

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0694 van 26 november 2013  
in de zaak 1213/0016/SA/4/0012

*In zake:* de heer **Johan GEEROMS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Martin DENYS  
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, de Quirinilaan 2  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, P. Woutersstraat 32, bus 7  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **WATERWEGEN EN ZEEKANAAL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Sven VERNAILLEN en Joris GEENS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 september 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant van 10 juli 2012, waarbij aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een hoeve en stallen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1651 Beersel, Frans Walravensstraat 220 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 192E.

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

1.

De Raad heeft met het arrest van 4 juni 2013 met nummer S/2013/0149 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen omdat niet voldaan werd aan de voorwaarde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

2.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 20 juni 2013 een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

3.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Martin DENYS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Ingrid DURNEZ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sven VERNAILLEN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Het beroep is ingediend door elf verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 25 februari 2013 met nummer A/4.8.13/2013/0007, verbeterd met het arrest van 12 maart 2013 met nummer A/4.8.13/2013/0016, het beroep van mevrouw Godelieve GEEROMS, mevrouw Hilda GEEROMS, mevrouw Magda GEEROMS, de heer Jozef GEEROMS, mevrouw Greta GEEROMS, de heer Jan VANHOOF, mevrouw Maria GEEROMS, mevrouw Lutgarde GEEROMS, mevrouw Marleen GEEROMS en mevrouw Elza GEEROMS onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv WATERWEGEN EN ZEEKANAAL verzoekt met een aangetekende brief van 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 februari 2013 de tussenkomende partij toegelaten tot de debatten in de procedure tot schorsing en vernietiging.

De tussenkomende partij werd met een brief van de Raad van 5 november 2012 op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om in de zaak tussen te komen. Het verzoek tot tussenkomst dat met een aangetekende brief van 26 november 2012 bij de Raad is ingediend, is tijdig.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt derhalve over het vereiste belang om tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

1

Op 29 juli 2010 sluit de verzoekende partij, in eigen naam en als vertegenwoordiger bij sterkmaking van mevrouw Godelieve GEEROMS, mevrouw Hilda GEEROMS, mevrouw Magda GEEROMS, de heer Jozef GEEROMS, mevrouw Greta GEEROMS, de heer Jan VANHOOF, mevrouw Maria GEEROMS, mevrouw Lutgarde GEEROMS, mevrouw Marleen GEEROMS en mevrouw Elza GEEROMS, een voor notaris Jozef VAN ELSLANDE verleden onderhandse verkoopsovereenkomst met de heer Jan DE CORT en mevrouw Elzbieta BORYS houdende onder meer de verkoop van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 27 augustus 2010 biedt notaris Jozef VAN ELSLANDE het voorkooprecht aan tussenkomende partij aan.

Op 20 oktober 2010 beslist de gedelegeerd bestuurder van de tussenkomende partij, hiertoe op 13 september 2006 gemachtigd door haar raad van bestuur, om het voorkooprecht uit te oefenen.

De notariële akte wordt verleden op 23 december 2010.

2.

Op 24 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een hoeve en stallingen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011. Het perceel is volgens dit uitvoeringsplan gelegen in woongebied.

3.

Met een dagvaarding van 26 juni 2012 vordert, onder meer, de verzoekende partij voor de rechtbank van koophandel te Brussel om voor recht te zeggen dat de uitoefening van het voorkooprecht door de tussenkomende partij nietig is en geen effect kan sorteren. In ondergeschikte orde wordt de vernietiging van de verkoop wegens benadeling gevorderd.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel verleent op 26 juni 2012 het volgende gunstig advies met betrekking tot de door de tussenkomende partij aangevraagde sloopvergunning:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

...

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Vlaams strategisch gebied rond Brussel’ (besluit Vlaamse regering dd. 16 december 2011) afgekondigd in het B.S. (2 februari 2012) is van toepassing.

De bepalingen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bindend bij het nemen van de beslissing.

De bouwplaats is volgens het GRUP VSGB gelegen binnen het woongebied (Art A4.1).

Artikel A4.1 van de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat

‘Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.’

Gezien de projectgrond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, is het de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde GRUP-voorschriften.

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

...

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

Door de bestaande bebouwing, en de aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied gekend.

De grond is gelegen in een landelijk gebied, gekenmerkt door een vrij lage bouwdensiteit.

Het straatbeeld vertoont ingevolge inplanting, gabariten en bouwstijl van de aanwezige gebouwen een zeer heterogeen karakter.

De bouwplaats is gelegen aan de rechteroever van het kanaal Brussel-Charleroi.

De bouwplaats heeft een oppervlakte van +/- 19.50a, met rondom braakliggende gronden.

De hoeve bestaat uit een woongebouw met aangrenzende stallen.

De woning en de woningbijgebouwen hebben een totale oppervlakte van +/-140m<sup>2</sup>, en een maximale hoogte van 9m.

De stallen hebben een oppervlakte van +/-491m<sup>2</sup>, en een maximale hoogte van 9m.

De ingediende aanvraag heeft betrekking op het volledig slopen van de hoevegebouwen.

De afbraak van de muren gebeurt tot op het niveau van de funderingen. Het puin wordt afgevoerd. De bouwput wordt opgevuld met zand, tot maaiveldniveau.

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Door de vorm en de afmetingen van het perceel, en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.

Het project voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en vigerende normen.

Het voorgestelde project voorziet het saneren en bouwrijp maken van het pand in functie van de toekomstig beoogde ontwikkeling.

...”

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, coördinator erfgoedbeheer stelt op 5 juli 2012 geen bezwaar te hebben mits naleving van de vondstmeldingsplicht.

De verwerende partij beslist op 10 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG/RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB dd. 7.3.1977) situeert het perceel zich in een agrarisch gebied.

...

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Volgens het VSGB (besluit van de Vlaamse Regering dd. 16/12/2012), situeert het perceel zich in het woongebied (art. A4.1)

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De bepalingen van het VSGB zijn van toepassing, in casu de voorschriften geldig voor het woongebied.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

**EXTERNE ADVIEZEN**

Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat voor alle vergunningsaanvragen, ingediend overeenkomstig artikel 4.7.1 § 1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de vergunningverlenende overheid verplicht is binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier advies in te winnen bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

Op 31/05/2012 heb ik dit advies gevraagd.

Dit advies werd uitgebracht op 05/07/2012 en ontvangen op 05/07/2012.

Het advies is gunstig.

...

**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

- de bestaande toestand

De aanvraag heeft als voorwerp het slopen van een hoeve met stallen gelegen aan de Frans Walravensstraat 220, 1651 Lot.

Dit onroerend goed is eigendom van de Waterwegen en Zeekanaal NV. en is gelegen aan de rechteroever van het kanaal Brussel-Charleroi.

Momenteel zijn deze gebouwen niet bewoond. De afbraak gebeurt in functie van het vrijmaken van de grond voor de toekomstige ontwikkeling van het perceel.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

De werken omvatten hoofdzakelijk: het verwijderen en afvoeren van alle afval gelegen op het terrein en in de gebouwen, het afbreken van de woningen, muren, afsluitingen, constructies tot op het niveau van de funderingen. De bouwput wordt nadien opgevuld met zand.

Doordat de woning wordt afgebroken, zal het algemeen uitzicht een wijziging ondergaan. De vrijgekomen ruimte zal deel uitmaken van een nog nader te bepalen project dat conform is aan de ruimtelijke bestemming.

...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de

*ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de codex:*

*De sloping van de gebouwen gebeurt in functie van het bouwrijp maken van het perceel. De toekomstige bestemming is in overeenstemming met art. A4.1 van de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het VSGB, dat bepaalt dat het gebied bestemd is voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Het project voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en vigerende normen.*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partij legt een foto voor waaruit blijkt dat de aanplakking gebeurde op 2 augustus 2012. Dit wordt noch door de verzoekende noch door de tussenkomende partij betwist.

Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van 7 september 2012, is tijdig.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Wat het belang van beroepers als voormalige eigenaar betreft, kan verwezen worden naar een gelijkaardige toestand die zich voordoet bij voormalige eigenaars die de wettigheid van de onteigening betwisten en waarbij de ‘nieuwe eigenaars’ reeds wensen over te gaan tot afbraak van het onteigende goed. Een onteigende die de wettigheid van de onteigening betwist beschikt over een latent eigendomsrecht. Dit is in casu eveneens het geval. Aangezien beroepers de verkoop van het goed betwisten en de teruggave vorderen wegens onwettigheid cq nietigheid van de koop, beschikken zij over een latent eigendomsrecht.*

*Voor een voorbeeld inzake onteigeningen kan worden verwezen naar het arrest Van Opstaele.*

...

*Eveneens kan hierbij verwezen worden naar een gelijksoortig arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd 8 november 2011:*

...

*Het belang van beroepers om op te treden, kan gelet op voormelde rechtspraak niet worden betwist. Beroepers hebben de wettigheid van de koop reeds in de procedure voor de rechtbank van Koophandel betwist, en zullen dit ook in de toekomst blijven doen.*

*Beroepers hebben er alle belang bij te voorkomen dat op het eigendom, werken zouden worden uitgevoerd dewelke onomkeerbaar zijn. Immers mochten beroepers de onwettigheid van de koop kunnen aantonen in de procedure voor de rechtbank van koophandel en de teruggave in natura van het goed verkrijgen, zullen zij nooit nog het volledige herstel van hun schade kunnen bekomen.*

*Het is dan ook van het allergrootste belang dat het goed ongeschonden bewaard wordt.*

*Beroepers zijn derhalve gerechtigd, de schorsing te vragen van de slopingsvergunning in afwachting van een definitieve uitspraak in de procedure die hangende is voor de rechtbank van koophandel. Beroepers beschikken bijgevolg over het vereiste belang om de afbraakvergunning zoals afgeleverd door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, aan te vechten.  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...  
Om als derde belanghebbende een verzoekschrift tot nietigverklaring te kunnen indienen bij Uw Raad dient de verzoekende partij te doen blijken van een bijzonder belang. Verweerder verwijst naar de vaste rechtspraak van Uw Raad:*

*...  
Verzoekers verwijzen integraal naar de rechtspraak van de Raad van State om hun belang te staven. Deze rechtspraak heeft betrekking op de gevallen wanneer particularen, na onteigend te zijn geweest en de onteigeningsbeslissing aanvechten, de stedenbouwkundige vergunning aanvechten die betrekking heeft op het perceel dat het voorwerp uitmaakte van de onteigening.*

*Verzoekers vergeten echter en niet onbelangrijke nuance.*

*Een onteigening behelst een **gedwongen** eigendomsoverdracht, terwijl een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend door de titularis ervan, wanneer de eigenaar van het perceel waarop dat voorkooprecht rust, **vrijwillig** overgaat tot verkoop van het desbetreffende perceel.*

*De beide noties – onteigening en recht van voorkoop – mogen absoluut niet met elkaar worden gelijkgesteld.*

*Enige verwijzing naar de voormelde rechtspraak van de Raad van State is niet op diens plaats.*

*Aangezien de NV Waterwegen en Zeekanaal haar voorkooprecht heeft uitgeoefend, betekent dat verzoekers op **vrijwillige wijze** tot overdracht van hun eigendomstitel zijn overgegaan. Zij hebben aldus de eigendomsoverdracht zelf gewild.*

*Verzoekers kunnen dan ook geen enkel belang putten uit het loutere feit dat de woning een ‘prachtig art-deco’ gebouw betreft en dat dit hen vroeger toebehoorde.*

*Meer nog, wijst verweerder op de vaste rechtspraak van Uw Raad dat de louter beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking op een perceel gelegen in de directe nabijheid van de percelen waarop de vergunde werken zijn gesitueerd, niet het vereiste belang verschaft in hoofde van de verzoekende partij:*

*...  
Bovendien stelt verweerder vast dat verzoekers enkel en alleen een kopie van de dagvaarding voor de Rechtbank van Koophandel voorleggen. Dit stuk verschaft hen geenszins een belang, aangezien verzoekers nalaten om een bewijs van*

*eigendomsoverdracht over te maken, waaruit kan worden afgeleid dat zij de vorige eigenaars waren.*

*...*

*Het verzoekschrift moet dan ook als onontvankelijk worden beschouwd.*

*...”*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*18. Verzoekende partij stelt dat het vanzelfsprekend is dat hij over het vereiste belang beschikt om de nietigverklaring te vorderen van de afgeleverde afbraakvergunning.*

*19. Hij verwijst ter zake naar de rechtspraak van de Raad en van de Raad van State omtrent het belang van onteigenden indien deze tevens nog de wettigheid van een onteigening zouden betwisten.*

*20. Tussenkomende partij doet in dat verband echter gelden dat in casu geenszins kan worden verwezen naar deze rechtspraak ter adstructie van het belang van verzoekende partij.*

*21. Wijlen Prof. William LAMBRECHTS omschrijft het belang “als het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van het nadeel dat voor hem is ontstaan uit het bestreden besluit, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging.*

*22. De vernietiging of de schorsing van de aangevochten akte moet aan de verzoekende partij d derhalve ook het voordeel verschaffen, ze moet een nuttig effect ressorteren. Blijkt dat de eventueel tussen te komen vernietiging de verzoeker geen nuttig gevolg oplevert, dan zal het beroep bij gebrek aan belang worden afgewezen.*

*23. Bovendien vereist artikel 4.8.11., § 1, 3° VCRO dat een belanghebbende derde die bij Uw Raad een annulatieberoep instelt tegen een vergunningsbeslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing wat impliceert dat de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder voldoende waarschijnlijk moet maken.*

*24. Gelet op het voorgaande, wenst tussenkomende partij op te merken dat uit het verzoekschrift van verzoekende partij niet kan worden afgeleid welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder verzoekende partij ondervindt/kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.*

*25. Het enige wat verzoekende partij m.b.t. haar belang opwerpt, is dat hij als latente eigenaar een nadeel ondervindt ten gevolge van de thans bestreden beslissing. Hiermee toont verzoekende partij niet noodzakelijkerwijze aan dat hij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder ondervindt die voortvloeit uit de thans bestreden beslissing.*

*26. Het zogenaamde latente eigendomsrecht van verzoekende partij kan alleszins niet worden weerhouden ter adstructie van zijn belang.*

*27. In dit kader dient vooreerst te worden opgemerkt dat er in casu sprake was van de uitoefening van een voorkooprecht, hetgeen geenszins zomaar zondermeer kan worden gelijkgesteld met een onteigening. Het onderscheid met een onteigening bevindt zich in*



de afwezigheid van het gedwongen karakter van de eigendomsoverdracht. Een voorkooprecht speelt alleen indien het onroerend goed daadwerkelijk wordt verkocht waarbij er een eigendomsoverdracht tussenkomt ingevolge wilsovereenstemming tussen verkoper en koper. De verkoper heeft daarbij steeds zelf aangegeven te beslissen of hij tot overdracht wenst over te gaan en tegen welke prijs dit zal geschieden. Het voorkooprecht ontnemt de verkoper enkel het recht de koper aan te duiden met wie hij wenst te contracteren.

28. Zulks is ook in onderhavig geval geschied. Verzoekende partij heeft destijds vrijwillig en zonder de minste dwang besloten zijn onroerend goed te verkopen tegen een welbepaalde prijs.

29. Ingevolge deze onderhandse verkoopovereenkomst, heeft de tussenkomende partij ingevolge de uitoefening van haar voorkooprecht de plaats ingenomen van de originele kopers.

30. Uw Raad heeft in haar schorsingsarrest nr. S/2012/0149 tevens in niet mis te verstane bewoordingen geoordeeld dat de verzoekende partij niet gevolgd kan worden wanneer hij aanvoert dat de situatie waarin hij zich bevindt vergelijkbaar is met de toestand die zich voordoet bij voormalige eigenaars die de wettigheid van de onteigening betwisten en, nog volgens de verzoekende partij, kunnen buigen op een zogenaamd latent eigendomsrecht.

...

31. Het voorgaande is duidelijk, verzoekende partij beschikt alleszins niet over een latent eigendomsrecht met betrekking tot het betrokken goed. Het behoeft overigens geen uitvoerig betoog dat er geen sprake kan zijn van een persoonlijk belang als de verzoeker zich niet in een bepaalde rechtsverhouding ten opzichte van de bestreden beslissing bevindt. Er moet een voldoende geïndividualiseerd verband bestaan tussen de bestreden beslissing en de verzoeker zelf. Hiervan is in casu geen sprake.

32. Daarnaast laat verzoekende partij na aan te duiden welke hinder of nadelen hij persoonlijk meent te kunnen ondervinden ten gevolge van de thans bestreden beslissing.

33. Onderhavige procedure lijkt uitsluitend gericht op het bekomen van een eventuele schadevergoeding voor de burgerlijke rechtbank. Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State is een belang dat erin bestaat een administratieve rechtshandeling onwettig te horen verklaren, om vervolgens op basis van deze met gezag van gewijsde beklede uitspraak een vordering tot schadevergoeding voor de gewone rechter beter te kunnen ondersteunen, geen belang dat verbonden is aan de nietigverklaring of het doen verdwijnen van de bestreden beslissing uit de rechtsorde, maar een belang dat er uitsluitend in bestaat een middel ongegrond te horen verklaren.

34. Zelfs indien de rechtbank van koophandel zou oordelen dat de uitoefening van het voorkooprecht onwettig is geschied, quod non, dan nog haalt de verzoekende partij geen enkel voordeel uit deze uitspraak. Zeker geen voordeel. De gebeurlijke onwettigheid van de uitoefening van het voorkooprecht – quod certe non – zal immers geenszins ipso facto de vernietiging van de koop met zich brengen en nog minder de teruggave ervan aan verzoekende partij. Verzoekende partij gaat hier gemakkelijks halve van uit, doch zij tonen dit geenszins aan.

35. De verkoop was immers tussen deze partijen voltrokken, nu er een overeenkomst bestond omtrent de zaak en de prijs (art. 1583). De onwettigheid van de uitoefening van

*het voorkeepsrecht doet deze overeenkomst niet zomaar vanzelf verdwijnen. De uitoefening van een voorkeepsrecht is geenszins te vergelijken met de uitoefening van een onteigeningsmachtiging. De gevolgen van een gebeurlijke onwettigheid van een onteigeningsmachtiging is dan ook niet zomaar gelijk te stellen met de gebeurlijke onwettigheid bij de uitoefening van een voorkeepsrecht. Dit is werkelijk te kort door de bocht. Gelet op voorgaande, maakt verzoekende partij dan ook helemaal niet aannemelijk dat hij nog zou kunnen beschikken over een eigendomsrecht, zelfs geen latent eigendomsrecht. Hij ontbeert dan ook elk belang.*

*36. Daargelaten de uitkomst in de procedure voor de rechtbank van koophandel, zal verzoeker zodoende derhalve geen voordeel halen uit de nietigverklaring en schorsing van de bestreden beslissing. Zijn rechtstoestand zal bijgevolg niet wijzigen, het goed is reeds definitief uit zijn patrimonium verdwenen en zal daar niet terugkeren ingevolge de procedure voor de rechtbank van koophandel.*

*37. Uit het bovenstaande blijkt dat verzoekende partij niet over het vereiste belang beschikt bij het voeren van huidige procedure voor uw Raad, en deze vordering moet dan ook bij gebreke aan het vereiste belang als onontvankelijk worden afgewezen.*

*...*

In de wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

*“ ...*

*Er moet eerst en vooral op gewezen worden dat Zeekanaal aan de tegenpartij toelating gevraagd heeft om over te gaan tot sloping van de hoevegebouwen van de familie Geeroms;*

*Zeekanaal heeft zich daarbij beroepen op haar recht van voorkoop en heeft ook uitvoerig aangetoond dat de familie Geeroms de voorafgaandelijk eigenaar was;*

*Het gebrek aan bewijs waarop de tegenpartij zich beroept, berust waarschijnlijk op een ondoordachte lezing van het dossier; tegenpartij wordt verondersteld ook kennis te nemen van het standpunt van Zeekanaal en de door Zeekanaal ingebrachte stukken;*

*Voor zover als nodig wordt het dossier van beroeper aangevuld.*

*Een andere vraag is het actueel belang van beroeper om met een annulatieberoep de afbraak van de familiale hoeve te voorkomen in het licht van de vordering wegens benadeling;*

*Beroeper verwijst naar de analogie met de onteigening en voegt daar nog het volgende aan toe;*

*De voor meer dan de helft benadeelde koper kan binnen de 2 jaar na de verkoop de nietigverklaring vragen van de verkoop;*

*Tijdens deze gerechtelijke procedure is de verkoop nog niet definitief;*

*De dagvaarding wordt trouwens overgeschreven op het hypotheekkantoor;*

*De verkoop is dus gebeurd onder een voorwaarde, namelijk dat de prijs de juiste is;*

*Zolang deze voorwaarde niet is vervuld, kan de koper niet vrij beschikken over het overgedragen goed;*

*Het is immers een verkoop onder voorwaarden;*

*Pendente conditione blijven de zaken zoals ze waren;*

*Vermits het bodemgeschil handelt over het eigendomsrecht van beroeper en dit geschil hangende is voor de burgerlijke Rechtbank die als enige bevoegd is om daar uitspraak over te doen, dient onderhavige procedure geschorst te worden in het belang van de tegenpartij en de tussenkommende partij;*

*Zolang de voorwaarde niet is vervuld, is de Raad voor Vergunningsbetwistingen overigens niet in staat om uitspraak te doen over deze vorm van prejudiciële exceptie die uitsluitend door de burgerlijke rechter moet behandeld worden bij toepassing van de artikelen 144 en 145 van de Grondwet;*

*Tenslotte dient erop gewezen dat het hier gaat om een publiek recht van voorkoop dat volgens de rechtsleer gelijk staat met een onteigening;*

*Beroeper wijst in dat verband naar de geschriften uit de burgerlijke procedure.*

*Zoals uit de dagvaarding wegens benadeling blijkt, vraag beroeper aan de Rechtbank de nietigheid van de verkoop vast te stellen waarbij na het deskundig onderzoek moet besloten worden ofwel tot aanpassing van de prijs ofwel tot definitieve vernietiging van de titel;*

*Zeekanaal probeert met zeer spitsvondige argumenten aan te tonen dat beroeper niet gerechtigd is de nietigverklaring te vragen van de bouwtoelating omdat dit, volgens Zeekanaal, alleen erop gericht is economisch voordeel te bekomen waar de Raad niet zou mogen aan meewerken (...);*

*Dit is volkomen naast de kwestie omdat de vordering wegens benadeling in ieder geval de nietigheid van de verkoop kan meebrengen en uw Raad uiteraard ook met het Burgerlijk Wetboek rekening moet houden;*

*In dezelfde gedachtengang moet er ook op gewezen worden dat het ongeschonden bewaren van de ouderlijke hoeve noodzakelijk is om de procedure wegens benadeling verder te zetten;*

*De Wet voorziet dat de benadeling bewezen wordt door deskundigen;*

*Hoe zou men dit nog kunnen als het gebouw inmiddels afgebroken wordt;*

*Wat Zeekanaal schrijft onder punt 34 is niet te vatten;*

*Het is evident dat bij onwettige uitoefening van het voorkooprecht, de verkoop aan Zeekanaal uiteraard nietig is en de teruggave aan beroeper en zijn familie zal geschieden;*

*Men mag niet uit het oog verliezen dat de aanvankelijke private koper zich helemaal niet heeft verzet tegen de uitoefening van het recht van voorkoop en definitief verzaakt heeft*

*aan elke koop door te berusten in de uitoefening van het recht van voorkoop door Zeekanaal;  
...'*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Art. 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“ De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:  
(...)  
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;  
(...)”*

Art. 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad. Het belang of voordeel voor deze categorie van belanghebbenden bij een vernietiging van de bestreden vergunningsbeslissing bestaat in het afwenden van de hinder en nadelen waartoe de bestreden beslissing aanleiding geeft.

Het belang waarvan een verzoeker blijk dient te geven overeenkomstig de aangehaalde bepalingen, dient in principe te bestaan op het ogenblik van het indienen van het beroep en moet in principe ook nog bestaan op het ogenblik van de uitspraak in die zin dat een verzoeker op beide ogenblikken moet aantonen dat hij nog een tastbaar voordeel kan halen uit de vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

De hinder en nadelen die de verzoekende partij omschrijft in het verzoekschrift zijn (1) voorkomen dat op het bouwperceel werken worden uitgevoerd die onomkeerbaar zijn en (2) het ongeschonden bewaren van het eigendom in afwachting van een uitspraak in de procedure bij de burgerlijke rechter waarin zij de teruggave van het goed heeft gevorderd. De verzoekende partij stelt in “wat voorafgaat” dat zij op 23 december 2010 “ten onrechte ‘beroofd’” werd van haar “prachtige landelijke eigendom”.

3.

De verzoekende partij heeft, samen met anderen, beslist om de betrokken bouwpercelen te verkopen, hetgeen blijkt uit de onderhandse verkoopsovereenkomst van 29 juli 2010 die de tussenkomende partij voorlegt.

De verzoekende partij stelt derhalve ten onrechte dat zij werd “beroofd” van haar eigendom. Uit de vermelde verkoopsovereenkomst blijkt de eigen wil van de verzoekende partij om de betrokken bouwpercelen van de hand te doen. Het gegeven dat de tussenkomende partij de uiteindelijke koper is door het uitoefenen van een recht van voorkoop, doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Evenmin als het gegeven dat de verzoekende partij naderhand – ongeveer twee jaar na het verlijden van de notariële akte – de teruggave van het eigendom vordert op

grond van de nietigheid van het recht van voorkoop en – in ondergeschikte orde – de vernietiging van de verkoop op grond van benadeling.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij lijkt voor te houden, belet noch de dagvaarding voor de burgerlijke rechtbank noch de inschrijving van deze dagvaarding “op de kant der overschrijving van de titel van verkrijging”, zoals vereist door artikel 3 van de Hypotheekwet voor de daarin bepaalde vorderingen, dat uit de verkoopsovereenkomst van de bouwpercelen zoals aangegaan door de verzoekende partij volgt dat de verzoekende partij hic et nunc geen eigenaar meer is en derhalve geen rechten kan laten gelden op de bouwpercelen. Ze kan derhalve evenmin hinder en nadelen ondervinden door een vergunningsbeslissing die betrekking heeft op deze bouwpercelen.

Het gegeven dat de verzoekende partij voor de burgerlijke rechtbank ijvert om rechten te herwinnen op de betrokken bouwpercelen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat zij niet getuigt van het rechtens vereiste belang om de bestreden beslissing te bestrijden, noch op het ogenblik van het instellen van het beroep bij de Raad, noch op het ogenblik van de uitspraak. Het belang dat de verzoekende partij voorhoudt steunt op de loutere hypothesen dat de verzoekende partij zou slagen in haar vordering bij de burgerlijke rechter en dat zij als gevolg daarvan opnieuw eigenaar zou worden.

4.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden dat zij over een “latent eigendomsrecht” beschikt en haar situatie vergelijkbaar is met een onteigende die een procedure in herziening heeft ingesteld.

De rechtspraak waar de verzoekende partij naar verwijst betreft een eigenaar die zich tijdens een bepaald stadium van een gerechtelijke procedure zoals voorzien in de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte, haar eigendom ziet overgedragen worden, en die gebruik maakt van de mogelijkheid, tevens voorzien in de procedure bepaald in de vermelde wet van 26 juli 1991, om door middel van een procedure in herziening de regelmatigheid van de onteigening te betwisten. Daar waar in het vermeld geval een onteigende zich geconfronteerd ziet met een gerechtelijke procedure tijdens hetwelk zijn eigendom wordt overgedragen en gebruik maakt van een mogelijkheid voorzien in die gerechtelijke procedure om de regelmatigheid van de onteigeningsbeslissing te betwisten, heeft de verzoekende partij zelf beslist om haar eigendom van de hand te doen en heeft haar betwisting voor de burgerlijke rechter slechts betrekking op het uitoefenen van het recht van voorkoop door de tussenkomende partij en “benadeling”.

5.

Indien de doelstelling van het beroep voor de Raad zou zijn om een belang te behouden in de vordering voor de burgerlijke rechter, is dit geen afdoende belang om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen. De inzet van de rechtsstrijd voor de Raad is immers, voor een belanghebbende zoals de verzoekende partij, het bekomen van een vernietiging van een vergunningsbeslissing omwille van de onwettigheid ervan, teneinde, zoals reeds vastgesteld, de hinder en nadelen af te wenden waartoe de vergunningsbeslissing aanleiding geeft. De argumentatie van de verzoekende partij dat het eigendom ongeschonden moet bewaard worden “om de procedure wegens benadeling verder te zetten”, kan derhalve niet aanvaard worden als het vereiste belang om een procedure bij de Raad in te stellen.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet getuigt van het rechtens vereiste belang.

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

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ