

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0660  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0231/A

Verzoekende partij	de nv <b>DELFINO</b> met zetel te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 206  vertegenwoordigd door advocaat Anouk JANSSENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partij	de bvba <b>L&amp;R PROJECTS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jan GOEDHUYS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Leuven (Heverlee), Ambachtenlaan 6

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 december 2015, geregulariseerd met een aangetekende brief van 15 januari 2016, de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 8 oktober 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 3 juli 2015 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de afbraak van een kantoor/magazijn en nieuwbouw van vijftien studio's in gesloten bebouwing op een perceel gelegen te 3001 Leuven (Heverlee), met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie F, nummer 285v3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 4 juli 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juli 2017.

Advocaat Anouk JANSSENS voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Jan GOEDHUYS voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 31 mei 2015 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een kantoor/magazijn en nieuwbouw van 15 studio's in gesloten bebouwing”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Leuven', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer H5 *‘De jacht’*, goedgekeurd op 29 juli 1998, in een zone voor gesloten bebouwing 1 en (links achteraan) in een zone voor tuinen.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 juni 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven ... gelegen in woongebied. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan*

...

*De bouwplaats is gelegen binnen het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "H5I De Jacht (deel 1)", goedgekeurd op 29-07-1998, in een zone voor tuinen, en een zone voor gesloten bebouwing.*

- Art. 1.6.1. *De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld. Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar*

*bestaande bedaking, gebouwhoogten of- diepten die de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen. Ter verbetering van lichtinval en bezonning binnen het bouwblok kan, in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging, een geringer volume dan het oorspronkelijke of dan dit van de gebouwen in de omgeving worden opgelegd. De voorgevellijn dient ook op de verdiepingen toegepast te worden.*

*De nokhoogte komt 1m hoger dan de nokhoogte van het aanpalende gebouw. De dakhelling van het aanpalende gebouw wordt wel gevolgd. Door de grotere bouwdiepte van de nieuwbouw op verdieping komt de nokhoogte 1 m hoger te liggen. De dakhelling verloopt aan de achterzijde evenwijdig met de dakhelling van het aanpalende pand. Omwille van die reden kan de hogere nokhoogte worden toegestaan. Dit is immers geen afwijking.*

*- Art. 1.6.2. Aan elke bouwlaag, de dakverdieping uitgezonderd, wordt een maximale hoogte van 3m toegekend. Uitzonderingen worden expliciet vermeld in de specifieke voorschriften voor de verschillende zones. Elke gedeeltelijke bouwlaag geldt als volledig bij het bepalen van het aantal bouwlagen. In het geval van een puntgevel, wordt de kroonlijsthoogte gemeten tot de aanzet van de puntgevel.*

*De achterbouw heeft een hoogte van 3,35m ten opzichte van het peil van de aanliggende stoep. Er werd geen afwijking aangevraagd waardoor deze ook niet kan worden toegestaan. Er werd immers geen openbaar onderzoek opgestart. Omwille van de dikte van de dakopbouw is het mogelijk om de hoogte van de achterbouw te beperken tot maximaal 3m ten opzichte van straatniveau. Dit zal in de voorwaarden worden opgenomen. De minimale vrije hoogte van 2,5m zal wel gevrijwaard dienen te blijven.*

*Het project werd getoetst aan de Algemene Bouwverordening Leuven die van kracht ging op 12-08-2013.*

#### 2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

*Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door de dienst weg- en waterbeheer in de brief van 23-06-2015 ...*

*Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door de dienst verkeersorganisatie en -mobiliteit in de brief van 18-05-2015 ...*

*Er werd een gunstig advies verstrekt door de dienst wonen in de brief van 18-05-2015 (ref. RO\_w/15/0226).*

*Er werd advies gevraagd aan de brandweer, maar dit werd niet binnen de wettelijk toegestane termijn ontvangen.*

*Het project werd getoetst aan de parkeerverordening:*

*- Voor 15 studio's dienen er 20 autostaanplaatsen en 15 fietsenstallingen voorzien te worden.*

#### 2.d. Beoordeling van de externe adviezen

*Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door de Watergroep in de brief van 7-5-2015 (ref. 30/MVdW/Avo/001747) ...*

#### 2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Het project is gericht op de afbraak van het bestaande pand en de nieuwbouw van een pand met 15 studio's. De kroonlijsthoogte van de nieuwbouw is ongeveer 7,2m en de nokhoogte is circa 12,8m. De bouwdiepte van de kelder is 18m, die op het gelijkvloers is 15m en die op*

*verdieping is ongeveer 12m. De achterbouw heeft een hoogte van circa 3,4m. Aan de voorzijde zijn er dakkapellen die doorlopen in het gevelvlak. De dakkapel heeft een hoogte van 1,6m (verticaal vlak 1,2m).*

*De grotere nokhoogte wordt toegestaan aangezien deze het gevolg is van het volgen van de dakhelling van het aanpalende pand en een grotere bouwdiepte op verdieping, weliswaar binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte.*

*De hoogte van de achterbouw kan echter niet worden toegestaan. Er werd hier immers geen afwijking voor aangevraagd zodat er ook geen openbaar onderzoek gevoerd werd. Omwille van die reden zal de hoogte van de achterbouw bijgevolg beperkt dienen te worden tot maximaal 3m ten opzichte van het openbaar domein. Dit zal in de voorwaarden opgenomen worden. Intern dient er een minimale vrije hoogte van minstens 2,5m behouden te blijven.*

*Het ontwerp voldoet grotendeels aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...  
Mits de gestelde voorwaarden na te leven wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.  
..."*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij de overwegingen in het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overneemt.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 8 augustus 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 september 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*" ...*

#### *5.5 Beoordeling*

*...*

*c) ... Het voorstel voorziet een bebouwing die ingepast kan worden langs de lineaire bebouwing in de Hertogstraat, maar die onvoldoende rekening houdt met de knik die de zone voor aaneengesloten bebouwing hier maakt naar de achterliggende woning. Er dient evenwel rekening gehouden te worden met dit volume aangezien het BPA hier duidelijk een bestendiging beoogd heeft. Op de benedenverdieping komt de achterbouw van het voorgestelde volume over een breedte van 2.5m tegen de aanpalende woning. Links daarvan houdt het volume van 7m een afstand die varieert van 0m tot 3m tot de achterliggende woning. Hier wordt met andere woorden een spie gecreëerd die vergroot in de richting van de tuin van voorliggend goed. Op de eerste verdieping raakt het volume net niet aan de achterliggende woning. Hier wordt een afstand tussen 2m en 6m gehouden tot de woning. Deze configuratie is nefast en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. De afstand tussen de twee gebouwen betreft een restruimte die weinig kwalitatief is. Ofwel dient de nodige afstand gehouden worden tot de achterliggende woning, ofwel dient aangesloten worden op het gabariet van dit pand. Het lijkt logisch dat geopteerd wordt voor een aansluiting met het gebouw. In dat geval dient maximaal rekening gehouden worden met de bouwprofielen van de aanpalende bebouwing links en de achterliggende woning.*

*...*

*d) De aanvraag valt onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. ... Een ruimte van 8m breed biedt dus*

*slechts plaats aan 11 fietsenstallingen. Dit is onvoldoende. In een project met studio's kan minstens een voldoende grote fietsenstalling verwacht worden.*

*e) ... Artikel 1.6.2 bepaalt dat aan elke bouwlaag een hoogte van maximaal 3m wordt toegekend. De hoogte van de achterbouw op de benedenverdieping bedraagt 3.45m en is in strijd met dit artikel. De stad heeft echter opgelegd de hoogte te beperken tot 3m. Technisch en constructief zou dit mogelijk zijn.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 oktober 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 8 oktober 2015 ongegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

*“ ...*

#### *5.5 Beoordeling*

*...*

*b) ... Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. ... De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg H5 I De Jacht, goedgekeurd op 29 juli 1998. Het goed is binnen het BPA voornamelijk gelegen in een zone voor gesloten bebouwing 1 en links achteraan in een zone voor tuinen. Artikel 2.1.1 bepaalt dat de hoofdbestemming binnen de zone voor gesloten bebouwing wonen is. Er wordt verder gespecificeerd dat het over eengezinswoningen of appartementen gaat, met wooneenheden met een oppervlakte groter dan 25m<sup>2</sup>. Het project heeft studio's met een minimale oppervlakte van 26.60m<sup>2</sup> en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.*

*c) Achteraan het betrokken perceel staat een woning in tweede orde schuin ingeplant ten opzichte van de straat, op de achterste perceelsgrens. Het BPA heeft deze woning mee opgenomen in de zone voor gesloten bebouwing. Deze woonzone loopt nog over een afstand van circa 4m op het rechter aanpalend perceel door, waarna het een knik maakt en doorloopt naar de achterliggende woning. Deze strook heeft, net als op andere plaatsen in het BPA, een diepte van 15m. Rechts van deze strook is het rechter aanpalend perceel vooraan over een breedte van circa 13m in de zone voor tuinen gelegen.*

*Het is duidelijk dat het BPA op deze plaats de bedoeling heeft de bebouwing te stoppen en een hoek te vormen naar de achterliggende bebouwing. Tussen deze woonzone en de bebouwing langs de Naamsesteenweg wordt een strook van circa 13m voorzien in de zone voor tuinen. Op die manier wordt de nodige openheid gerealiseerd tussen de bebouwing langs de steenweg en de bebouwing in het binnengebied.*

*Het voorstel voorziet een bebouwing die ingepast kan worden langs de lineaire bebouwing in de Hertogstraat, maar die geen aansluiting voorziet met het achterliggend pand. Hoewel het BPA heeft aangestuurd op een aansluiting, kan hiermee ingestemd worden. Er ontstaat immers geen strijdigheid met het BPA. Wanneer een BPA of verkaveling een maximale bouwzone vastlegt is het immers niet altijd verplicht die volledig te benutten. Het voorgestelde ontwerp laat een verdere aansluiting toe, maar houdt ook rekening met de bestaande lineaire bebouwing langs de Hertogstraat.*

*d) De aanvraag is verder grotendeels in overeenstemming met de bepalingen van het BPA, die voorwaarden oplegt aan de bouwdiepte, bouwlagen, dakhelling, dakvensters, garagepoort en materialen. Artikel 1.6.2 bepaalt dat aan elke bouwlaag een hoogte van*

maximaal 3m wordt toegekend. De hoogte van de achterbouw op de benedenverdieping bedraagt 3.45m en is in strijd met dit artikel. Er kan echter opgelegd worden de hoogte te beperken tot 3m. Dit is technisch en constructief mogelijk.

e) De aanvraag valt onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Artikel 5.4.2 bepaalt dat per woongegelegenheid van maximaal 150m<sup>2</sup> één parkeerplaats moet gerealiseerd worden, en één parkeerplaats per schijf van drie woongegelegenheden. Per woning dient eveneens een fietsenstalling gerealiseerd te worden. In voorliggend project worden 16 studio's voorzien. Er moeten dus 21 parkeerplaatsen en 16 fietsenstallingen opgenomen worden. De ondergrondse keldergarage voorziet 11 parkeerplaatsen. Dit is onvoldoende. Gezien het programma bestaat uit kleine studio's en het gebouw gelegen is nabij de Naamsesteenweg die vlot ontsloten wordt door openbaar vervoer kan hier voor de ontbrekende parkeerplaatsen toepassing van het belastingreglement toegestaan worden. Op de benedenverdieping worden 20 fietsenstallingen opgetekend. Hier kan worden gesteld dat deze niet voldoen aan de minimale afmetingen zoals vooropgesteld in de parkeerverordening. Een fietsenstalling volgens de parkeerverordening is minimaal 0.70m breed. Een ruimte van 8m breed biedt dus slechts plaats aan 11 fietsenstallingen. Dit is onvoldoende. In een project met studio's waarbij al minder parkeerplaatsen worden voorzien dan nodig kan minstens een voldoende grote en comfortabele fietsenstalling verwacht worden. Om deze fietsenstalling te kunnen garanderen wordt één studio opgeofferd ten behoeve van bijkomende fietsenstalling. Dit wordt als voorwaarde opgenomen bij de vergunning.

f) De bezwaren van de beroepsindiener omtrent de verkeersafwikkeling kunnen niet bijgetreden worden. De poort wordt voorzien op 45m vanaf het kruispunt, dit is voldoende om de veiligheid hier te garanderen. Verder kan gesteld worden dat er op kortere afstand van het kruispunt 4 garages aanwezig zijn aan de overkant van de straat. Ook verderop in de straat zijn een groot aantal garagepoorten. De realisatie van een autolift zorgt niet voor meer of minder hinder dan een andere garagepoort of afrit naar een ondergrondse garage. Daar kan immers ook een bepaalde wachttijd ontstaan door het openen van de poort, het wachten op een uitrijdende auto of andere elementen. Het BPA laat ook expliciet garagepoorten toe in gevels met een breedte vanaf 7m. Het project neemt ter hoogte van de garagepoort een bestaande parking in, maar voorziet links voor de voorgevel ruimte voor nieuwe parkeerplaatsen op straat. De andere bezwaren omtrent riolering, stabiliteit en waardevermindering zijn niet van stedenbouwkundige aard.

g) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact.

De schaal van het project, het ruimtegebruik en de dichtheid zijn aanvaardbaar en in overeenstemming met het BPA. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

...

#### **BESLUIT**

1. Het beroep ingediend door Jeannine Wittebols en Rudy De Lathauwer voor Delfino NV ..., derde tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 3 juli 2015 ontvankelijk te verklaren;
2. De aanvraag ... te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- de kroonlijsthoogte van de achterbouw op de benedenverdieping wordt beperkt tot 3m conform de bepalingen van het BPA;
- studio 1 op de benedenverdieping wordt gesupprimeerd ten behoeve van een fietsenstalling, bereikbaar vanaf de reeds voorziene fietsenstalling, zoals aangeduid op de aangepaste plannen;
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - BELANG

*Standpunt van de partijen*

1.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het verzoekschrift onontvankelijk is bij gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partij. Zij licht deze exceptie toe als volgt:

“ ...

*Verzoekende partij licht in haar verzoekschrift immers geenszins toe in welke hoedanigheid zij het beroep tot nietigverklaring indient, noch welk concreet belang zij heeft bij het indienen van het beroep tot nietigverklaring. Zij rept in haar verzoekschrift zelfs met geen woord over dit aspect 'belang'. Zo is het bijv. niet duidelijk of zij eigenaar/huurder is van het pand op de Naamsesteenweg (wordt de hinder overigens wel vanuit dit pand ervaren of gaat het over een ander pand in bijv. de Hertogstraat?), en wat de concrete hinder en nadelen voor de vennootschap dan wel kunnen zijn (zicht, privacy,...?).*

*Nochtans dient een verzoekende partij in haar verzoekschrift wel haar belang bij het instellen van het beroep tot nietigverklaring uiteen te zetten, en dient zij zelfs het mogelijke bestaan van de hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk te maken in het verzoekschrift. De aard en de omvang ervan moeten nl. voldoende concreet omschreven worden ... Indien de verzoekende partij bijvoorbeeld zichthinder of inkijk aanvoert, dan zal ze de afstand tussen de betrokken percelen, de afmetingen van de gebouwen en de plaats van de ramen of terrassen voldoende moeten omschrijven. Het bijvoegen van foto's met de huidige uitzichten helpt de Raad om de opgeworpen mogelijke hinder te kunnen vaststellen. Woont de derde belanghebbende op ruime afstand van het betrokken perceel, dan zal hij zeer concrete gegevens moeten aanleveren om de mogelijke hinder en nadelen aan te tonen ...*

*In casu maakt verzoekende partij de hinder en nadelen, die zij als derde belanghebbende zou kunnen ondervinden n.a.v. de stedenbouwkundige vergunning, dan ook niet voldoende waarschijnlijk en concreet in haar verzoekschrift. Zo verduidelijkt zij bijv. niet vanuit welk pand deze mogelijke hinder dan wel ervaren zou kunnen worden, noch brengt zij bijv. foto's bij, waaruit blijkt welk uitzicht er thans vanuit haar pand is. Verder brengt verzoekende partij ook geen grondplan van haar pand bij, waaruit blijkt waar precies de verschillende ruimtes*

(leefruimte, keuken, slaapkamers, kantoor, garage/parkeerplaats enz.) zich in de woning bevinden, noch blijkt uit het verzoekschrift op welke afstand het pand van verzoekende partij zich exact bevindt van het pand waarop de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft.

Daarnaast dient ook te worden opgemerkt dat het vaststaande rechtspraak is dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen, op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. De VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en dus evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden ... Uit het loutere nabuurschap kan er in casu dan ook evenmin het belang van verzoekende partij worden afgeleid.

Tenslotte is het ook geenszins zo dat men automatisch een belang heeft bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, omdat men in het administratief beroep bij de deputatie derde-belanghebbende was. Nog steeds dient men in het verzoekschrift tot nietigverklaring voldoende concreet en aannemelijk te maken dat men door de aanvraag hinder en nadelen dreigt te ondervinden, en dat men bijgevolg beschikt over het rechtens vereiste belang bij een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Concluderend kan er niet anders dan gesteld worden dat verzoekende partij nalaat om aan te tonen dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt, zoals bedoeld in art. 56, §1, 1° Procedurebesluit, zodat het verzoekschrift tot nietigverklaring onontvankelijk verklaard dient te worden.

...”

2.

Verzoekende partij betwist de exceptie van belang in haar wederantwoordnota:

“ ...

3. Verzoekster is een rechtspersoon met maatschappelijke zetel gelegen te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 206, zoals ook duidelijk blijkt uit het ingediende verzoekschrift en de bijgebrachte statuten. ...

4. Gelet op het feit dat de maatschappelijke zetel van verzoekster en de percelen waarop haar activiteiten aldus betrekking hebben, gelegen zijn onmiddellijk naast de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, dient reeds te worden vastgesteld dat verzoekster op dit punt beschikt over een afdoende belang.

Verzoekster deed het nodige haar meest recente statuten voor te leggen, alsmede de akte van aanstelling van haar organen, en haar procesvolmacht en haar beslissing om in rechte op te treden.

Verzoekster beschikt aldus over de vereiste hoedanigheid om de vordering tot nietigverklaring in te stellen.

5. Verwerende partij stelt ten onrechte dat verzoekster in haar verzoekschrift uitdrukkelijk dient te vermelden in welke hoedanigheid, namelijk eigenaar of huurder, zij haar activiteiten ontplooit in het pand gelegen te Naamsesteenweg 206.

Het is echter voldoende dat verzoekster een concreet belang aantoont bij de vernietiging van de bestreden beslissing, waarbij in casu verzoekster haar link met het pand gelegen te



*Naamsesteenweg 206 afdoende aantoont op basis van haar maatschappelijke zetel. Er is aldus sprake van nabuurschap.*

*6. Voor de goede orde wenst verzoekster te benadrukken dat zij eigenares is van verschillende panden dewelke grenzen aan of in de onmiddellijke nabijheid liggen van het projectgebied (STUK 9):*

- Hertogstraat 57*
- Naamsesteenweg 204*
- Naamsesteenweg 206*

*Verzoekster houdt kantoor op haar maatschappelijke zetel en verhuurt daarenboven de gebouwen die aansluiten op de Naamsesteenweg 206.*

*Zo verhuurt zij verschillende studentenkamers in de achterliggende woning, namelijk de Hertogstraat 57. (STUK 8.6)*

*Ook een appartement gelegen te Naamsesteenweg 204, wordt aan een particulier verhuurd. (STUK 8.4)*

*Daarenboven verhuurt verzoekster een handelsruimte gelegen te Naamsesteenweg 206 aan Immaf NV, een handelsruimte gelegen te Naamsesteenweg 204 aan 't Broodje BVBA en een handelsruimte gelegen te Naamsesteenweg 204 aan Cashtrell BVBA. (STUK 8.1, 8.2, 8.5)*

*Tevens wordt de loods gelegen te Hertogstraat 57 verhuurd aan Cashtrell BVBA. (STUK 8.3)*

*7. Zoals duidelijk blijkt, is verzoekster onder meer aangewezen op de inkomsten uit de verhuur van verschillende panden, gelegen vlak naast het betrokken project.*

*De leefbaarheid van de onmiddellijke omgeving, bijvoorbeeld op vlak van mobiliteit en luchtverontreiniging, heeft dan ook een gevolg voor het aanbod van professionele en private huurders om met verzoekster huurovereenkomsten aan te gaan of verder te zetten. De inkomsten van verzoekster en de mogelijkheid om haar activiteiten verder te zetten, staan dan ook in onmiddellijke relatie met de leefbaarheid van de omgeving. Verzoekster verwijst naar de uitgebreide omschrijving van de hinder ten gevolge van de bestreden beslissing, zoals omschreven in haar verzoekschrift. Verzoekster toont dan ook in het inleidend verzoekschrift op afdoende en concrete wijze de vermindering van de leefbaarheid van de omgeving aan.*

*Het gebrek aan parkeergelegenheid en de slechte mobiliteit heeft een rechtstreeks effect op de activiteiten van verzoekster en de toegang van klanten tot het kantoor van verzoekster. Daarenboven bemoeilijkt het parkeertekort het verhuren van de handelsruimtes aan professionele huurders.*

*Het onderlopen van de kelders van de gebouwen waarin de activiteiten van verzoekster ontplooid worden heeft een onmiddellijk effect op de mogelijkheid om deze te gebruiken als professionele opslagruimte en/of te huur te stellen.*

*8. Gelet op het feit dat de ontvankelijkheid van het verzoek tot nietigverklaring de openbare orde aanbelangt, is het verzoekster toegestaan om aanvullende stukken neer te leggen teneinde de exceptie van ontvankelijkheid te weerleggen.*

*Verzoekster verwijst hieromtrent naar Uw eerdere rechtspraak ...*

9. Verzoekende partij legt aldus aanvullende stukken neer inzake haar hoedanigheid als eigenares van de Naamsesteenweg 206 en de omliggende panden.

*Deze hoedanigheid werd eerder niet betwist en werd aanvaard door de Deputatie in het kader van het administratief beroep van verzoekster.*

10. Verwerende partij benadrukt terecht dat het mogelijk bestaan van de hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk moet worden gemaakt in het inleidend verzoekschrift en dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke en persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen op zich niet voldoende is om aan het rechtens vereiste belang te voldoen.

*Zoals verwerende partij terecht uiteenzet dient, in het verzoekschrift tot nietigverklaring, voldoende concreet en aannemelijk te worden gemaakt dat men door de aanvraag hinder en nadelen dreigt te ondervinden.*

11. In casu wordt niet betwist dat er sprake is van nabuurschap, nu de maatschappelijke zetel van verzoekster en aldus het centrum van haar belangen, zich bijna onmiddellijk naast het projectgebied bevindt.

*In casu wordt betwist dat verzoekster de hinder die zij uit de bestreden beslissing zou ondervinden, niet voldoende concreet maakt.*

*Verwerende partij meent ten onrechte dat bij de beoordeling van dit 'concreet en aannemelijk belang' er een aparte paragraaf zou dienen te worden opgesteld inzake het belang.*

*Zulks vereisen zou een overdreven vorm van formalisme uitmaken en deze voorwaarde wordt nergens voorgeschreven.*

*In eerdere rechtspraak heeft Uw Raad reeds erkend dat bij de beoordeling van het belang rekening moet worden gehouden met het volledige verzoekschrift en dus ook met wat in de middelen zelf wordt uiteengezet ...*

12. Welnu, verzoekster gaat in haar verzoekschrift wel degelijk over tot het omschrijven van een concrete en persoonlijke hinder.

*Er wordt door verzoekster in haar verzoekschrift ingegaan op de verschillende aspecten van de mobiliteitsproblematiek ten gevolge van de bestreden beslissing, waaronder de verkeersveiligheid en de bijkomende druk op de reeds problematische verkeerssituatie in de Hertogstraat en de Naamsesteenweg.*

*Verzoekster klaagt het tekort aan parkeergelegenheid aan en stelt dat, in navolging van het reeds bestaande parkeertekort, de noodzakelijke parkeergelegenheid op het eigen perceel dient te worden voorzien.*

*Daarnaast wordt gewezen op de bijkomende luchtvervuiling in de Hertogstraat en de Naamsesteenweg wegens stilstaand en geblokkeerd verkeer.*

*Ook kaart verzoekster de hinder wegens een tekort aan fietsenstallingen aan.*

*Verzoekster stelt ook dat de bestreden beslissing een bijkomende belasting zal uitmaken op het reeds overbelaste rioleringsstelsel dat in het verleden op regelmatige basis de overstrooming van de kelders van de door haar aangewende gebouwen tot gevolg had. Het verzoekschrift wijst tevens op het verlies van privacy ten gevolge van de bestreden beslissing.*

*Het verzoekschrift wijst er ook op dat verzoekster niet de kans heeft gehad bezwaren in te dienen en de besluitvorming op deze wijze mee te controleren, nu er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*13. Het feit dat verzoekster deze hinderaspecten effectief op een concrete en aannemelijke wijze heeft omschreven, kan eenvoudig worden aangetoond door enkele relevante citaten uit het betrokken verzoekschrift:*

*...*

*14. Er kan aldus bezwaarlijk worden betwist dat verzoekster in haar verzoekschrift het nodige heeft gedaan om haar belang aan te tonen door de hinder ten gevolge van de bestreden beslissing voldoende concreet en aannemelijk te maken;*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:  
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:*

*1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;*

*2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd;*

*..."*

De artikelen 15 en 56 Procedurebesluit luiden als volgt:

“ ...

*Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:*

*1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats;*

*2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;*

*3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;*

*4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;*

*5° een inventaris van de overtuigingsstukken.*

*Art. 56.*

*§1. Met behoud van de toepassing van artikel 15 bevat het verzoekschrift:*

*1° een omschrijving van het belang van de verzoeker;*

*...”*

Gelet op geciteerde bepalingen, dient verzoekende partij in haar verzoekschrift verplicht haar belang bij haar vordering te omschrijven.

3.

Uit de samenlezing van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO en artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit volgt dat verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift redelijkerwijze aannemelijk dient te maken dat zij (als derde belanghebbende) uit hoofde van de bestreden vergunningsbeslissing welbepaalde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt dan wel dat er hiertoe een risico bestaat. De vereiste van een belang bij het beroep, en met name de verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen te omschrijven, mag daarbij niet overdreven formalistisch en restrictief worden beoordeeld. In dit kader kan naar analogie worden gewezen op de vaststelling dat het openstellen van het administratief beroep voor derde-belanghebbenden (met name “*elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing*”) door de decreetgever als belangrijk uitgangspunt werd beschouwd van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, waarbij uit de parlementaire voorbereidingen (MvT, *Parl. St.*, VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag, *Parl. St.*, VI. P., 2008-09, nr. 2011/6, 57) blijkt dat die regeling “*moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers ‘wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu*”. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift.

4.

Op basis van het inleidend verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij daarin geen omschrijving geeft van haar belang, zoals vereist door artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit. Het verzoekschrift bevat geen afzonderlijke titel met een uiteenzetting inzake (de aard en de omvang van) de (potentiële) rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen in hoofde van verzoekende partij ingevolge de bestreden beslissing, terwijl haar belang evenmin kan worden afgeleid uit de gegevens van het verzoekschrift.

Uit het verzoekschrift blijkt enkel dat verzoekende partij een naamloze vennootschap is, met adres te 3001 Heverlee, Naamsesteenweg 206. Volgens de bij haar verzoekschrift gevoegde gecoördineerde statuten blijkt dat haar zetel op dit adres is gevestigd, en dat zij respectievelijk (onder meer) tot doel heeft *“de organisatie van de boekhoudingsdiensten en van de administratieve diensten van de ondernemingen, evenals het adviseren over de boekhoudkundige en administratieve organisatie van de ondernemingen”*, *“het aan- en verkopen, in huur nemen, verhuren, ruilen van handelszaken en handelsfondsen”* en *“de veehandel in binnen- en buitenland”*. Verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift niet aannemelijk dat zij ingevolge de bestreden beslissing (persoonlijk) welbepaalde hinder of nadelen ondervindt of kan ondervinden, terwijl dit evenmin blijkt in het licht van (de verwezenlijking van) haar statutair doel.

De vaststelling dat uit het adres in de hoofding van het verzoekschrift blijkt dat de zetel van verzoekende partij zich bevindt in de onmiddellijke omgeving van het nieuwbouwproject, vormt op zich geen afdoende omschrijving van haar belang, temeer gezien de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten op een onroerend goed dat is gelegen in de nabijheid van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft op zich niet volstaat als belang om deze vergunning bij de Raad aan te vechten (zoals voor verzoekende partij overigens wordt erkend onder randnummer 10 van haar wederantwoordnota). Dit geldt onverminderd in de mate dat uit het verzoekschrift kan worden afgeleid dat verzoekende partij wijst op verschillende hinderaspecten uit hoofde van de bestreden vergunning, inzonderheid de problematische en onveilige verkeerssituatie door de inplanting van de garage, de toename van de parkeerdruk door het tekort aan parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, de bijkomende luchtverontreiniging, de bijkomende belasting van het rioleringsstelsel en het verlies aan privacy. Verzoekende partij stelt immers nergens in welke mate zij ingevolge de betreffende hinderaspecten (als rechtspersoon) nadelen of hinder zal/kan ondervinden.

De verantwoording van het belang in de wederantwoordnota, waarin verzoekende partij (voor het eerst) stelt dat zij eigenaar en gebruiker dan wel verhuurder is van het gebouw waarin haar zetel is gevestigd, evenals van enkele andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het nieuwbouwproject (die grafisch worden gesitueerd), zodat de (nefaste) (mobiliteits)impact van de bestreden beslissing op de leefbaarheid van de omgeving invloed heeft op haar activiteiten en (huur)inkomsten, doet geen afbreuk aan de ontstentenis van een uiteenzetting van haar belang in haar verzoekschrift. Daarin wordt nergens enige melding gemaakt van het feit dat verzoekende partij eigenaar en verhuurder is van enkele omliggende panden, noch van het feit dat (en in welke mate) de aangevoerde hinderaspecten invloed kunnen hebben op haar (verhuur)activiteiten. Het stond nochtans aan verzoekende partij om haar belang afdoende te omschrijven in haar verzoekschrift, in plaats van hieromtrent pas eerst in de wederantwoordnota argumenten aan te voeren en stukken bij te brengen, temeer niet blijkt dat zij de betreffende argumenten en stukken niet reeds kon aanvoeren in dan wel voegen bij haar verzoekschrift.

De exceptie is gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba L&R PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, begroot op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE