

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0617  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0729/A

Verzoekende partij	de nv <b>ARCHIMODO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jo DE NUL met woonplaatskeuze op het kantoor te 1750 Lennik, Ninoofsesteenweg 219
Verwerende partij	<b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Vlaams-Brabant  vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>DILBEEK</b></li><li>2. de gemeente <b>DILBEEK</b>, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen</li></ol> vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 juni 2016.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een brandweerkazerne, polyvalente zaal en woningen op een perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 351, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 68H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkommende partijen verschijnen schriftelijk.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 2 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 10 oktober 2016 toe in de debatten.

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

### IV. FEITEN

De tweede tussenkomende partij dient op 6 november 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een brandweerkazerne, polyvalente zaal en woningen” op een perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 351.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in een woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende openruimtegebieden’, goedgekeurd op 16 december 2011.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 april 2016 tot en met 7 mei 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De verwerende partij verleent op 9 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert de beslissing onder meer als volgt:

“ ...

#### **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:*

- *Functionele inpasbaarheid: het terrein bevindt zich tussen enerzijds de weg met druk doorgaand verkeer (Ninoofsesteenweg) en een rustige woonstraat (Oude Smitsestraat). De brandweervoorpost wordt gericht op de Ninoofsesteenweg, de stadswoningen en de polyvalente ruimte op de Oude Smitsestraat. In de omgeving bevinden zich, zoals hoger aangegeven, nog gemeenschapsvoorzieningen (openbare parken, recreatiegebied, gemeentelijke diensten (met huidige brandweerpst)) zodat*

*de functies niet vreemd zijn aan hun omgeving. De gebouwen hebben geen achterkant waardoor ze het bestaande straatbeeld vervolledigen.*

- *Mobiliteitsimpact: het ingediende project voorziet een aantal parkeerplaatsen, oa. voor het personeel van de brandweerkazerne en de woningen. Zoals hoger gesteld richt de polyvalente zaal zich vooral op de inwoners van de (deel)gemeente Dilbeek en is deze zaal bereikbaar binnen loop- of fietsafstand. In de (ruime) omgeving bevinden zich ook voldoende parkeerplaatsen.*
- *Schaal: de bouwhoogte van het gebouw respecteert de (totale) bouwhoogte (=noklijnen) van de omliggende gebouwen waardoor het gebouw, ondanks zijn bouwprogramma, zich integreert in de bebouwde omgeving.*
- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid: zoals uitgebreid hoger omschreven, is omwille van de ligging van het perceel, gestreefd naar een optimaal ruimtegebruik.*
- *Visueel-vormelijke elementen: er wordt geopteerd voor een hedendaagse architectuur waardoor het gebouw zijn openbare functie onderstreept binnen het stedelijk weefsel.*
- *Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing*
- *Het bodemreliëf: het bouwprogramma maakt optimaal gebruik van de helling van het terrein*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: zie behandeling bezwaarschrift punt 5. Hieraan kan nog worden toegevoegd dat:*
  - *inkijk zoveel mogelijk wordt vermeden. De programma's werden zo geschakeld op het terrein dat de directe burens zo weinig mogelijk hinder ondervinden: zo worden laterale openingen voorzien in de polyvalente zaal om inkijk bij de overburen te vermijden;*
  - *er werd bijzondere aandacht besteed aan de akoestiek van het gebouw: zo wordt de polyvalente ruimte naar buiten toe voldoende akoestisch geïsoleerd. Ook door de plaatsing van de verschillende ruimtes zelf wordt het geluid naar de Oudesmidsebaan getemperd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

*“*

*Verzoekster is eigenaar van de aanpalende eigendom, gelegen aan de Oude Smidsestraat 36/1 te 1700 Dilbeek en heeft dus een direct verkregen en actueel belang om tegen de aangevochten beslissing beroep aan te tekenen, temeer de eigendomsrechten van verzoekster ernstig worden geschaad.*

*...”*

De verwerende partij werpt op:

“ ...

*Verzoekster bewijst vooreerst geenszins haar eigendomsrecht.*

...

*Het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot de aanpalende en alsnog onbebouwde percelen kan op zich niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij haar ingediend beroep te verschaffen. Het laat evenmin de Raad toe om enig belang in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.*

*(RvVb A/2012/249 van 19/06/2012)*

*Wanneer de verzoekende partij niet woont in de buurt van het perceel waarvoor de bestreden vergunning werd verleend, en zij alleen maar aanvoert eigenaar te zijn van een perceel, waarbij uit het administratief dossier niet kan worden afgeleid waar het perceel gelegen is, de kadastrale gegevens niet worden vermeld, geen enkel document wordt bijgebracht, zelfs geen schets om haar beweerde eigendom te situeren ten aanzien van het project, het bij de aanvraag gevoegde verkavelingsplan geen bruikbare gegevens oplevert, en ook uit de documenten in verband met het ter gelegenheid van de aanvraag gehouden openbaar onderzoek blijkt dat de verzoekende partij niet werd aangeschreven, moet de vordering als onontvankelijk worden afgewezen.*

*(RvVb S/2011/147, 14/11/2011)*

...”

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

*Aangezien verwerende partij tegen alle evidentie in meent te kunnen voorhouden dat verzoekster haar eigendomsrecht niet bewijst, voegt zij bij onderhavige nota kopie van haar eigendomsakte. De toevoeging van dit stuk is noodzakelijk gemaakt door het in vraag stellen van het eigendomsrecht van verzoekster.*

*Verzoekster voegt ook meteen kopie van haar verkavelingsvergunning toe, met de aldaar geldende verkavelingsvoorwaarden (zie stukken 1 en 2).*

*Het inhoudelijk belang, zijnde de uiteenzetting van de hinder en de nadelen die verzoekster ondergaat als gevolg van de bestreden beslissing, worden uitvoerig toegelicht in de bezwaren.*

*Verzoekster zal als onmiddellijke buur ontegenzeggelijk grote hinder ondervinden van dit buitenproportioneel project. De hinder situeert zich op alle vlakken, gaande van lichtinval, geluidsoverlast, inrichting van een polyvalente zaal zonder parkeergelegenheid, en dergelijke meer.*

...”

De verwerende partij stelt in haar laatste nota:

“ ..

*Verzoekende partij heeft zich in het verzoekschrift tot nietigverklaring beperkt tot het stellen dat zij eigenaar is van de aanpalende eigendom om daaruit af te leiden dat zij een direct en actueel belang heeft om tegen de aangevochten beslissing beroep aan te tekenen.*

*Zij kan dit thans niet meer aanvullen door in de wederantwoordnota enerzijds haar eigendomstitel toe te voegen aan haar dossier en te verwijzen naar de “bezwaren” ingediend in het kader van het openbaar onderzoek.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij stelt in het verzoekschrift uitdrukkelijk dat zij eigenaar is van het aan het bouwperceel aanpalend perceel. Ze situeert derhalve haar eigendom ten aanzien van het betrokken bouwperceel. Indien de eigendom van een verzoeker in de loop van de procedure voor de Raad wordt betwist, belet niets dat zij, ter repliek op deze betwisting, zijn eigendomstitel voorlegt.

In het verzoekschrift situeert de verzoekende partij niet haar alleen haar eigendom, maar ze stelt tevens dat haar eigendomsrechten ernstig worden geschaad. Onder de titel “argumenten” stelt ze verder dat door een gebrek aan een behoorlijke opmeting een deel van het project op haar eigendom komt te staan.

Anders dan de verwerende partij stelt, blijkt uit het verzoekschrift afdoende dat de verzoekende partij hinder en nadelen kan ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Schending van artikel 15,4° Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*Het verzoekschrift is tevens onontvankelijk bij gebreke aan uiteenzetting van de feiten en ingeroepen middelen (art. 15, 5° DBRC-decreet).*

*Opdat aan deze ontvankelijkheidsvereiste zou zijn voldaan, dienen in het verzoekschrift de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen te worden aangehaald en dient tevens te worden aangegeven op welke wijze het bestreden besluit deze regels of beginselen schendt.*

*...*

*Verwerende partij haar geen enkele wettekst of beginsel van behoorlijk bestuur aan die geschonden zou zijn.*

*Zij beperkt er zicht toe te stellen dat de bezwaren die zij in het kader van het openbaar onderzoek heeft geuit in de toegekende vergunning niet behoorlijk zijn onderzocht en dus ook niet naar behoren zijn beantwoord.*

*De vergunning zou aldus niet beantwoorden aan de motiveringsvereiste.*

*Het “middel” van verzoeker is zo onduidelijk en vaag geformuleerd dat het recht op tegenspraak en verdediging van de verwerende partij is geschonden.*

*Verwerende partij dient dan ook de “exceptio obscuri libelli” in te roepen;  
..”*

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

*“...  
Terecht merkt verweerster op dat volgens verzoekster de vergunning niet beantwoordt aan de motiveringsvereiste.*

*In welke mate dit duidelijk middel ‘obsuur’ zou geformuleerd zijn, is niet duidelijk.*

*Verzoekster geeft tientallen elementen aan die bewijzen dat de vergunning is verleend op een onvolledig en foutief concept, op tal van feitelijke onjuistheden, op tegenstrijdigheid met het Farysadvies, op mobiliteitsargumenten dewelke nooit zijn onderzocht, op parkings- premissen dewelke nergens zijn geobjectiveerd.*

*Bovendien wordt op geen enkel ogenblik weerlegd dat de inplanting van een polyvalente zaal, geschikt voor fuiven en concerten, helemaal niet past in een rustige fietsstraat, zoals de Oudesmidsestraat.  
...”*

De verwerende partij herhaalt in haar laatste nota dat de uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen reeds in het verzoekschrift tot nietigverklaring dient te gebeuren.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting moet bevatten van de feiten in de ingeroepen middelen.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

2.

De verzoekende partij citeert in het verzoekschrift de bezwaren die ze heeft ingediend tijdens de administratieve vergunningsprocedure, waarna ze onder de titel “argumenten” het volgende stelt:

*“...  
Verzoekster stelt vast dat de bezwaren dewelke zij heeft geuit, en bij deze dus uitdrukkelijk herhaalt, in de toegekende vergunning niet behoorlijk zijn onderzocht en dus ook niet naar behoren zijn beantwoord. De vergunning voldoet dus niet aan de motiveringsvereiste.  
...”*

Onder alle voorbehoud van aanvulling en toevoeging worden er vervolgens nog puntsgewijs een aantal opmerkingen geformuleerd.

De verwerende partij werpt op dat het aangevoerde te vaag en onduidelijk is om een verweer toe te laten.

### 3.

#### 3.1

Het is vooreerst niet duidelijk of er door de verzoekende partij enig verband bedoeld is tussen haar argument dat haar bezwaren niet behoorlijk zijn onderzocht en beantwoord, waarbij een schending wordt aangevoerd van de “motiveringsvereiste”, en, de daaropvolgende “aanvulling en toevoeging”, die verder puntsgewijs wordt uiteengezet.

#### 3.2

In de mate dat het aanvoeren van een schending van “de motiveringsvereiste” enkel steunt op een loutere bewering dat de bezwaren van de verzoekende partij onvoldoende zijn onderzocht of ontmoet, is het middel onontvankelijk. Het is immers niet duidelijk welk bezwaar de verzoekende partij bedoelt, noch of ze alle bezwaren bedoelt, en evenmin is duidelijk waarop de bewering van de verzoekende partij steunt. Het komt aan de verzoekende partij toe om een middel afdoende te ontwikkelen zodat een verweer door de andere partijen en een onderzoek door de Raad mogelijk is. Door het enkel citeren van de bezwaren die tijdens de vergunningsprocedure zijn ingediend wordt niet aangetoond dat de verwerende partij deze onvoldoende heeft betrokken bij het nemen van haar beslissing. Terwijl de bestreden beslissing een afzonderlijke titel “openbaar onderzoek” bevat, met het opsommen en beantwoorden van de bezwaren, die meerdere pagina's beslaat, laat de verzoekende partij na op enige wijze de weerlegging van de bezwaren in de bestreden beslissing bij haar kritiek te betrekken.

De conclusie van het voorgaande is dat indien er door de verzoekende partij geen verband is bedoeld tussen de bewering dat “de motiveringsvereiste” is geschonden en de verdere puntsgewijze uiteenzetting, het middel onontvankelijk is.

#### 3.3

In de mate dat de puntsgewijze “aanvulling en toevoeging” bedoeld is als verduidelijking van de bewering dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partij niet behoorlijk heeft onderzocht en beantwoord, dan nog geeft de verzoekende partij in deze uiteenzetting geen voldoende duidelijke argumentatie, die gerelateerd kan worden aan de beoordeling van de bezwaren in de bestreden beslissing en die vervolgens een onderzoek toelaat van de aangevoerde schending van “de motiveringsvereiste”.

Enkel in het eerste punt van de “aanvulling en toevoeging” verwijst de verzoekende partij naar “het argument van de ambtenaar”, waarmee ze wellicht het standpunt van de verwerende partij bedoelt in de bestreden beslissing. Uit het betoog blijkt duidelijk dat de verzoekende partij van oordeel is dat “men van de aanvrager (mag) verwachten dat zij een behoorlijke opmeting doet” en “van de ambtenaar mag verwachten dat een vergunning wordt geweigerd zolang deze behoorlijke opmeting niet is geschied”. Hoe dit betoog echter moet gerelateerd worden aan het bezwaar dat de verzoekende partij heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek en het antwoord van de verwerende partij op dit bezwaar, in een aangevoerde schending van “de motiveringsvereiste” is absoluut niet duidelijk.

De rest van de het betoog van de verzoekende partij lijkt betrekking te hebben op diverse aspecten van goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de

goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag over een ruime beoordelingsbevoegdheid, waarbij de Raad, in de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht, enkel bevoegd is na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van deze bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Maar ook op dat punt komt het aan de verzoekende partij toe om middelen te ontwikkelen die voldoende duidelijk zijn om een onderzoek door de Raad toe te laten. Dit is ten dezen niet het geval.

4.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat het betoog van de verzoekende partij dermate vaag en onduidelijk is dat geen ontvankelijk middel kan weerhouden worden.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk is bij gebreke aan een uiteenzetting van een ontvankelijk middel.

De exceptie van de verwerende partij is gegrond.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek en van de gemeente Dilbeek is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 maart 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ