

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2012/0126 van 13 juni 2012**  
**in de zaak 1112/0286/SA/3/0256**

*In zake:*

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kenneth GIJSEL  
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 34-36

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Igor ROGIERS  
kantoor houdende te 9270 Kalken, Kalkendorp 17a  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 december 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van architect [REDACTED] namens de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 25 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met een afwijking van de verkavelingsvoorschriften voor de bouwmaterialen, de dakvorm en de garage.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 mei 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kenneth GIJSEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer ■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Igor ROGIERS die verschijnt voor de tussenkomende 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. TUSSENKOMST**

De heer ■■■■ vraagt met een op 10 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 februari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 17 februari 2011 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne de stedenbouwkundige vergunning geweigerd aan de tussenkomende partij voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De verwerende partij heeft het beroep van de tussenkomende partij tegen vermelde beslissing op 1 juni 2011 verworpen.

Op 22 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met een afwijking ingevolge artikel 4.4.1 voor de bouwmaterialen, de dakvorm en de garage”*.

De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, ingeplant op acht meter achter de rooilijn, en opgevat met twee bouwlagen, welke afgewerkt worden met een platte bedaking, een groendak. De kroonlijsthoogte wordt voorzien op zes meter. De gevelbekleding wordt afgewerkt in hout.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van de op 24 januari 1978 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 juli 2011 tot en met 11 augustus 2011, worden tien bezwaarschriften ingediend, onder andere uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne weigert op 25 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent architect [REDACTED] namens de tussenkomende partij op 7 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 17 oktober 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 27 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*De plannen voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel voor de afvoer van het afvalwater en de opvang van het hemelwater, in een put met inhoud 5.000 liter, evenals de recuperatie ervan voor aansluiting op een wasmachine en de toiletten.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.*

*De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

De juridische aspecten

*De verkavelingsvoorschriften voorzien in een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een dakafwerking met een hellende bedaking (zadeldak).*

*De voorschriften voorzien in een gevelafwerking in niet storende esthetische materialen. Voorliggende aanvraag voorziet in de toepassing van een platte dakafwerking op kroonlijsthoogte 6 m en een gevelafwerking in hout, op deze 2 punten wijkt het gevraagde af van de verkaveling.*

*Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*De in voorliggende aanvraag toegepaste afwijking heeft betrekking op de dakvorm, gezien een platte bedaking werd toegepast in plaats van een zadeldak en op materiaalgebruik, het toepassen van een houten gevelbekleding. Deze beide afwijkingen vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen.*

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, zodat ook op dat vlak procedureel er geen probleem bestaat om toepassing te maken van bovenvermelde afwijkingsmogelijkheid.*

*De verkavelingsvoorschriften bepalen verder dat er enkel voor de loten 1, 2, 8, 9, 12, 17 en 18 losstaande garages zijn toegelaten, en dat in de andere gevallen de garage dient opgenomen in de hoofdbouw, evenals dat voor elke woning een garage dient voorzien te worden.*

*De aanvraag voorziet niet in een inpandige garage maar wel in een staanplaats voor twee wagens op eigen terrein, zodat de verkeersproblematiek niet wordt afgewend op het openbare domein. Een afwijking op dit punt is beperkt te noemen en kan bijgevolg aanvaard worden. De in de bezwaarschriften geventileerde vrees voor het later aanvragen van een carport kan op vandaag de evaluatie van deze aanvraag niet bepalen. Uit wat voorafgaat, dient gesteld te worden, dat toepassing kan worden gemaakt van boven vermelde afwijkingsmogelijkheid, voor zowel de toepassing van het platte dak als het gevelmateriaal in hout en voor het niet voorzien van een garage binnen het gebouw.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Het voorliggende project voorziet in twee bouwlagen onder platte bedaking en valt bijgevolg volledig binnen het maximaal toegelaten bouwgarabet, dat volgens de voorschriften mag bestaan uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Voorliggend project zal naar beschaduwten van de aanpalende percelen toe minder impact hebben dan wat volgens de voorschriften maximaal als bebouwing toegelaten is, immers 2 bouwlagen met hellende bedaking valt binnen de geldende voorschriften.*

*Aanvrager richt zijn woning op binnen het volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten gabariet en dient op zich niet de gevolgen te dragen van het feit dat de medekavelanten niet ten volle de bouwmogelijkheden hebben uitgeput en slechts 1 bouwlaag gerealiseerd hebben. Daarenboven komen binnen deze omgeving nog panden voor met 2 bouwlagen en van die panden zijn er afgewerkt met een plat dak. Dat deze niet binnen deze verkaveling voorkomen betekent niet dat deze niet inpasbaar zijn in deze omgeving.*

*Het toepassen van een houten gevelbekleding kan binnen een hedendaagse architecturale vormgeving als volwaardig en esthetisch verantwoord worden aanzien. Ook binnen dergelijke verkaveling is een vernieuwende architectuur die de hedendaagse vormtaal hanteert aanvaardbaar. Er kan hier zowel qua materialisatie als qua vormtaal gesproken worden van een vorm van nieuwe landelijkheid, die -gelet op de*

*ligging centraal in en niet aan de rand van de verkaveling- niet beeldbepalend zal zijn binnen deze ruimere omgeving. Wanneer de bestaande woningen geanalyseerd worden dient geconcludeerd dat deze niet allen voldoen aan de oer-klassieke interpretatie van landelijk wonen, doch ook al een hertaling van het begrip binnen de tijdsgeest van het bouwen vormen.*

*De raamopening op de verdieping in de zijgevel rechts vormt geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy. De afstand ervan tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 4m en het is algemeen dat een vrijstaande woning binnen zijn tweede bouwlaag vensters bevat in zijgevels, welke uitgeven op leefruimtes en slaapvertrekken, ook in deze verkaveling. Er bestaat aldus geen schending van de privacy die de maat van de normale burenhinder overstijgt. Daarenboven werd de hoogte van dit raam in onderhavige aanvraag aangepast ten opzichte van de vorige aanvraag.*

*Het niet voorzien van een inpandige garage zal het ruimtelijk functioneren van deze verkaveling niet hypothekeren. Immers zelfs wanneer wel een inpandige garage voor handen is gebeurt het geregeld dat de auto's op de oprit blijven staan. Ruimtelijk vormt dit als dusdanig geen probleem, zodat het niet voorzien van een inpandige garage niet onoverkomelijk is.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing werd aanvankelijk tevens ingesteld door de heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED]. Met een arrest van 8 februari 2012 (nummer A/4.8.18/2012/0017) heeft de Raad het beroep in hoofde van vermelde verzoekende partijen conform artikel 4.8.18 VCRO als onontvankelijk afgewezen.

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

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

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen als derden niet betekend. Zij konden er pas kennis van nemen naar aanleiding van de aanplakking op het terrein van de in artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO bedoelde mededeling.

Hoewel in het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukken geen gegevens terug te vinden zijn met betrekking tot vermelde aanplakking, een attest van aanplakking kan overeenkomstig artikel 4.7.24, §4, derde lid VCRO nochtans door elke belanghebbende worden aangevraagd, dient niettemin vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen hun beroep tijdig hebben ingesteld.

Uit het administratief dossier blijkt immers dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende zending van 3 november 2011 aan de tussenkomende partij heeft betekend zodat de tussenkomende partij deze zending ten vroegste op 4 november 2011 kan hebben ontvangen. De termijn van tien dagen waarbinnen de tussenkomende partij overeenkomstig artikel 4.7.23, §4 VCRO tot aanplakking diende over te gaan, kon derhalve ten vroegste op 4 november 2011 een aanvang nemen.

Rekening houdende met voormelde gegevens dient gesteld te worden dat het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 9 december 2011, tijdig is conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO.

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

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij enerzijds lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat in de onmiddellijke omgeving gelegen is van het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

3.

De Raad stelt anderzijds vast dat de verzoekende partijen, weliswaar in eerder rudimentaire bewoordingen, voldoende aannemelijk maken dat de bestreden beslissing voor hen als hinderlijk, dan wel nadelig, kan aangemerkt worden. De Raad weerhoudt in dit verband de omstandigheid dat de middels de bestreden beslissing toegestane afwijkingen op vigerende voorschriften van de verkavelingsvergunning (plat dak in plaats van zadeldak, afwerking gevels in hout...) het bestaande beeld van de verkaveling doorbreken, als rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in hoofde van de verzoekende partijen. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

Het door de verzoekende partijen aangehaalde mogelijk nadeel is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. Met verwijzing naar artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO meent de verwerende partij dat de verzoekende partijen niet aanduiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zij geschonden achten, noch op welke wijze deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden door de bestreden beslissing. Het verzoekschrift bevat, nog volgens de verwerende partij, enkel een inhoudelijke kritiek op de door de verwerende partij toegestane afwijkingen van de verkavelingsvergunning.

2.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat het verzoekschrift enkel de bezwaren herhaalt die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen wel degelijk een omschrijving geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop vermelde bepalingen geschonden worden.

Onder meer wordt in het verzoekschrift het volgende gesteld:

“ ...

*1. De verkavelingsvoorwaarden verplichten tot het oprichten van een “landelijke” woning: de blokstructuur die op de plannen staat kan heel moeilijk ingepast worden in de beschrijving van een landelijke woning.*

*2. Er moet met esthetisch materiaal, niet storend in de omgeving worden gebouwd. Een volledige structuur rondom afgewerkt aan de gevels met natuurlijk hout lijkt ons storend met betrekking tot de omgevende gebouwen. De verkavelingsvergunning verbiedt ook constructies in hout, betonplaten of sintelsteen.*

*3. De verkavelingsvergunning ref 42.010.686V stelt duidelijk dat enkel voor de loten 1, 2, 8 en 9, 12, 18 en 17 losstaande garages mogen voorzien worden en dat de andere loten een garage moeten voorzien in het hoofdgebouw. Verder wordt gesteld dat elke woning moet voorzien zijn van een garage. Dit plan geeft geen aanduiding van een garage, enkel een plaats voor de wagen voor het gebouw (oprit?) buiten de toegelaten bebouwbare oppervlakte. Hiermee kan niet uitgesloten worden dat op een later tijdstip een carport op de oprit wordt geplaatst (met de nieuwste regelgeving ter zake zou dit vrij makkelijk kunnen gebeuren zonder aanvraag).*

*4. de verkavelingsvergunning voorziet ook in gebouwen met een zadeldak. De aanvraag om een gebouw te plaatsen met enkel plat dak doet hier volledig afbreuk aan.*

...”

Uit deze uiteenzetting kan niet enkel afgeleid worden dat minstens de schending van de verkavelingsvoorschriften wordt ingeroepen, maar tevens dat de verzoekende partijen ook de wijze waarop deze voorschriften naar hun oordeel zijn geschonden, vermelden.

Bijgevolg stelt de Raad vast dat wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO. De exceptie kan bijgevolg niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 4.8.13 VCRO kan een bestreden vergunningsbeslissing, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, bij wijze van voorlopige voorziening geschorst worden. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

### *Standpunt van de partijen*

Op de openbare terechtzitting van 9 mei 2012 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat geen aanvang zal genomen worden met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigt dat hij in dat geval niet langer aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

### *Beoordeling door de Raad*

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partijen, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0286/SA/1/0256.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER