

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0095 van 14 maart 2012  
in de zaak 1011/0041/A/4/0036

*In zake:* de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
architect [REDACTED]  
kantoor houdende te [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 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 partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 6 april 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de toelating geweigerd voor de wijziging van de verkavelingsvergunning voor het lot [REDACTED].

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 partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 26 januari 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partij, hoewel 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.

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 23 november 2009 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een toelating tot wijziging van een verkavelingsvergunning.

Het betreft meer bepaald de wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 2 mei 1989 en dan meer in het bijzonder voor het lot 2a.

De gewenste wijzigingen zijn de volgende:

- het bouwen van een meergezinswoning in plaats van een ééngezinswoning
- het bouwen van drie garages op 2m van de laterale perceelsgrens in plaats van één garage
- het bouwen van de garages op 32m achter de rooilijn.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', voor de eerste 50m gelegen in een woongebied met landelijk karakter met daarna landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

De percelen vormen het lot ■■■■ binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling gekend onder het nummer ■■■■ van 2 mei 1989.

Aquafin brengt op 7 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Patrimonium en Huisvesting van de stad Aalst van 7 december 2009 vermeldt de aanwezigheid van waterloop nr. 8 die loopt voor en naast de percelen.

Op 22 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst het volgende standpunt in:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

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

Het goed bestaat uit een nog onbebouwd perceel, met uitzondering van de bestaande stalling vooraan op het perceel, en is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel betreft lot [REDACTED] uit bovenvermelde, behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van vrijstaande ééngezinswoningen.

De aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor lot [REDACTED].

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De mede-eigenaars in de verkaveling (eigenaars van het lot 1a) hebben de aanvraag tot wijziging voor akkoord ondertekend. Overeenkomstig art 7 van het BVR 05-05-2000 en wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen werden de eigenaars van de aanpalende percelen, die geen deel uitmaken van de verkaveling, door de gemeente in kennis gesteld.

Het advies van Aquafin van 07-12-2009 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de stedelijke dienst Patrimonium van 07-12-2009 vermeldt de aanwezigheid van waterloop nr 8, die loopt voor en naast de percelen in aanvraag, en is voorwaardelijk gunstig.

Niet akkoord met het voorstel tot wijzigen van de voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning 02-05-1989 (referte 5.00/410002.1399).

De thans voorliggende verkavelingswijziging wordt aangevraagd teneinde een wijziging van de oorspronkelijke voorschriften te bekomen voor het lot [REDACTED].

De oorspronkelijke verkaveling voorzag namelijk in 2 loten ([REDACTED] en [REDACTED]) voor het oprichten van 2 vrijstaande ééngezinswoningen, waarbij per kavel een afzonderlijke garage-bergplaats kon worden opgericht op 2 m van de laterale perceelsgrenzen en 20 à 25 m van de voorgevelbouwlijn (de plaatsing kon ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde garage met de buur betrof).

De betreffende loten [REDACTED] en [REDACTED] bleven beperkt tot het 50 m woongebied met landelijk karakter. De achterliggende loten [REDACTED] en [REDACTED], gelegen in achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, werden uit de verkaveling gesloten.

De aanvraag tot wijziging voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden i.p.v. een ééngezinswoning op het betreffende lot [REDACTED].

De beoogde meergezinswoning blijft begrepen binnen het maximum toegestane volume volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften;

De bestaande stalling, ingeplant vooraan het betreffende lot, wordt aangegeven als 'te slopen'.

De aanvraag tot wijziging beoogt tevens het oprichten van drie garages mogelijk te maken i.p.v. 1 garage per lot, meer bepaald op 32 m achter de voorbouwlijn i.p.v. 20 à 25 m van de voorbouwlijn en op 2 m van de linker en achterste perceelsgrens.

De aanvraag situeert zich evenwel in een woongebied met landelijk karakter waar hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen kunnen teruggevonden worden.

*De voorgestelde wijziging naar een meergezinswoning brengt een sterke verzwaring van het bouwprogramma met zich mee, die vreemd is in de landelijke omgeving.*

*Het voorstel resulteert namelijk in een bezetting van ongeveer 28 woningen per hectare.*

*Gelet op de ligging in buitengebied, waar gestreefd wordt naar een dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare, gelet op de aanwezigheid van overwegen vrijstaande ééngezinswoningen, wordt geoordeeld dat het voorstel leidt tot een overbezetting van de betreffende percelen en dat aldus de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht.*

*In het voorliggend aanvraagdossier wordt verwezen naar voorbeelden van meergezinswoningen, die zich ofwel niet bevinden in de onmiddellijke omgeving van lot [REDACTED] of die niet kenmerkend zijn voor de onmiddellijke omgeving.*

*Daarenboven dient opgemerkt te worden dat de meergezinswoning, gelegen [REDACTED], een niet-vergunde meergezinswoning betreft.*

*...*

*Met betrekking tot de meergezinswoning, [REDACTED], leverde het college van burgemeester en schepenen op 17-01-2005 een weigering af. De vergunning, voor het oprichten van een meergezinswoning met '4' woongelegenheden, werd verleend op 21-05-2005 via beroepsprocedure bij de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen.*

*De meergezinswoning, gelegen [REDACTED] en vergund op 03-12-1990 betreft aldus wel degelijk een uitzondering in deze landelijk omgeving.*

*De overige meergezinswoningen, die tevens als voorbeeld worden aangehaald, situeren zich niet in de onmiddellijke omgeving van de thans voorliggende aanvraag en zijn bijgevolg tevens niet relevant.*

*Gelet op het hierboven aangehaalde kan aan het voorstel geen gunstig advies gegeven worden.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 25 maart 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

*“ ...*

*Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 6 april 2010 een toelating tot wijziging van de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij met overname van haar eigen ongunstig advies en dat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

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

In zijn verslag van 1 juli 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de toelating tot verkavelingswijziging te weigeren.

De verwerende partij beslist op 15 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de toelating tot wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

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

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

Het goed situeert zich in het noordoostelijke deel van het grondgebied van de stad Aalst, binnen de deelgemeente ■■■■■, op ongeveer 1.5km ten zuidoosten van de dorpskern van deze deelgemeente, midden tussen de kernen van ■■■■■ en ■■■■■, en op ongeveer 1km ten zuiden van de grens met de gemeente ■■■■■, deelgemeente ■■■■■.

Het goed, dat bestaat uit een nog onbebouwd perceel, met uitzondering van de bestaande stalling (5m bij 7m) vooraan op het perceel, is gelegen langsheen de ■■■■■, een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

Het terrein op zich heeft een rechthoekige configuratie, waarbij het over een breedte van 21.11m grenst aan de openbare weg en een diepte heeft van 50m bij de linkse en 51m bij de rechtse perceelsgrens, ter hoogte van de te slopen stalling, vooraan rechts op het perceel.

Het perceel van voorliggende aanvraag betreft lot ■■■■■ uit de bovenvermelde, op datum van 2 mei 1989 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

De onmiddellijke omgeving, welke als zeer landelijk kan omschreven worden, wordt in hoofdzaak gekenmerkt door landelijke vrijstaande eengezinswoningen.

De aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor lot 2a, meer in het bijzonder het wijzigen van de bestemming van de bebouwing van eengezinswoning naar meergezinswoning met drie appartementen, binnen het oorspronkelijke bouwvolume van de verkaveling. Er wordt eveneens voorzien in de mogelijkheid om een afzonderlijk geheel van drie garages (in plaats van 1 garage) op te richten op 32m achter de voorbouwlijn en op 2m van de linkse en achterste perceelsgrens van het 50m woongebied.

Bij de aanvraag wordt een voorstel tot bebouwing toegevoegd op basis van de al aangepaste verkavelingsvoorschriften, waarbij gelijkvloers wordt voorzien in een eerste woongelegenheid evenals de dagruimtes van een tweede appartement.

De nachtruimtes van dit tweede appartement worden voorzien, evenals een derde woongelegenheid, onder het zadeldak dat het geheel afwerkt. De kroonlijsthoogte wordt voorzien op 4m, de dakhelling bedraagt in het voorstel 45° en de nokhoogte resulteert in een hoogte van 8.59m.

Het voorstel van de beoogde bebouwing heeft een grondvlak van 13.11m breedte bij diepte van 20m en omvat één gelijkvloerse bouwlaag op hoogte 4m, afgewerkt met een hellend dak met de nok loodrecht op de as van de voorliggende weg.

...

#### 2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag beoogt het wijzigen van met de voorschriften van de van kracht zijnde verkavelingsvergunning, als hoger omschreven.

#### 2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging op het lot ■■■■■, voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden in plaats van een eengezinswoning.

De beoogde meergezinswoning dient begrepen te blijven binnen het maximum toegestane volume volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag tot wijziging beoogt tevens het oprichten van drie garages mogelijk te maken daar waar de oorspronkelijke verkaveling voorziet in 1 garage per lot.

De drie garages zouden opgericht kunnen worden op 32 m achter de voorbouwlijn in plaats van 20 tot 25 m van de voorbouwlijn, als voorzien in de van kracht zijnde voorschriften, en op 2 m van de linker en achterste perceelsgrens.

Het perceel van de voorliggende aanvraag situeert zich evenwel in een zeer landelijk woongebied aan de buitenrand van de deelgemeente ■■■■■, midden tussen de dorpskernen van ■■■■■ en ■■■■■, een omgeving welke gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen.

*De voorgestelde wijziging naar een meergezinswoning brengt dan ook een sterke verzwarende met zich mee van het bouwprogramma.*

*Dergelijke verzwarende van meergezinswoningen is vreemd in deze zeer landelijke omgeving.*

*Door de aanwezigheid van overwegend vrijstaande ééngezinswoningen, dient besloten dat het voorstel leidt tot een overbezetting van het perceel.*

*De druk van een meergezinswoning met drie woonegelegenheden welke op een omgeving bestaande uit quasi uitsluitend vrijstaande ééngezinswoningen binnen een zeer landelijk kader wordt gelegd, overschrijdt te sterk de draagkracht van deze omgeving. De goede ruimtelijke ordening wordt door de voorliggende aanvraag in het gedrang gebracht.*

*Het voorstel resulteert in een bezetting van ca. 28 woningen per hectare, daar waar voor percelen gelegen in buitengebied, wordt gestreefd naar een dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare.*

*In het voorliggend dossier wordt verwezen naar voorbeelden van meergezinswoningen, die zich ofwel niet bevinden in de onmiddellijke omgeving van het betreffende lot [REDACTED] of die niet kenmerkend zijn voor de onmiddellijke omgeving.*

*De visie van het college van burgemeester en schepenen terzake in haar weigeringsbesluit van 6 april 2010 wordt bijgetreden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Artikel 4.8.16, § 3, tweede lid VCRO, zoals gewijzigd door het decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid, luidt als volgt:

*“Het verzoekschrift wordt [ondertekend door de partij,] gedagtekend en bevat:*

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker;*
- 2° de naam en het adres van de verweerder;*
- 3° het voorwerp van het beroep;*
- 4° een uiteenzetting van de feiten;*
- 5° een omschrijving van:*
  - a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,*
  - b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.”*

Artikel 4.8.11 VCRO bepaalt:

*“De partijen kunnen zich bij een procedure voor de Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.*

*Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien:*

- 1° *de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair;*
- 2° *de raadsman verschijnt samen met de partij die hij vertegenwoordigt.”*

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekschrift moet ondertekend worden door de verzoekende partij of door de raadsman van de verzoekende partij, die, indien hij niet ingeschreven is als advocaat of advocaat-stagiair, een schriftelijke volmacht moet voorleggen.

Het verzoekschrift voor de verzoekende partij is gedagtekend op 20 augustus 2010 en ondertekend “namens en voor de Heer [REDACTED]” door “[REDACTED]”.

Op 8 februari 2012 bezorgt de verzoekende partij aan de Raad een stuk waaruit blijkt dat de verzoekende partij aan de heer [REDACTED] volmacht verleent tot het indienen van het verzoekschrift tot vernietiging. De volmacht is gedagtekend op 8 februari 2012.

Uit het stuk dat wordt voorgelegd door de verzoekende partij blijkt niet dat de heer [REDACTED] beschikte over een volmacht bij het indienen van het verzoekschrift tot vernietiging op 20 augustus 2010.

De Raad kan derhalve niet nagaan of de heer [REDACTED] beschikte over een volmacht bij het indienen van het verzoekschrift. Het beroep is bijgevolg niet ontvankelijk.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 maart 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