

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

nr. A/2013/0084 van 25 februari 2013  
in de zaak 2009/0058/A/2/0103

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente DESTELBERGEN**

vertegenwoordigd door:  
de heer Filip KEPPENS

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 november 2009 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 24 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 8 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de vergunningaanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 14 juli 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor het mogelijk maken van de bouw van een veranda doch geweigerd voor zover de wijziging voorzag in de mogelijkheid tot het bouwen van een carport.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### 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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 juni 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Filip KEPPENS die met volmacht verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 31 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De wijziging wordt gevraagd voor het aanbouwen van een veranda en een carport.

De verkavelingsvergunning werd op 4 november 2008 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, maar wel binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling waarbinnen het lot 9 betreft.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 januari 2009 tot en met 4 februari 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen verleent op 3 juni 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling die op 04-11-2008 werd vergund door het College van Burgemeester en Schepenen onder het nummer V1105.*

**De wijziging voor lot 9 betreft het uitbreiden van de bouwzone met een veranda en een carport.**

#### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*De aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in een **woongebied**.*

...

*Het perceel maakt als lot 9 deel uit van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling d.d. 4 november 2008 afgeleverd aan de N.V. [REDACTED].*

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen) zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Overeenstemming met die plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, vandaar de gevraagde wijziging.

...

**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

Het betreft hier een nog onbebouwd perceel, gelegen aan een uitgeruste gemeenteweg en gesitueerd binnen een residentiële omgeving.

Het voorstel beoogt het uitbreiden van de bouwzone met vooraan een carport van 28m<sup>2</sup> en achteraan een veranda van 33m<sup>2</sup>. Dit brengt de totale bouwdiepte van de woning op 19m, de bouwvrije zijdelingse strook links op 2m en de tuinstrook op 10m.

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Gezien de aanvraag betrekking heeft op het uitbreiden van de voorziene bouwzone op lot 9 met een carport van 28m<sup>2</sup> en een veranda van 33m<sup>2</sup>;

Gelet op het feit dat uit het ingediende dossier blijkt dat de verkavelaar nog steeds eigenaar is van alle loten;

Overwegende dat de realisatie van de voorziene woningbouw in de verkaveling nog niet is aangevat;

Overwegende dat door het uitbreiden van de bouwzone met een carport én een veranda, de terreinbezetting danig wordt opgedreven;

Overwegende dat de huidige aanvraag afbreuk doet aan het stedenbouwkundig concept van de verkaveling, met name compact wonen in een landelijke omgeving.

**ALGEMENE CONCLUSIE**

***Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag, zodat een ongunstig advies wordt uitgebracht.***

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 juli 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Het ingediende dossier verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

***Bijgevolg wordt deze aanvraag ‘Ongunstig’ geadviseerd.***

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen weigert op 14 juli 2009 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing door de overname van het eigen advies en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 6 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw van de verwerende partij adviseert in zijn verslag van 7 september 2009 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

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

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

*Het terrein is gelegen in een landelijke omgeving gekenmerkt door open bebouwingen op ruime percelen.*

*Het terrein maakt deel uit van een vergunde, doch behoudens de wegenis, nog niet bebouwde verkaveling met 12 bouwloten, waarvan het gemiddelde lot 600m<sup>2</sup> groot is.*

*Het betreft een verkaveling die tegenover percelen langs Ten Bossche kleine percelen bevat voor woningen in open bebouwing.*

*Ook de wegenis is zeer beperkt qua breedte (7m).*

*De verkaveling staat open bebouwing toe over een kroonlijsthoogte van maximaal 6,50m; twee bouwlagen onder de kroonlijst; en de realisatie van een bijgebouw van 21m<sup>2</sup> en een zwembad van 30m<sup>2</sup> (of indien tezamen :45m<sup>2</sup> in totaal) in de zone voor koeren en tuinen.*

*Garages dienen verplicht opgenomen in het hoofdgebouw.*

*Op lot 9, achteraan links is een open bebouwing voorzien met een gevelbreedte van 11,12m en een bouwdiepte van 12m.*

*De aanvraag strekt ertoe de bebouwbare oppervlakte van dit perceel met 642m<sup>2</sup> oppervlakte uit te breiden met een strook voor veranda achteraan van 3m extra bouwdiepte over de totale bouwbreedte en met een zone voor carport vooraan, van 7m bij 5m, deel voor de voorgevel en op 2m van de perceelsgrens.*

*De aanvraag bevat nog een tweede plan waarbij een carport van een carport van 4m bij 7m wordt voorgesteld.*

*Er is in deze geen duidelijkheid wat exact de aanvraag is.*

*De tuinzone bedraagt nog 10m diepte na de voorgestelde veranda.*

*De aanvraag bevat enkel een grafisch deel en geen wijziging van de verkavelingsvoorschriften.*

...

### 2.5 Beoordeling

...

#### 2.5.2 De juridische aspecten

*Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk orderingsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd. Bij een wijziging van verkaveling dient er steeds op toegezien te worden dat de toestand na de wijziging niet in strijd is met de begrippen die een goede plaatselijke ordening moeten veilig stellen; in deze zin dient ook gesteld dat een wijziging ook enkel kan worden toegestaan indien zij een manifeste verbetering inhoudt van de toekomstige uitbouw van de ruimtelijke situatie en zij de aanwezige harmonie in de bestaande verkaveling niet verstoort.*

*De verkavelingsvoorschriften zijn duidelijk en éénduidig opgesteld naar alle loten toe: het betreft immers een zeer dense verkaveling in dit landelijk deel van de gemeente. Daarom, gelet op de beperkte omvang van de loten, werd in de verkaveling een duidelijke afbakening gehanteerd voor de te bebouwen delen en werd verplicht gesteld dat de garage opgenomen wordt in het hoofdgebouw.*

*De bouwzones zijn voldoende ruim gelet op de mogelijkheid van realisatie van twee*

*bouwlagen met hierop nog een dakverdieping (dus meer dan 300m<sup>2</sup> bovengronds)  
Het terrein maakt deel uit van een zeer recent vergunde, doch behoudens de wegenis,  
nog niet bebouwde verkaveling met 12 bouwlotten.*

*Appellant verwierf ook zeer recent een lot hierin; en was dus bij verwerving duidelijk op  
de hoogte van de mogelijkheden, en beperkingen van het karakter van de verkaveling.*

*De gevraagde afwijkingen voor dit ene lot in deze nog te realiseren verkaveling tasten de  
geest van de verkaveling ernstig aan: alleen al voor de veranda wordt een vermeerdering  
met 25% van de grondinname van het hoofdgebouw vooropgesteld, wat op zich, in de  
geest van deze verkaveling, onaanvaardbaar is.*

*Ook het toelaten van een extra garage in de voortuinstrook van de voorgevel leidt tot een  
additionele verhoging van nog eens 25% van de terreinbezetting en verstoort de eenheid  
van opzet tot opname van garages in het hoofdgebouw.*

*Dit is in strijd met het landelijk karakter van de verkaveling met beheerste  
terreinbezetting.*

*Het verkavelingsvoorstel verstoort aldus op ernstige wijze het evenwicht tussen de  
naburige erven. Deze ingrepen zijn onaanvaardbaar en tasten de essentie en harmonie  
van de verkaveling, en van deze verkaveling tegenover de aanpalenden, aan.*

*Deze verkavelingswijziging creëert bovendien een ernstig precedentsgevaar binnen de  
thans zeer harmonieus geformuleerde verkaveling met gewogen terreinbezetting.*

*De voorgestelde wijzigingen brengen aldus ruimtelijke en functionele disharmonie  
teweeg en houden een degradatie in van de kwaliteit en de harmonie van deze nog te  
bebouwen verkaveling; tevens wordt de essentie van de verkaveling aangetast en wordt  
het leefklimaat van de aanpalenden geschaad: aldus houden de voorgestelde  
wijzigingen geen verbetering in van de bestaande verkaveling en kunnen zij niet worden  
toegestaan.*

*...*

Na de hoorzitting van 29 september 2009 beslist de verwerende partij op 8 oktober 2009 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen voor wat betreft het mogelijk maken van een veranda doch te weigeren voor wat betreft het mogelijk maken van een carport. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## *2.5 Beoordeling*

*...*

### *2.5.3 De goede ruimtelijke ordening*

*Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk orderingsbeleid, waarin zowel de  
wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede  
ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd. Bij een wijziging van  
verkaveling dient er steeds op toegezien te worden dat de toestand na de wijziging niet  
in strijd is met de begrippen die een goede plaatselijke aanleg moeten veilig stellen; in  
deze zin dient gesteld dat een wijziging ook enkel kan worden toegestaan indien zij een  
manifeste verbetering inhoudt van de toekomstige uitbouw van de ruimtelijke situatie en  
zij de aanwezige harmonie in de bestaande verkaveling niet verstoort.*

*De verkavelingsvoorschriften zijn duidelijk en éénduidig opgesteld naar alle loten toe: het  
betreft immers een dense verkaveling in dit landelijk deel van de gemeente. Daarom,  
gelet op de omvang van de loten, werd in de verkaveling een duidelijke afbakening  
gehanteerd voor de te bebouwen delen en werd verplicht gesteld dat de garage  
opgenomen wordt in het hoofdgebouw.*

*De bouwzones zijn voldoende ruim gelet op de mogelijkheid van realisatie van twee  
bouwlagen met hierop nog een dakverdieping.*

*Het terrein maakt deel uit van een zeer recent vergunde, doch behoudens de wegenis,*

*nog niet bebouwde verkaveling met 12 bouwloten.*

*Appellant verwierf ook zeer recent een lot hierin; en was dus bij verwerving duidelijk op de hoogte van de mogelijkheden, en beperkingen en het karakter van de verkaveling.*

*De gevraagde afwijking kan aanvaard worden voor wat betreft de veranda. Hoewel hierdoor een vermeerdering met 25% van de grondinname van het hoofdgebouw vooropgesteld wordt, blijft nog een voldoende ruime tuinzone aanwezig, aangezien het hier gaat om een van de ruimere loten in de verkaveling.*

*Het toelaten van een extra carport in de voortuinstrook voor de voorgevel leidt tot een additionele verhoging van nog een 25% van de terreinbezetting en verstoort de eenheid van opzet tot opname van garages in het hoofdgebouw. Dit is in strijd met het landelijk karakter van de verkaveling met de beheerste terreinbezetting.*

*Het verkavelingsvoorstel verstoort aldus wat betreft de carport het evenwicht tussen de naburige erven. Deze ingreep is niet aanvaardbaar en tast de harmonie van de verkaveling, en van deze verkaveling tegenover de aanplanten, aan.*

*Aangezien het hier niet om een van de kleinste perceel gaat is de precedentswaarde beperkt.*

*...*

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 15 oktober 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 12 november 2009, is dus tijdig. De gevraagde regularisatie gebeurde eveneens tijdig.

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

De ontvankelijkheid van de ingestelde vordering, en meer in het bijzonder wat betreft het belang en de hoedanigheid en dus de procesbevoegdheid van de verzoekende partij, betreft de openbare orde en behoort ambtshalve door de Raad te worden onderzocht. Op basis van de thans beschikbare gegevens kan de Raad dit onderzoek niet voeren.

Ten eerste is het de Raad op basis van het verzoekschrift niet duidelijk of de verzoekende partij het beroep instelt in eigen naam als het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dan wel als vertegenwoordiger van de gemeente in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Deze onduidelijkheid wordt mee gecreëerd doordat op de openbare terechtzitting de heer Filip KEPPENS een machtiging voorlegde om te verschijnen ‘als vertegenwoordiger voor de gemeente’.

De Raad stelt tevens vast dat er geen beslissing voorligt om bij de Raad in rechte te treden zodat er ook geen procesbevoegdheid wordt aangetoond.

Om de rechten van alle procespartijen en een goede rechtsbedeling te vrijwaren, past het de debatten te heropenen, zodat de procespartijen hierover tegenspraak kunnen voeren.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij moet binnen een termijn van één maand vanaf de dag na deze van de betekening van dit tussenarrest, aan de Raad kenbaar maken op welk belang zij beroep doet om bij de Raad een beroep in te stellen. Binnen deze termijn van één maand dient de verzoekende partij eveneens haar beslissing om bij de raad in rechte te treden voor te leggen.
3. De verwerende partij kan binnen een termijn van één maand, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de in sub 2 vermelde documenten, met een aanvullende nota een eventuele repliek bezorgen.
4. De uitspraak over de kosten worden uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van  
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS