

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0151 van 26 oktober 2011  
in de zaak 1011/0068/A/3/0136

*In zake:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank JANSSEN  
kantoor houdende te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 15 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Morsel van 15 maart 2010 onontvankelijk verklaard.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 oktober 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof HECTORS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de tussenkomende partij, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### **III. TUSSENKOMST**

■■■■■ vraagt met een op 19 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

### **IV. FEITEN**

Op 10 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwbouw appartementsgebouw met 18 woonaangelegenheden en een commerciële ruimte”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 10 januari 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Centrum’. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer brengt op 16 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 9 maart 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel verleent op 15 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 12 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 12 juni 2010 beslist de verwerende partij op 15 juni 2010 om het beroep onontvankelijk te verklaren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

5. Ontvankelijkheidsonderzoek :

*Bij nazicht van het beroepschrift blijkt dat niet is voldaan aan de volgende ontvankelijkheidsvereisten van de beroepsprocedure:*

- *Het beroep is laattijdig ingesteld:*

- *De beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd op 2 april 2010 aangeplakt.*
- *De poststempel van de aangetekende brief met het beroepschrift is gedateerd op 28 mei 2010 en geldt als bewijs van verzending. Het beroep werd ingesteld buiten de termijn van 30 dagen.*

*De bekendmaking kan niet betwist worden. Door de stad Mortsel werd een attest van aanplakking van de beslissing opgesteld en door een gerechtsdeurwaarder werd de aanplakking van de vergunning bij proces-verbaal vastgesteld op 2 april 2010. De aanplakking was op 3 juni 2010 nog ter plaatste aanwezig.*

**Algemene conclusie:**

***Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.***

“ ...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

*Beoordeling door de Raad*

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit het administratief dossier, met een ter post aangetekende zending van 5 augustus 2010 door de verwerende partij betekend aan de verzoekende partij. Het beroep werd ingesteld met een ter post aangetekende brief van 2 september 2010 en is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt, in het onderdeel aangaande haar belang bij het voorliggende beroep, dat zij als huurder van een handelszaak gelegen op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft hinder en nadelen zal ondervinden. Zij overweegt hierbij het volgende:

“  
...

*Verzoekster is handelshuurder van [REDACTED] welke gelegen is op het terrein waar het appartementsgebouw, voorwerp van de aanvraag, zou worden opgericht.*

*[REDACTED] is hoofdhuurder van [REDACTED], aanvrager in casu, terwijl verzoekster onderhuurder is van [REDACTED].*

*Door de oprichting zou de zaak van verzoekster ernstig aan zichtbaarheid van op de straat en commerciële aantrekkelijkheid inboeten. Bovendien zou een stuk van de door hem gehuurde parking worden ingenomen.*

...”

Verder overweegt de verzoekende partij in haar verzoekschrift nog het volgende:

“  
...

*De handelszaak van verzoekster is actueel goed zichtbaar van op de straat in het centrum van Mortsel.*

*Voor zijn handelszaak ligt een ruime parking ter beschikking van zijn cliënteel, welke overigens begrepen is in de handelshuur.*

*Het appartementsgebouw dat voorwerp is van de bestreden aanvraag zou vlak voor zijn handelszaak komen te staan en elk uitzicht van op de straat wegnemen.*

*Bovendien zou met miskenning van zijn rechten als handelshuur een flink gedeelte van zijn parking worden ingenomen.*

...”

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat ze verzaakt zou hebben aan het recht om zich tot de Raad te wenden, ze geen hinder of nadelen ondervindt en omdat ze geen mandaat om in rechte op te treden aan de Raad heeft voorgelegd. De tussenkomende partij overweegt hierbij het volgende:

“  
...

#### **4.1 Verzaking aan het recht om zich tot de Raad te wenden**

*De bestreden beslissing verklaarde het beroep onontvankelijk wegens laattijdigheid.*

...

*Uit de parlementaire voorbereiding van voormeld artikel blijkt dat hiermee zowel bedoeld wordt de situatie dat geen beroep werd ingesteld bij de Deputatie, als de situatie waarin dit niet correct gebeurde en het beroep dus onontvankelijk was (Parl. St. 2008-09, nr. 1, Stuk 2011, 220):*

...

*De Raad van State heeft in haar recente rechtspraak trouwens nogmaals uitdrukkelijk bevestigd dat zij niet op ontvankelijke wijze gevat kan worden, zo een verzoekende partij haar georganiseerd administratieve beroep niet correct had uitgeput, daar dit laattijdig, en dus op onontvankelijke wijze was ingesteld:*

...

*Het beroep is onontvankelijk.*

#### **4.2 Gebrek aan hinder of nadelen**

*Niettemin was het beroep van verzoekende partij bij de Deputatie ook om een andere reden onontvankelijk.*

*...*

*De verzoekende partij beweert handelshuurder van een winkel te zijn, vlak naast het terrein dat voorwerp is van de bestreden vergunning. De winkel zou aan zichtbaarheid en commerciële aantrekkelijkheid inboeten. Zij beweert hierdoor gerechtigd te zijn om beroep in te stellen.*

*Tussenkomende partij is eigenaar van het gebouw aan [REDACTED] en verhuurt dit niet aan verzoekende partij, maar aan [REDACTED] op grond van een handelshuurovereenkomst van 16 december 2002. [REDACTED] heeft geen enkel bezwaar tegen de vergunningsbeslissing en heeft geen beroep ingesteld.*

*Tussenkomende partij heeft geen enkele contractuele band met verzoekende partij, die onderhuurder zou zijn.*

*Het louter onderhuurder zijn van een winkel naast een bouwplaats is niet voldoende om te kunnen worden gekwalificeerd als een derde “die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen zouden kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing”.*

*Volgens de rechtspraak van de Raad van State kan een derde een stedenbouwkundige vergunning niet ontvankelijk aanvechten indien niet correct aannemelijk wordt gemaakt dat zij bij het uitoefenen van haar activiteiten nadeel zou ondervinden van de bestreden stedenbouwkundige vergunning (R.v.St., n.v. Paneuropean Retail Properties, nr. 196.500, 29 september 2009).*

*Beroepende partij toont nergens concreet aan waarom zij in haar activiteiten zou worden geschaad. Er wordt niet aangetoond dat de winkel niet meer zichtbaar zou zijn en aan commerciële aantrekkelijkheid zou inboeten.*

*Bovendien loopt de handelshuurovereenkomst van verzoekende partij af op 22 september 2011. De procedure omtrent de huurvernieuwing loopt nog zodat er dan ook belangrijke vragen rijzen bij het voortdurend karakter van het belang van verzoekende partij bij het ingestelde beroep.*

*...*

#### **4.3 Gebrek aan mandaat om in rechte op te treden voor Uw Raad**

*Verzoekende partij heeft haar verzoekschrift geregulariseerd met toevoeging van een “verslag van de Raad van Bestuur van [REDACTED]” van 25 augustus 2010.*

*Hieruit blijkt dat de Raad van Bestuur volgende beslissing heeft genomen:*

*“ ...*

*2. De Raad van Bestuur beslist om beroep aan te tekenen tegen de voormelde beslissing.*

*...”*

*Er is geen beslissing gevoegd van de Raad van Bestuur waarin deze tijdig heeft beslist om in rechte op te treden tegen de bestreden beslissing middels een verzoek tot vernietiging bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Het louter en op algemene wijze beslissen om “beroep aan te tekenen” tegen de bestreden beslissing is te vaag om als besluit tot in rechte op te treden te kunnen gelden. Het verslag vermeldt noch dat wordt beslist in rechte op te treden tegen de bestreden beslissing, noch dat een verzoek tot vernietiging zou worden ingesteld, noch dat een procedure zou worden opgestart bij Uw Raad.*

*...*

*Het verzoekschrift is onontvankelijk.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er in dit verband bijkomend op dat het begrip ‘vergunningsbeslissingen’ betrekking heeft op de krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening genomen beslissingen in de vergunningsprocedure. Hieronder wordt niet enkel de toekenning of de weigering van een vergunning begrepen, maar ook bijvoorbeeld het onontvankelijk verklaren van een administratief beroep (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 195, nr. 570).

De tussenkomende partij kan niet worden gevolgd in zoverre zij een onontvankelijk verklaard administratief beroep kennelijk principieel gelijkschakelt met de in artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO bedoelde verzaking aan het recht van de verzoekende partij om zich tot de Raad te wenden.

De vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard is hierbij irrelevant. Artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO bepaalt immers nergens dat het georganiseerd administratief beroep tegen een voor de verzoekende partij nadelige vergunningsbeslissing op ontvankelijke wijze moet zijn ingesteld bij de deputatie om niet te verzaken aan het recht om zich tot de Raad te wenden.

De verzoekende partij heeft wel dus wel degelijk een belang, minstens een procedureel belang bij het voorliggende beroep waarvan het voorwerp evenwel noodzakelijk is beperkt tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij al dan niet terecht als onontvankelijk heeft afgewezen.

Indien de Raad tot de vaststelling zou komen dat de verwerende partij op onregelmatige wijze tot de onontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partij heeft beslist, zal dit leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing en tot het bevel aan de verwerende partij om opnieuw uitspraak te doen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

In zoverre het voorwerp van het beroep, zoals hoger gesteld, beperkt is tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij al dan niet terecht als onontvankelijk heeft afgewezen en zij hieruit haar belang put, is de vraag of de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing niet aan de orde.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

2.

De tussenkomende partij betwist tot slot de ontvankelijkheid van het beroep omdat de verzoekende partij geen tijdige beslissing om in rechte op te treden zou hebben genomen.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verzoekende partij wel degelijk tijdig en regelmatig heeft beslist om in rechte op te treden. De omstandigheid dat de raad van bestuur van de verzoekende partij op 25 augustus 2010 beslist “om beroep aan te tekenen tegen de voormelde beslissing”, en in punt 1 van het verslag van de raad van bestuur de voormelde beslissing wordt aangeduid als zijnde de beslissing van de deputatie van 15 juli 2010, volstaat voor de Raad om vast te stellen dat een beroep tot vernietiging bij de Raad wordt ingesteld.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

3.

De verzoekende partij beschikt aldus over het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep en heeft hiertoe tijdig en op regelmatige wijze beslist.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VRAAG TOT AFSTAND VAN GEDING**

De verzoekende partij vraagt met een aangetekende brief van 26 september 2011 om afstand van geding. Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van geding.

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

1. De afstand van het geding wordt vastgesteld.

2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER

