






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

**ARREST**

**nr. S/2011/0146 van 9 november 2011**  
**in de zaak 1011/0863/SA/3/0805**

*In zake:*

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**




bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
mevrouw Véronique ELSEMANS  
bestuurssecretaris-jurist

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partijen :*

1. het **college van burgemeester en schepenen** van de gemeente  
**WIJNEGEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christophe COEN  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210a  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

2. 
3. 
4. 

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

## **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 juni 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 april 2011.

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 Wijnegem van 13 januari 2011 verworpen. De deputatie heeft aan derde en vierde tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor *de verbouwing van gebouwen voormalige [REDACTED] tot 20 loftappartementen*.

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 partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 oktober 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERHELST die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Christophe COEN, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tweede, derde en vierde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Zij heeft vooraf meegedeeld niet aanwezig te zullen zijn. 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. TUSSENKOMST**

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem vraagt met een op 4 juli 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 14 juli 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker 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.

2.

■ en ■ vragen met een op 20 juli 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 2 augustus 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt 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 schorsing.

3.

■ vraagt met een op 25 juli 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

Met een beschikking van 2 augustus 2011 heeft de voorzitter van de derde kamer de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing tussen te komen.

Met diezelfde beschikking heeft de voorzitter van de derde kamer de verzoekende partij tot tussenkomst gevraagd om, uiterlijk op de zitting waarop de vordering tot schorsing zal worden behandeld, een stuk voor te leggen waaruit blijkt dat de betrokken bestuurders over de bevoegdheid beschikken om te beslissen om in rechte op te treden en een nadere toelichting te verschaffen bij het rechtens vereiste belang waarover zij meent te beschikken, desgevallend met inbegrip van het indienen van aanvullende stukken.

Met haar nota van 14 oktober 2011 maakt de verzoekende partij tot tussenkomst aannemelijk dat zij, als eigenares van de onroerende goederen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, belang heeft bij haar tussenkomst. De gebeurlijke schorsing of vernietiging van de bestreden beslissing maakt de commercialisering van het project onmogelijk, hetgeen vanzelfsprekend tevens een invloed heeft op de marktwaarde van de eigendommen van de verzoekende partij tot tussenkomst. De Raad stelt tevens vast dat uit vermelde nota tevens blijkt dat op regelmatige wijze en tijdig werd beslist om in rechte op te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Op 5 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tweede en de derde tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing van gebouwen ■ tot 20 loftappartementen”*.

De aanvraag betreft de renovatie van een oud brouwerijgebouw naar een wooncomplex van 20 wooneenheden. Vermeld gebouw diende, tussen 1920 en 1930, oorspronkelijk voor ■, waarna het vanaf 1933 werd overgenomen door een ■ bedrijf. De gebouwen zijn opgetrokken in baksteen en staan momenteel leeg.

Het gebouw aan de westzijde wordt gesloopt om plaats te maken voor een plein. Voor de gevels van de bestaande gebouwen wordt een isolatie voorzien met nieuwe gevelsteen. De gebouwen worden op verschillende plaatsen uitgebreid met terrassen. Op het gelijkvloers worden in de twee bijgebouwen samen 32 parkings gerealiseerd. In openlucht worden bijkomend 16 parkings

voorzien. Het hoofdgebouw bevat vier appartementen en een uitbreiding aan de westzijde met een terras. De overige appartementen worden in de voor- en achterliggende volumes gerealiseerd. Een aantal van de appartementen hebben een zwembad.

De percelen waren, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woonpark. Een zone tegen de ■■■■■ was volgens dit gewestplan 'Antwerpen' bestemd als woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn op heden, zo blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Ardea", goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 2 april 2009, gelegen in een gebied voor meergezinswoningen. De voorschriften van vermeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heffen de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen' op.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het Agentschap voor Natuur en Bos, afdeling Antwerpen brengt op 22 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Antwerpen brengt op 9 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de dienst Welzijn, Departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid, provincie Antwerpen brengt op 10 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Waterbeleid van het Departement Leefmilieu, provincie Antwerpen brengt op 22 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Provinciale en Intercommunale Drinkwatermaatschappij der Provincie Antwerpen (Pidpa) brengt op 7 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste tussenkomende partij verleent op 13 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede en de derde tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

"...

**beoordeling van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening**

*De goede plaatselijke ruimtelijke ordening werd vastgelegd in de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Ardea" - goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van 2 april 2009 (cfr. "overeenstemming project met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het gemeentelijk RUP "Ardea"). De toetsing aan deze stedenbouwkundige voorschriften leidt tot de conclusie dat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat voorliggend ontwerp de goede plaatselijke ruimtelijke ordening waarborgt en de doelstellingen van het RUP "Ardea" invult, met name:*

- *het bewaren en herwaarderen van de waardevolle gebouwen op de site;*
- *het geven van gepaste functies aan de bestaande gebouwen (cfr. meergezinswoningen/lofts) en aan de overige elementen (bos, verharde delen) van de site.*

Het dossier is volledig.

**uiteindelijke beslissing :**

VOORWAARDELIJK GOEDGEKEURD

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13 JANUARI 2011 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden

- **alle loftappartementen uitrusten met correct geïnstalleerde rookmelder(s) (Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders - 8 mei 2009);**
- **de bestaande vrijstaande schouw moet als restant van de vroegere bedrijvigheid als zodanig behouden blijven en gerestaureerd worden (artikel 1.1. & artikel 1.2. - RUP "Ardea");**
- **de bestaande bakstenen gevels van het hoogste gebouw moeten zichtbaar blijven en mogen dus niet voorzien worden van een isolatie met nieuwe gevelsteen zoals dit voor de andere gebouwen wel kan (artikel 2., 2.2.2. - RUP "Ardea");**
- **het zwembad ter hoogte van appartement 11 mag geen rechtstreeks zicht naar de aanpalende eigendommen langs de [REDACTED] bieden (cfr. waarborgen privacy);**
- **een gedetailleerd asbuiltpan voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen na voltooiing van de werkzaamheden;**
- **de veiligheid van de voorbijgangers tijdens de werkzaamheden te waarborgen;**
- **bij de inrichting van het 'privaat woonerf' volgens het inrichtingsplan opgemaakt op 20/12/2010 moet rekening worden gehouden met het advies van de brandweer Antwerpen dd. 9 december 2010. De aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen bomen en struiken;**
- **de instandhouding, ontwikkeling en herstel van het bestaande bos (cfr. vellen van bomen, afgravingen) moet in onderling overleg en met goedkeuring gebeuren van het Agentschap voor Bos en Natuur (cfr. machtigingen);**
- **op de hemelwaterputten wordt een operationele pompinstallatie aangesloten die het gebruik van het opvangen hemelwater mogelijk maakt (Art. 4., § 4. - 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);**
- **gelet op het aanzienlijke buffervolume van de hemelwaterputten (80.000 liter) en omwille van het principe van duurzaam watergebruik het opvangen hemelwater hergebruiken voor het spoelen van de toiletten voor een deel van de appartement(en) en een bewijs hiervan voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen (cfr. verklaring, foto's, 'asbuiltpan' waterleidingnet);**
- **de aanleg van het rioleringsstelsel met toebehoren (septische put, regenwaterput, ...) moet de goedkeuring wegdragen van Pidpa-Hidrorio.**

- Tevens moet de aanleg ervan - net als de aansluiting van het gescheiden stelsel op de openbare riolering onder nauw toezicht en goedkeuring gebeuren van Pidpa-Hidrorio;**
- **het aanwezige grachtenstelsel blijvend onderhouden zodat deze hun waterbufferende functie blijven behouden;**
  - **rekening te houden met het advies van de brandweer Antwerpen dd. 9 december 2010;**
  - **rekening te houden met het advies van de Provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu - Dienst Waterbeleid dd. 22 december 2010;**
  - **rekening te houden met het advies van het Agentschap voor Bos en Natuur dd. 22 november 2010;**
  - **rekening te houden met van de Provincie Antwerpen, Departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid — Dienst Welzijn, Centrum voor Toegankelijkheid dd. 12 november 2010;**
  - **rekening te houden met het advies van Pidpa-Hidrorio dd. 7 januari 2011;**
  - **de (oude) oliefilters aan de achterzijde van de gebouwen — naast de verharding verwijderen;**
  - **de 'wachtzones' tegen de gemeenteweg [REDACTED] moet worden gevoegd**
- IA) de openbare wegenis (artikel 9 — RUP 'Ardea'). De aanleg ervan gebeurt op kosten van de aanvrager van deze stedenbouwkundige vergunning en in onderling overleg met de gemeente. Na aanleg wordt deze openbare wegenis kosteloos overgedragen aan de gemeente.**
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 april 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 april 2011, beslist de verwerende partij op 14 april 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

#### 9. Beoordeling:

*Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ardea', dd. 04/06/2009 situeert de aanvraag zich in meergezinswoningen.*

*Het gemeentelijk RUP 'Ardea' heft de voorschriften van het gewestplan op. Tot zolang geen definitieve uitspraak gekend is in verband met de nietigverklaring van het betreffende gemeentelijk RUP, dient de aanvraag getoetst te worden aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op het gebied. Het instellen van een verzoek tot schorsing en vernietiging bij de Raad van State schorst de uitvoerbaarheid van het RUP niet.*

*In casu zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP van toepassing en wordt voorliggende aanvraag zo beoordeeld.*

*De bedoeling van het RUP is om de bestaande fabrieksgebouwen om te vormen naar een wooncomplex. Dit vanuit de visie dat het geheel aansluit bij een wooncluster langsheen*

de [REDACTED] en dat de site in feite niet geschikt is voor een nieuwe bedrijfsfunctie. In wat volgt wordt de aanvraag getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften.

- algemene bepalingen (artikel 0.5): de aanvraag voldoet aan de opgelegde norm voor bewonersparkeren. De parkeerplaatsen moeten volgens het voorschrift voorzien worden ondergronds of in de gebouwen opgenomen in artikel 2 en 3. Op het gelijkvloers van het grootste bijgebouw (cfr artikel 3) worden 28 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 5 garageboxen. In het andere bijgebouw (cfr. artikel 2) worden 4 parkeerplaatsen voorzien op het gelijkvloers. Voor de 20 appartementen voldoet men ruimschoots aan dit artikel.

- de bestaande schouw wordt gerestaureerd zoals bepaald in artikel 1.

- het hoofdgebouw is in overeenstemming met artikel 2. Voor wat betreft de gevelsteen werd in eerste aanleg opgelegd door de gemeente dat de bestaande bakstenen gevels zichtbaar moeten blijven. Deze voorwaarde is geen essentiële wijziging, zoals beroeper beweert. Door de oorspronkelijke gevel te respecteren komt men tegemoet aan de voorschriften in het RUP. Dit opleggen als voorwaarde biedt een extra garantie voor de uitvoering van dit onderdeel.

- artikel 3: beroeper meldt dat er terrassen, zwembaden en raampartijen worden voorzien aan de westgevel op minder dan 5m van de perceelsgrens. Artikel 3.2.2 legt op dat bij de gevels gericht naar het westen op minder dan 6m van de perceelsgrens geen terrassen worden toegelaten. Nazicht van het plan toont aan dat de terrassen geen rechtstreeks zicht bieden op de tuinen van de beroepers. Ook toont het gevelplan aan dat er voor de westgevel die zich op minder dan 5 m van de perceelsgrens bevindt geen raampartijen voorzien zijn. Het appartement nr. 14 waarnaar verwezen wordt door beroeper bevindt zich op ca. 20m van de perceelsgrens en mag dus raampartijen voorzien in de westgevel. Het zwembad bij appartement 11 is voorzien op de eerste verdieping. De voorschriften laten wel toe dat er licht mag genomen worden langs deze gevel. Het zwembad kan zo voorzien worden dat er geen rechtstreeks zicht is naar de aanpalenden toe. Dit wordt opgelegd als voorwaarde in de vergunning.

- artikel 4: het privaat woonerf laat voorzieningen toe voor gemengd verkeer, waaronder ook parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers (artikel 4.2.1). Aan de ingang van het project worden 2 parkeerplaatsen voorzien voor mindervaliden. Tussen het parkgebied en het bijgebouw worden nog eens 14 parkeerplaatsen voorzien. Er komt ook een fietsenberging. Gelet op het aantal woongelegenheden die worden voorzien, is de voorgestelde extra parkeergelegenheid voldoende.

- De overige artikels gaan over de inrichting van de open ruimte op de site. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. Ook de provinciale dienst Waterbeleid was voorwaardelijk gunstig. De aanvrager dient het parkgebied in te richten en te beheren als bos. Bij eventuele kappingen is steeds een machtiging nodig van het Agentschap voor Natuur en Bos. Gelet op voorgaande bespreking dient te worden geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het gemeentelijk RUP 'Ardea'.

Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP, die voldoende gedetailleerd zijn, dient geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

*De toetsing met de goede ruimtelijke ordening zit vervat in de toetsing aan de voorschriften van het RUP. Destijds werd een rup opgemaakt om deze site nieuw leven in te blazen. De oorspronkelijke fabriek dateert van de jaren 30, lang voordat huidige woningen van beroepers hier aanwezig waren. De omgeving bestaat uit een mengeling van woonparkwoningen, woningen in het woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De omgeving wordt ook beïnvloed door de ligging aan de rivier De Kleine Schijn. Met 20 nieuwe woongelegenheden op deze site, in de bestaande gebouwen creëert men een dichtheid die gelet op de huidige normen inzake woondichtheden aanvaardbaar is (20 woningen op 8 hectare).*

*Tevens dient te worden opgemerkt dat de woningen van de beroepers gelegen zijn op min. 80 m afstand van het project. Er is voldoende groenbuffering aanwezig, met hoogstammige bomen en struiken, zowel op het terrein van de beroepers als op de site zelf, zodat kan geoordeeld worden dat de hinder minimaal zal zijn. Uiteraard wordt er een grotere dynamiek verwacht, doch dit betreft uitsluitend woonverkeer en zal een minder zware impact hebben dan de voorheen aanwezige bedrijvigheid.*

*De bijkomende voorwaarden die door de gemeente worden meegegeven in haar vergunningsbeslissing dd. 13/01/2011 dragen bij tot de goede uitvoerbaarheid en werking van het project. Vanuit de provincie wordt hier uitdrukkelijk bij aangesloten.*

Watertoets:

...

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:***

- de gevel van het hoofdgebouw wordt gevrijwaard;***
- het zwembad ter hoogte van appartement [REDACTED] mag geen rechtstreeks zicht hebben naar de aanpalende percelen;***
- de voorwaarden van de ingewonnen adviesinstanties dienen te worden nageleefd.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.***

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De huidige verzoekende partijen hebben tegen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Ardea” bij de Raad van State een vordering tot schorsing en nietigverklaring ingesteld. Deze zaak is bij de Raad van State bekend onder het nummer A.193.648/X-14.316.

Met een arrest van 8 december 2009 (nr. 198.643) heeft de Raad van State de vordering tot schorsing verworpen omdat de verzoekende partij niet aannemelijk maakten dat zij door de tenuitvoerlegging van het bestreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel zouden ondergaan. De huidige verzoekende partijen hebben na het arrest van 8 december 2009 om de voortzetting van de procedure ten gronde verzocht. In zijn verslag adviseert de Eerste Auditeur – Afdelingshoofd de Raad van State om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Ardea” te vernietigen.

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

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



De bestreden beslissing van 14 april 2011 werd met een aangetekende brief van 9 mei 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het voorliggende beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 8 juni 2011 zodat het beroep overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO tijdig werd ingesteld.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen verduidelijken hun belang als volgt:

“ ...

10. Op grond van artikel 4.8.16. §1, 3° VCRO kan een beroep bij de RVV worden ingesteld door elke natuurlijke persoon "die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden" ingevolge een vergunningsbeslissing.

11. Verzoekers zijn de eigenaars van drie villawoningen gelegen in het woonpark volgens het gewestplan Antwerpen aan ■■■■■, respectievelijk de nummers ■■■■■ en ■■■■■. Deze percelen grenzen aan de site waarop het bestreden besluit betrekking heeft.

Het bestreden besluit houdt de onterechte afwijzing in van het administratief beroep dat verzoekers instelden tegen een vergunning voor het grondig verbouwen renoveren en wijzigen van de functie van de oude industriesite Ardea achter hun woningen, aansluitend bij hun tuinen.

12. De tuinen van verzoekers grenzen rechtstreeks aan de site waarvoor met het bestreden besluit vergunning werd verleend. De vergunning strekt tot het verbouwen van deze oude industriële gebouwen van het olieverwerkend bedrijf Ardea tot 20 luxelofts met 4 overdekte zwembaden en 46 parkeerplaatsen, en tot het inrichten van de strook bosgrond achter de site tot private tuinen met wandelpaden. Dergelijke inrichting als appartementsgebouw met 20 woongelegenheden zal gepaard gaan met een aantasting van het rustig leefgenot van de omwonenden zoals verzoekers en met een aantasting van de natuurwaarden in de omgeving.

Verzoekers zullen derhalve rechtstreekse hinder ondervinden van de afgeleverde vergunning, en zijn derhalve gerechtigd het beroep bij Uw Raad in te stellen. Dit blijkt ook doordat verwerende partij terecht het administratief beroep van verzoekers tegen de in eerste aanleg door het schepencollege van Wijnegem verleende vergunning ontvankelijk heeft verklaard.

13. Ten overvloede verwijzen verzoekers naar het recente Auditoraatsverslag in de vernietigingsprocedure tegen het GRUP Ardea, waar excepties van beweerd gebrek aan belang bij de procedure terecht werden afgewezen onder verwijzing naar de reeds lang gevestigde rechtspraak van de Raad van State.

14. Overigens kan ten slotte nog verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State, waarin terecht wordt aangenomen dat de eigenaar van een naburig perceel alleen al daaruit een voldoende gekwalificeerd belang put om zich te kunnen voorzien tegen een vergunningsbeslissing (zie de rechtspraak aangehaald bij J. BAERT en G. DEBERSAQUES, Raad van State - Afdeling Administratie. 2. Ontvankelijkheid, in Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, die Keure, 1996, 218-219, nr. 231).

Verzoekers zullen ingevolge de oprichting van een skicentrum vlak achter hun woningen een belangrijk nadeel ondergaan. De toename in verkeer, het verlies aan privacy en de toegenomen drukte zullen een weerslag hebben op het rustig woongenot en dus ook op de waarde van hun eigendom.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Verwerende partij benadrukt dat Uw Raad zich niet heeft aangesloten bij de rechtspraak die door eisende partij wordt aangehaald. In eerdere arresten oordeelde Uw Raad dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de eisende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

4.

Eisende partijen voeren in het verzoekschrift verder aan dat de bestreden inrichting als appartementsgebouw met 20 woongelegenheden zal gepaard gaan met een aantasting van het rustig leefgenot van de omwonenden, met een aantasting van de natuurwaarden in de omgeving en eisende partijen zullen rechtstreekse hinder ondervinden van de bestreden beslissing.

Eisende partijen laten na deze hinder en/of nadelen te verduidelijken. In de mate dat eisende partijen menen dat er een aantasting van de natuurwaarden zal plaatsvinden, merkt verwerende partij op dat er geenszins sprake is van een aantasting van de natuurwaarden in de omgeving.

LNE - Agentschap Natuur en Bos heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 22 november 2010. Dit advies luidt samengevat als volgt: (stuk 6)

"Op basis van de aanvraag blijkt dat voor de verbouwing (inclusief uitbreiding) **geen waardevolle groenelementen geschaad worden. Achter dit gebouw is echter wel bos aanwezig, dat volgens de aanvraag behouden zal worden** behoudens enkele bosbouwkundige werken. Kappingen kunnen er echter maar uitgevoerd worden mits machtiging van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten er constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, de kruid-, of de boomlaag uit te voeren, wat o.m. ook betekent dat er daar geen tuin kan aangelegd worden. Als men later een deel wilt ontbossen, b.v. voor tuinaanleg, kan dit enkel mits een bouwvergunning, met compensatie voor de ontbossing en na advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is niet bevoegd voor regulier bosbeheer: voor dit gedeelte kan dan ook geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden, maar moet een kapmachtiging aangevraagd worden.

Er wordt dan ook gunstig advies verstrekt, mits de aanvrager voor de voorziene vellingen in het bosgedeelte een kapmachtiging verkrijgt van ons Agentschap." (eigen onderlijning)

De bestreden beslissing vormt op geen enkele wijze een aantasting van de aanwezige natuurwaarden: voor het bos wordt het behoud en herstel voorzien.

Omtrent het aantonen van de hinder en/of nadelen heeft uw Raad het volgende geoordeeld:

*"Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij 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 de nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij 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."* (eigen onderlijning)

*Uiteraard kan uit de algemene bewoordingen van eisende partijen, zonder enige verduidelijking, niet besloten worden dat eisende partijen rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel ondervinden van de bestreden beslissing.*

5.

*Conclusie : De vordering dient onontvankelijk verklaard te worden.*

*..."*

2.

De eerste tussenkomenende partij stelt met betrekking tot het belang dat de verzoekende partijen doen gelden het volgende:

*"..."*

*Het schepencollege behoudt zich het recht voor om in het kader van de annulatieprocedure verder toe te lichten waarom verzoekende partijen niet beschikken over een afdoende belang om de nietigverklaring van de bestreden beslissing te vorderen.*

*Alleszins veronderstellen zij dat de stelling van verzoekers dat zij een belangrijk nadeel zullen ondergaan ingevolge de oprichting van een skicentrum vlak achter hun woningen (verzoekschrift, p. 8, nr. 14) berust op een vergissing.*

*..."*

3.

De tweede, derde en vierde tussenkomenende partij betwisten eveneens het belang van de verzoekende partijen:

*"..."*

*10. Bij de bespreking van het belang beperken verzoekende partijen zich tot de algemene stelregels dat de inrichting van de site met 20 woongelegenheden zal gepaard gaan met een aantasting van het rustig leefgenot van de omwonenden en met een aantasting van de natuurwaarden in de omgeving. Verzoekende partijen laten na aan te duiden welke lading hun uitspraken dekt. Op geen enkele wijze voeren verzoekende partijen concrete argumenten aan om het vermeende nadeel te staven.*

*11. Verzoekende partijen verwijzen naar het Auditoraatsverslag in de vernietigingsprocedure tegen het GRUP Ardea (zie verder) waarbij de opgeworpen excepties van gebrek aan belang worden afgewezen door de Auditeur. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat er nog geen arrest is van de Raad van State (zie verder) en dus ook nog geen definitieve uitspraak over deze excepties. Bovendien, zoals boven aangehaald, is de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreffende*

*het belang van verzoekende partijen om een procedure in te stellen strikter dan die van de Raad van State. De vergelijking van verzoekende partijen gaat dus sowieso niet op. Er louter vanuit gaan dat een 'derde belanghebbende' die een procedure opstart bij de deputatie eveneens voldoende belang heeft om een procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen op te starten is door, steunend op boven geciteerde rechtspraak, een foutieve veronderstelling.*

*12. Bij de bespreking van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel, alsook bij de weerlegging van de aangehaalde middelen, zullen verzoekende partijen in tussenkomst verder aantonen dat verzoekende partijen niet afdoende aantonen een nadeel te ondervinden bij de uitvoering van het bestreden besluit en zij evenmin een belang hebben bij het instellen van de procedure bij uw Raad.*

*13. Het verzoekschrift is onontvankelijk.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende 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 rechtspersoon, 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 dan ook niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project 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 enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt het verlies aan privacy, de lawaaihinder, de beschreven aantasting van het rustige karakter van de woonomgeving en de mogelijke wateroverlast. 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.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen 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.

3.

Louter volledigheidshalve merkt de Raad op dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, voor wat het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de deputatie betreft, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voor wat het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad betreft, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduiden, namelijk: '*...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...*' ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De huidige verzoekende partijen hebben op 15 februari 2011 bij de verwerende partij administratief beroep ingesteld tegen de beslissing van 13 januari 2011 van de eerste tussenkomenende partij. De Raad stelt in dit verband vast dat de verwerende partij vermeld beroep middels de bestreden beslissing uitdrukkelijk, zij het evenwel kennelijk zonder meer, ontvankelijk heeft bevonden. De bestreden beslissing laat echter niet toe vast te stellen welke formele en materiële gronden de verwerende partij in overweging heeft genomen om tot de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partijen te besluiten en derhalve evenmin of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partij daadwerkelijk en op afdoende wijze heeft onderzocht.

Gegeven de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij uitdrukkelijk ontvankelijk bevonden administratief beroepsschrift van 15 februari 2011 tegen de beslissing van 13 januari 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem enerzijds en de inhoud en de draagwijdte van het thans bij de Raad voorliggende en ontegensprekelijk meer omstandige verzoekschrift van 8 juni 2011 tegen de bestreden beslissing anderzijds, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij het belang van de verzoekende partijen bij het voorliggende beroep bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet met goed gevolg kan betwisten zonder de wettigheid van haar eigen beslissing ter discussie te stellen.

Dit laatste geldt in het bijzonder wanneer vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen in essentie dezelfde nadelen (aantasting van het leefgenot en van de natuurwaarden in de omgeving) inroepen en zowel de verwerende partij als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem eenzelfde vergunning verlenen. Door het administratief beroep van de verzoekende partijen uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partijen bovendien minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende beroep.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

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

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening

kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

#### *Standpunt van de partijen*

Op de terechtzitting van 26 oktober 2011 verklaart de raadsman van de tweede, de derde en de vierde tussenkomende partij dat zij geen aanvang zullen nemen 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 de verzoekende partijen in dat geval niet langer aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Ook de raadsman van de eerste tussenkomende partij verzet zich niet tegen het onbepaald uitstellen van de behandeling van de vordering tot schorsing.

#### *Beoordeling door de Raad*

Hoewel het voornemen van de tweede, derde en vierde 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 een 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 raadsman van de tweede, derde en vierde tussenkomende partijen, evenals de instemming van de eerste tussenkomende partij en 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. Dit laatste mede gelet op de vaststelling dat de uitspraak van de Raad van State in de zaak G/A.193.648/X-14.316 een invloed kan hebben op de behandeling van het voorliggende beroep.

Mocht blijken dat de tweede, derde en vierde tussenkomende partij zich niet houden aan hun belofte en alsnog tot uitvoering van de werken in de hoogte zouden 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. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.

2. De behandeling van de vordering tot schorsing wordt onbepaald uitgesteld.

3. De Raad beveelt de meest gereede partij om een afschrift van het tussen te komen arrest van de Raad van State in de zaak met nummer G/A 193.648/X-14.316 aan de Raad te bezorgen.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER