevoegde overheid te beoordelen, noch bevoegd tot het verlenen van een vergunning.

De vordering tot inwilliging van de oorspronkelijke stedenbouwkundige aanvraag is onontvankelijk.

##### **D. Schending van artikel 4.8.16, § 3, tweede lid, 2° VCRO**

###### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift omdat de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen niet aangeduid wordt als verwerende partij en het adres van de deputatie niet wordt vermeld.

###### *Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheden en duidt als dusdanig de verwerende partij aan.

De verzoekende partijen hebben voldoende duidelijk het voorwerp van haar beroep aangeduid, met name “*weigeringsbeslissing tot stedenbouwkundige vergunning van de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 15.7.2010.*”

De exceptie is niet gegrond.

## **E. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op dat het verzoekschrift niet zou voldoen aan artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden beschouwd als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte grieven inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

2.

Onderzoek van de grieven.

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift het volgende aan:

“ ...

#### *2. In rechte*

*De deputatie heeft deze verkavelingswijziging geweigerd omdat de situering van het gebouw strijdig zou zijn met de heersende verkavelingsvergunning, nu het gebouw niet rechtstreeks paalt aan de straat, maar eerder ong. in het midden van het perceel.*

*Verzoekers hernemen hun argumentatie zoals uiteengezet voor de Bestendige Deputatie, maar willen het volgende nog benadrukken:*

*De Bestendige Deputatie is voorbijgegaan aan het hoofdargument van verzoeker.*

1. *Er is geen WETTELIJK beletsel om de gevraagde verkavelingswijziging te gunnen*
2. *In de praktijk moet er wel een dubbele afweging worden gemaakt nl.:*
  - A. *Opportuniteitsafweging: daar beschikt de Bestendige Deputatie over een zeer ruime interpretatie- en beoordelingsmarge*
  - B. *Legaliteitsafweging: wat de legaliteitsafweging betreft kan er eigenlijk geen discussie bestaan, want het pand ligt in de juiste zone nl. in een woongebied! Men zou zelfs in theorie op dit perceel een aanvraag kunnen indienen om er een appartementsgebouw op te zetten...*

*Het enige bezwaar van de gemachtigde ambtenaar is dat verzoekers niet vooraan aan de straatzijde hebben gebouwd...*

*Nochtans is het net omgekeerd: verzoekers zouden financieel een veel betere zaak hebben gedaan indien zij 2 gebouwen hadden opgericht op hun perceel, nl. een aan de straatzijde langs de [REDACTED] en een tweede aan de achterzijde aan de [REDACTED].*

*Verzoekers zouden dan deze 2 panden wellicht met veel winst hebben kunnen doorverkopen.*

*Besluit: verzoekers hebben dus in deze zaak zeker geen winstprincipe voor ogen.*

*Zij stellen zich immers tevreden met het bestaande gebouw in het midden, en dit in ruil voor het opgeven van twee bebouwbare mogelijke nieuwbouwpanden zowel vooraan langs de [REDACTED] als achteraan langs de [REDACTED].*

*En voordeel van de huidige bestaande toestand is ook dat er een ruime parkingmogelijkheid is aan de kant van de [REDACTED], parkingmogelijkheid die trouwens ook de facto benut wordt door vele buurtbewoners. De parkeerdruk in de [REDACTED] is immers relatief hoog.*

*De Bestendige Deputatie kon dus volstrekt binnen het WETTELIJK KADER beslissen om de voorgenomen verkavelingswijziging toe te staan, zonder dat er afbreuk wordt gedaan noch aan het legaliteitsbeginsel, noch aan de nodige opportuniteitsafwegingen.*

*Verzoekers vragen dan ook de inwilliging van huidig beroep en de toekenning van hun oorspronkelijke aanvraag.*

*...”*

De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het aan de andere partijen toelaat zich te verweren tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Een middel moet duidelijk en nauwkeurig zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen. Een onduidelijk middel kan evenwel wel worden aanvaard wanneer en zoals het door de verwerende werd begrepen, en in redelijkheid kon worden begrepen, vermits aldus het recht van verdediging van die partij niet wordt geschaad. Een formulering die de verwerende partij niet heeft verhinderd om te repliceren, is immers niet onduidelijk.

De verwerende partij repliceert in haar antwoordnota op het betoog van de verzoekende partij dat er geen wettelijk beletsel voorhanden zou zijn om de aanvraag tot regularisatievergunning te weigeren. Het verzoekschrift bevat in die mate een ontvankelijk middel.

De exceptie wordt verworpen.



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

### **Enig middel**

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij er aan voorbij is gegaan dat er geen wettelijk beletsel zou bestaan om een vergunning te verlenen voor het aangevraagde.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing de legaliteitsbelemmering wordt uiteengezet, met name:

*“De aanvraag is in strijd met de geldende verkaveling.*

*Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van de in art. 4.4.1 voorziene afwijkingsbepalingen. Het gaat hier immers niet om beperkte afwijkingen, maar om een afwijking die de essentie van deze verkaveling, dat aan de beide wegen een nieuwe eengezinswoning zou worden opgericht, aantast. Daarenboven is het gevraagde in strijd met de voorziene bestemmingsvoorschriften, aangezien een woning opgericht werd in een zone die daarvoor niet voorzien werd.”*

Aangezien de verzoekende partijen deze vaststelling in de bestreden beslissing niet verder betwisten in hun verzoekschrift, is het aangevoerde middel ongegrond.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE Raad voor Vergunningsbetwistingen**

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ