

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0242 van 13 juni 2012  
in de zaak 1112/0215/SA/4/0180

*In zake:* de heer [REDACTED], als minderjarige wettelijk vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bram DE SMET  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas , Vijfstraten 57  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen :*

1. de heer [REDACTED] en
2. mevrouw [REDACTED], beide wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Isabelle VANDESCHOOOR  
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6F

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 7 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning met afzonderlijke bergplaats.

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

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

Bij arrest nr. S/2012/0042 van 29 februari 2012 heeft de voorzitter van de derde kamer van de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing voor onbepaalde duur uitgesteld en de zaak met het oog op de behandeling van de vordering van vernietiging verwezen naar de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 april 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DE SMET die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Isabelle VANDESCHOOR die verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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 ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ vragen met een op 20 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot nietigverklaring.

## **IV. FEITEN**

Op 18 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een vrijstaande woning + één afzonderlijke bergplaats”*.

De aanvraag beoogt de oprichting van een vrijstaande woning met een geïncorporeerde garage én een afzonderlijke garage/bergplaats (6,40 op 6,70m, kroonlijsthoogte 3,00m en nokhoogte 6,35m) in te planten op 1,00m van de linker en 2,00m van de achterste perceelgrens.

Voor de oppervlakte en de inplanting van vermelde afzonderlijke garage/bergplaats vragen de tussenkomende partijen bij toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een afwijking van de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag wordt aanvankelijk voor akkoord ondertekend door de

vertegenwoordigers van de verzoekende partij maar ter gelegenheid van het openbaar onderzoek trekken zij dit akkoord terug in.

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. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 juni 1994 vastgesteld algemeen plan van aanleg Lochristi dat het perceel in een woonzone legt. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is als lot 85 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 23 augustus 1994.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de polder Moervaart en Zuidlede.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 maart 2011 tot en met 1 april 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend.

In aansluiting op het deels gunstig preadvies van 3 mei 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi, brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 1 juni 2011 een gunstig advies uit met uitsluiting van het afzonderlijk bijgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi verleent op 7 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen met uitsluiting van de afzonderlijke garage/bergplaats en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgende bezwaren worden als gegrond beschouwd

*De gemeente neemt akte van de intrekking van de handtekening. De bezwaarindiener heeft door het organiseren van het openbaar onderzoek alsnog de kans gekregen een bezwaar in te dienen.*

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning. Volgens de vigerende verkavelingsvoorschriften kan een garage van maximum 25m<sup>2</sup> op minstens 2m van de kavelgrenzen worden ingeplant. De geplande garage/bergplaats heeft een oppervlakte van 42,88m<sup>2</sup> en wordt ingeplant op 1,00m van de zijdelijke perceelsgrens.*

...

*Gezien de nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m en de beperkte afstand tot de perceelsgrens, en rekening houdend met de gegronde bezwaren, kunnen we stellen dat de afwijking stedenbouwkundig niet verantwoord is. Het bijgebouw wordt bijgevolg uit de stedenbouwkundige vergunning gesloten.*

...

*Een bijgebouw met een hoge nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m, op kleine afstand tot de perceelsgrenzen (1m), is ruimtelijk niet inpasbaar in deze verkaveling en zal visuele hinder veroorzaken naar de aanpalenden. Bovendien zal de hoge nokhoogte zorgen voor een verminderde zonne-inval bij een lage zonnestand in de winter.*

*De geplande woning is in overeenstemming met wat algemeen gangbaar is binnen de gemeente en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 8 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, op voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is, geplaatst en in gebruik genomen zijn.

Na de hoorzitting van 13 september 2011 beslist de verwerende partij op 22 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

#### 2.6.2 De juridische aspecten

*De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de op 23 augustus 1994 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

*De woning voldoet integraal aan de voorschriften.*

*De garage/bergplaats wijkt op volgende punten af van de verkavelingsvoorschriften:*

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 m i.p.v. de vereiste 2 m;*
- de totale oppervlakte van de garage bedraagt 43 m<sup>2</sup> i.p.v. de maximaal toegelaten 25 m<sup>2</sup>.*

*De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. 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 aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen en de gevraagde afwijkingen hebben betrekking op de inplanting en de afmetingen van de bergplaats, zodat de aanvraag binnen het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. valt.*

*In haar beroepschrift verwijst appellante naar het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, artikel 7, om te concluderen dat er geen openbaar onderzoek vereist was en de ingediende bezwaarschriften aldus onontvankelijk zijn. Art. 7 van voormeld besluit stelt enkel dat, indien de aanpalende eigenaars hun akkoord hebben gegeven, zij niet in kennis moeten worden gesteld. M.a.w. zij moeten niet persoonlijk op de hoogte worden gebracht van het georganiseerde openbaar onderzoek via een aangetekend schrijven, doch conform art. 4.4.1. van de codex is een openbaar onderzoek wel verplicht. Ook indien niemand in kennis diende gesteld te worden, dan nog diende de gele affiche te worden uitgehangen, zodat om het even wie bezwaar kon indienen. De procedure werd bijgevolg correct uitgevoerd.*

#### 2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met afzonderlijke garage/bergplaats. De woning richt zich qua gabariet, vormgeving en*

*architectuur naar de omliggende bebouwing en integreert zich dan ook volledig binnen de omgeving. De woning voldoet trouwens aan alle stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.*

*De afzonderlijke garage daarentegen wijkt qua oppervlakte en inplanting af van de verkavelingsvoorschriften.*

*Uit plaatsbezoek is gebleken dat het merendeel van de loten binnen de verkaveling bebouwd is met een afzonderlijk bijgebouw, waarvan meerdere afwijken van de voorschriften, zowel naar oppervlakte als dakvorm. Zo werd onder meer een afwijking verleend voor [REDACTED] voor het plaatsen van een garage van 45m<sup>2</sup> met een plat dak. De gevraagde afwijking op de oppervlakte is bijgevolg geen uitzondering binnen de verkaveling.*

*Bovendien heeft appellante tijdens de hoorzitting een maquette neergelegd waaruit blijkt dat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak met dakhelling 55° (dus volledig conform de voorschriften) zeer beperkt is. Enkel de nokhoogte komt bij de gevraagde garage 0,50 m hoger (6,35 m i.p.v. 5,85 m). De impact van de aangevraagde garage op het aanpalende perceel zal aldus niet veel groter zijn dan wanneer een niet-afwijkend bijgebouw wordt opgericht.*

*Ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar. Gezien de beperkte diepte van de loten, is het vanuit praktisch oogpunt verstaanbaar dat de garage zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens wordt geplaatst, zodat men met de wagen niet moet manoeuvreren achter de woning om de garage te kunnen binnenrijden. Echter, het opschuiven met één meter naar de perceelsgrens toe, kan enkel worden aanvaard indien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden. De woning van de aanpalenden bevindt zich op minstens 13 m van de geplande garage. Aan de hand van berekeningen bijgevoegd bij het beroepschrift toont de architect aan dat de nokhoogte van de garage een quasi onbestaande invloed uitoefent op de zonne-inval in de tuin van de aanpalende burens. Bovendien blijkt uit de luchtfoto dat de tuin van de aanpalenden achteraan beplant is met hoogstammige bomen, waardoor de kans op verminderde zon- en lichtinval als gevolg van de garage nog kleiner is. Bovendien nemen deze bomen het blote zicht op de garage grotendeels weg, zodat de aanpalenden ook visueel weinig hinder ondervinden van de garage.*

*Uit het voorgaande blijkt dat de ruimtelijke impact van de garage binnen de aanvaardbare normen blijft en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.*

## 2.7 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben tegen deze beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0135/SA/4/0107. De Raad

heeft het beroep bij arrest van 13 juni 2012 (nr. A/2012/ A/2012/0240) ontvankelijk en gegrond verklaard en de bestreden beslissing vernietigd.

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

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

Bij vermeld arrest nr. S/2012/0042 van 29 februari 2012 van de Raad is geoordeeld dat het beroep tijdig is ingediend. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat het niet, minstens onvoldoende, persoonlijk en individualiseerbaar zou zijn. De verwerende partij stelt dat het belang van de verzoekende partij volledig wordt opgeslorpt door het belang van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], die ook in eigen naam een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing hebben ingeleid.

In hun schriftelijke uiteenzetting in het kader van de vordering tot vernietiging sluiten de tussenkomende partijen zich aan bij de exceptie van de verwerende partij. Zij voegen er nog aan toe dat de aangehaalde hinder en nadelen sterk gerelativeerd dienen te worden, daar de huidige vordering uitsluitend werd ingediend om de problemen met betrekking tot het belang in de samenhangende zaak 1112/0135/SA/4/0107 te omzeilen. De verzoekende partij is als minderjarige zoon geen eigenaar of huurder van het aanpalende perceel, noch beschikt hij over zakelijke rechten met betrekking tot dat perceel. Het tijdelijk gebruiksgenot over de woning voldoet volgens de tussenkomende partijen niet om te gelden als persoonlijk rechtstreeks belang. De ingeroepen nadelen zijn bovendien vergezocht en één voor één weerlegbaar.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat er over het belang reeds is geoordeeld in het arrest nr. S/2012/0042 van 29 februari 2012 en stelt daarbij dat de tussenkomende partijen het belang van de verzoekende partij in de schorsingsprocedure niet hebben betwist, zodat zij dat met betrekking tot de annulatieprocedure evenmin kunnen doen. Volledigheidshalve verwijst de verzoekende partij nog naar eerdere rechtspraak van de Raad, waarin reeds werd bevestigd dat een minderjarige, vertegenwoordigd door zijn wettelijke vertegenwoordigers over een voldoende belang beschikt, wanneer deze rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

Bij vermeld arrest nr. S/2012/0042 van 29 februari 2012 werd vastgesteld dat de tussenkomende partijen, bij gebrek aan een repliek in feite en in rechte, het belang van de verzoekende partijen niet leken te betwisten. Vervolgens werd geoordeeld dat de verzoekende partij, vertegenwoordigd door haar wettelijke vertegenwoordigers, beschikt over de vereiste procesbevoegdheid en –bekwaamheid om bij de Raad beroep in te stellen.

Voorts werd geoordeeld dat de verzoekende partij, op grond van de aangevoerde visuele hinder en de verminderde lichtinval en bezonning in de woning en de tuin, in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als medebewoonster van het naastliggende pand

rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en over een voldoende persoonlijk, van haar vertegenwoordigers te onderscheiden, belang beschikt.

Tenslotte werd geoordeeld dat de omstandigheid dat de vertegenwoordigers van de verzoekende partij ook in eigen naam een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing hebben ingesteld, geen afbreuk doet aan voorgaande vaststellingen.

De tussenkomende partijen overtuigen niet dat er op grond van de nu aangevoerde exceptie anders moet geoordeeld worden dan deze voorlopige beoordeling in het kader van het schorsingsberoep.

De exceptie van de tussenkomende partijen kan niet aangenomen worden.

### **C. Ontvankelijk wat betreft het voorwerp van het beroep**

De bestreden beslissing werd vernietigd bij het arrest nr A/2012/ A/2012/0240 van 13 juni 2012. Het beroep heeft derhalve geen voorwerp meer.

Gezien de omstandigheden van de zaak is het gepast de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij.

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

1. Het beroep wordt zonder voorwerp verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

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

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ