

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0528 van 5 augustus 2014
in de zaak 1011/0559/SA/8/0510

In zake:

De heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennendypark 4a
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de **VLAAMSE GEMEENSCHAP**, vertegenwoordigd door de Vlaamse
Regering

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hugo SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 februari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen van 9 december 2010 waarbij aan de tussenkomen- de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van enkele gebouwen, verbouwing van de Succursale en school, nieuwbouw van een instelling voor Bijzondere Jeugdbijstand, inclusief buitenaanleg.

De vordering heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 1 oktober 2013 met nummer S/2013/0225 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 23 april 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank VANDEN BERGHE verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Olivier VERHULST die loco advocaat Hugo SEBREGHTS verschijnt voor de tussenkommende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De Vlaamse Gemeenschap, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering en ten verzoeken van de Vlaamse Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, vraagt met een op 21 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 9 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van enkele gebouwen, verbouwing van de Succursale en school, nieuwbouw van een instelling voor Bijzondere Jeugdbijstand, inclusief buitenaanleg”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan 'Roeselare-Tielt', gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juli 2010 tot en met 5 oktober 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 29 juli 2010 een gunstig advies uit, voor wat het archeologisch patrimonium betreft.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 18 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot het beschermd landschap "Sint-Pietersveld".

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 3 november 2010 een ongunstig advies uit, omwille van het ontbreken van een verscherpte natuurtoets. Op 6 december 2010 wordt een passende beoordeling opgemaakt door de architect van tussenkomende partij en overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het Agentschap verleent op 15 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies en stelt als voorwaarde dat de voorgestelde milderende maatregelen, zoals beschreven in de passende beoordeling, als dwingend dienen te worden opgenomen in de vergunning.

Op 5 oktober 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wingene het volgende standpunt in:

"...

Overwegende dat de gele affiche inderdaad een paar dagen te laat werd uitgehangen, dat het openbaar onderzoek pas op heden is afgesloten, zodat iedereen een ruime tijd had om bezwaren en opmerkingen te opperen.

Gelet op het gewestplan zonering, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Gelet op de bestaande instellingen en aanwezige functies, in de directe omgeving van het penitentiair en asielcentrum.

...

Gezien de aanvraag gelegen is binnen de geëigende bestemmingszone.

Gelet op de bestaande infrastructuur; is de aanvraag aanvaardbaar binnen de desbetreffende ruimtelijke context.

..."

Op 9 december 2010 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Gezien het bestaande hoofdgebouw blijft behouden en wordt ingericht voor de nieuwe instelling blijft de omvang van het nieuwe gebouw zoveel mogelijk beperkt. Door haar compact volume integreert het zich in de omgeving alsook naar materialisatie en inplanting, geënt op het historische dambordpatroon.

Het drevenpatroon is zeer kenmerkend voor het beschermde landschap, het herstel hiervan zit dan ook vervat in het project. In een latere fase gebeurt de heraanleg van de dreven naar het hoofdgebouw voor zachte weggebruikers.

Qua mobiliteit wordt de werfroute strikt afgebakend en worden natuurgebieden vermeden. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op het perceel zelf en de ontsluiting wordt beperkt tot de [REDACTED].

De aanwezige buitenverlichting zal nooit in de richting van het reservaatgebied schijnen en heeft een beperkte lichtverstrooiing om de aanwezige flora en fauna zo weinig mogelijk te verstoren.

In de omgevingsaanleg worden zo weinig mogelijk doordringbare verhardingen voorzien. Het overgrote deel van de verharding is er voornamelijk om een veilige benadering van de gebouwen voor de hulpdiensten te voorzien.

Het programma van een gesloten instelling impliceert dat het perceel omheind moet worden. De omheining heeft een noodzakelijke hoogte van 4m. Om de rechte grenzen als gevolg van de omheining te verzachten wordt rondom het terrein een beukenhaag van 1m breed en 1m hoog aangeplant met ecologisch beheer. De combinatie van haag en omheining verwijst naar de historische terreinafbakening bestaande uit een smeedijzeren hekwerk op een laag muurtje uit metselwerk.

De toegankelijkheid van de campus is in twee delen te evalueren namelijk enerzijds de verbouwing en de anderzijds de nieuwbouw. Een beperkt aantal ruimtes in de Succurcale zijn toegankelijk voor publiek, namelijk de bezoekerszaal en de gespreksruimte op de begane grond. Deze ruimtes, alsook de toegangsweg er naartoe werden zo goed als mogelijk, gezien de bestaande structuur dit niet overal toelaat, ingericht voor de mindervalide bezoeker. Aan de bezoekerszaal is er ook een mindervalidentoilet voorzien. Wat de nieuwbouw betreft, hier is de toegankelijkheidsverordening, gezien de aard van de instelling niet op van toepassing.

Het betreft een gesloten instelling voor uit de maatschappij geplaatste jongeren, de vier woningen zijn niet publiek toegankelijk, noch de populatie, noch de begeleiders zijn personen met een fysieke beperking.

De verschillende knelpunten en bezwaarschriften worden voldoende weerlegd binnen de passende beoordeling en het project getuigt van een doordachte visie waardoor het een aanvaardbaar voorstel vormt.

Algemene conclusie

Uit de bovenvermelde motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met wettelijke bepalingen terzake, alsook met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

In het advies van de cel Erfgoed/Landschap van 18/08/2010: worden volgende voorwaarden opgelegd:

- De heraanplant van de bomenrij langs de [REDACTED] dient te gebeuren, uiterlijk één jaar na voltooiing van de werken of ingebruikname van de gebouwen. Bij voorkeur worden één van de volgende soorten gebruikt: zomereik (*Quercus robur*) of beuk (*Fagus sylvatica*);*
- Detailplannen van het transparant esthetisch hekwerk worden aan onze dienst ter goedkeuring voorgelegd;*
- Voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe gebouw voor de leefgroep dient de kleurstelling van de gevels aangepast te worden zodat het gebouw*

visueel minder opvallend wordt, en dienen er bijkomende aanplantingen met bomen of struiken voorzien te worden aan de noord- en zuidwestelijke perceelsgrens; dit dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan onze dienst;

- Indien een grondwaterbemaling gebruikt wordt bij de uitvoering van de werken, moet het opgepompte water opnieuw in het gebied infiltreren door toepassing van een retourbemaling.*

In het advies van ANB op 07/12/2010 worden volgende voorwaarden opgelegd:

De passende beoordeling kan gunstig geadviseerd worden.

Voorwaarden zijn wel dat ANB later betrokken wordt bij de bemalingsstudie (of op zijn minst nog de definitieve berekeningen kunnen checken) en ook de wijze van uitvoering van de bemaling (al of niet ijzerfilters, rechtstreekse injectie onder druk,...) alsook bij de verlichtingstudie.

Alle milderende maatregelen die in het document vermeld staan dienen ook daadwerkelijk uitgevoerd te worden. !

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde belanghebbende. Haar beroepstermijn begint, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking. Deze aanplakking is gebeurd op 11 januari 2011.

Rekening houdende met voormelde gegevens dient gesteld te worden dat het door de verzoekende partij met een aangetekende brief van 10 februari 2010 ingestelde beroep tijdig werd ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Verzoekende partij heeft evident belang om de vergunning te bestrijden. Verzoekende partij is eigenaar en gebruiker van een aanpalende woning [REDACTED] (stuk 3). De werken brengen ingrijpende veranderingen met zich mee wat betreft architecturaal (uit)zicht en verstoring van rust en natuur (zie verder bespreking MTHEN). Verzoekende partij is uiteraard belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

...”

De verwerende en tussenkomende partij betwisten het rechtens vereiste belang van verzoekende partij.

De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“1 Verzoekende partij zet in het verzoekschrift uiteen dat hij op datum van het inleiden van het verzoekschrift nog niet aan de [REDACTED] woonde. Hij motiveert zijn belang vanuit een toekomstige bewoning die zich pas in de loop van de procedure zou realiseren.

1.1 Het adres opgegeven in het verzoekschrift kan dus helemaal niet kloppen. Men kan zich niet op een bepaald adres laten domiciliëren indien men er niet effectief woont. Het werkelijke domicilieadres van verzoekende partij wordt in het verzoekschrift niet opgegeven, wat strijdig is met art. 4.8.16 § 3, 1° VCRO.

1.2 Het belang moet echter bestaan op datum van inleiden van de procedure. Het ontstaan van een (vermeend) belang lopende de procedure kan geen onontvankelijk verzoekschrift plots ontvankelijk maken (BAERT, J. en DEBERSAQUES, G., Raad van State, Afdeling Administratie, 2. Ontvankelijkheid, Die Keure 1996, nr. 255, p. 237):

“ Een beroep waarbij het belang ontstaat hangende het geding, houdt niet in dat het beroep hierdoor ontvankelijk wordt, aangezien het belang bij het instellen van het beroep aanwezig moet zijn. “

Dit geldt zeker voor het belang dat gesteund is op de vermeende bewoning.

1.3 Het belang van een naakte eigenaar dient beoordeeld te worden in functie van de invloed van het bestreden besluit op de eigendomsrechten.

Het staat ontegensprekelijk vast dat de eigendomsrechten van verzoekende partij geenszins geschaad worden. Het bestreden besluit heeft immers geen rechtstreekse impact op zijn eigendomsrechten. Dit zou wel het geval zijn indien het bestreden besluit bijvoorbeeld een plan van aanleg zou betreffen, een verkavelingvergunning... Een individuele stedenbouwkundige vergunning beïnvloedt de eigendomsrechten van verzoekende partij niet, zodat hij zich niet op die hoedanigheid kan beroepen om een belang aan te tonen.

“ Overwegende dat de verzoekster zelf stelt naakte eigenaar te zijn van de aanpalende woning, gelegen [REDACTED]; dat zij dit pand niet zelf bewoont, maar woonachtig is te [REDACTED] dat in de gegeven omstandigheden dient te worden vastgesteld dat voormelde nadelen haar aldus alleszins niet persoonlijk kunnen worden berokkend, nu zij het aanpalende pand zelf niet bewoont; “

R.v.St. nr. 171.568 dd. 25.05.2007 inzake Van De Woestyne.

1.4 De bvba [REDACTED] is vruchtgebruiker, vennootschap die op haar beurt volgens de verklaring van de boekhouder een gratis recht van gebruik aan de heer [REDACTED] en diens echtgenote zou gegeven hebben.

Er bestaat geen huurovereenkomst omdat dat gratis recht van gebruik als een voordeel van alle aard zou beschouwd worden.

Het spreekt voor zich dat beide zaakvoerders een (zelfs rechtstreeks) vermogensrechtelijk belang, strijdig met dat van de vennootschap hadden bij het sluiten van bovenvermeld "huurcontract". Uit niets blijkt dat de zaakvoerders de vennootschapsrechtelijke belangenconflictenregeling (art. 133 en 60 Venn.W.) die in dat geval van toepassing is, hebben nageleefd. De miskennis van de vennootschapsrechtelijke belangenconflictenregeling wordt onder meer met de nietigheid gesanctioneerd.

Die nietigheid vloeit des te meer voort uit het feit dat verzoekende partij en zijn gezin de woning gratis mogen bewonen, wat uiteraard strijdig is met het doel/belang van de vennootschap die een handelsvennootschap is (KBO 0872.135.314). Verzoekende partij maakt als zaakvoerders ongetwijfeld misbruik van de vennootschapsgoederen waardoor de bvba [REDACTED] op onrechtmatige wijze benadeeld wordt (art. 492bis S.W.; In X, DE NAUW, A., Faillissement & gerechtelijk akkoord, Maklu 1998, 141).

Een belang geput uit een misdrijf, minstens uit een nietige akte is ontegensprekelijk een onwettig belang, zodat het verzoek van verzoekende partij onontvankelijk is, minstens ongegrond. Hij bezet immers de woning zonder (wettig) recht noch titel (R.v.St. nr. 51.268 dd. 21.01.95).

1.5 Met andere woorden, als 'bewoner' beschikte verzoekende partij niet over een actueel en wettig belang op datum van het instellen van de vordering, als naakte eigenaar ondergaat hij geen enkel nadeel van het bestreden besluit.

Het verzoekschrift is onontvankelijk bij gebrek aan belang.

2. Verzoekende partij legt geen stukken voor waaruit zou moeten blijken dat hij overeenkomstig art. 4.8.16 § 5 VCRO tegelijkertijd met het verzenden van het verzoekschrift naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen, het verzoekschrift ook aan de begunstigde en de verwerende partij betekend heeft.

Ook om die reden is het verzoekschrift onontvankelijk."

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

"16. Wijlen Prof. [REDACTED] 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"

17. De schorsing en vernietiging van de aangevochten akte moet aan de verzoekende partij op hoofdvordering een voordeel verschaffen, ze moet een nuttig effect ressorteren.

18. Voor de Raad van State volstaat dat de verzoeker die op een deugdelijke wijze aantoonst dat hij eigenaar is van een pand of een perceel³, dat paalt aan⁴ of gelegen is naast⁵ ofwel gelegen is tegenover⁶ datgene waarvoor een bouwvergunning is verleend, wat in het algemeen, in de onmiddellijke nabijheid is van een perceel waarvoor een bouwvergunning wordt afgegeven, daardoor doet blijken van een wettelijk vereist belang bij de vernietiging van de bouwvergunning voor dat gebouw of die constructie.

19. Tussenkomende partij onderschrijft de geformuleerde opmerkingen m.b.t. het actueel belang van verzoekende partij op het tijdstip van de inleiding van de vordering zoals door verwerende partij uiteengezet in haar nota over de schorsingsvordering.

20. Uit het samen lezen van de twee alinea's van randnummer [REDACTED]. 'Feiten en voorgaanden' op p. 1 van het inleidend verzoekschrift van verzoekende partij, blijkt dat er geen actueel belang was op het ogenblik van de inleiding van de vordering gezien het

verzoekschrift met de vordering werd aanhangig gemaakt met brief van 10 februari 2011, terwijl wordt voorgehouden dat men slechts zijn intrek zal nemen in de woning aan de [REDACTED] op het einde van maart 2011. Aldus blijkt dat in het verzoekschrift waarmee de vordering werd aanhangig gemaakt, een fictief, adres wordt vermeld waarop verzoekende partij in werkelijkheid geen domicilie hield op dat tijdstip, en dat element ook als dusdanig duidelijk in het verzoekschrift meedeelt.

21. In strijd met art. 4.8.19. §1, 3de lid, 1° van de VCRO wordt slechts kennis gegeven in het verzoekschrift van een klaarblijkelijk **postbusadres** terwijl daar niet effectief gewoond werd. Hoe dan ook blijkt uit het inleidend verzoekschrift dat de verzoekende partij op het ogenblik van de inleiding van de vordering, niet woonachtig was op het aangeduide adres.

22. **“Sans intérêt, pas d’ action.”** Het belang dient te bestaan op het ogenblik van de inleiding van de vordering⁷. Het kan niet uitgebreid worden in de loop van het geding in zoverre het slechts hangende het geding is ontstaan. Daarvoor dient een nieuwe vordering aanhangig te worden gemaakt. De hoedanigheid waarop het beroep wordt gebaseerd moet aanwezig zijn op het tijdstip van de inleiding van de vordering.⁹ Het ingeroepen belang dient m.a.w. aanwezig te zijn op het ogenblik van de inleiding van de vordering. Het belang dat gegrondvest wordt op een ‘voorgehouden’ bewoning, terwijl uit het verzoekschrift blijkt dat er niet gewoond wordt op het tijdstip van de inleiding van de vordering, is een vermeend belang, geen op dat tijdstip actueel belang.

23. In zoverre men zich beroept op eigendomsrechten dient te worden vastgesteld dat die niet worden aangetast door het bestreden besluit. Er is slechts een naakte eigendom ten voordele van verzoekende partij blijkens het voorgelegd stuk 2 van verzoekende partij. Het vruchtgebruik berust, blijkens dat meegedeelde stuk 2, bij de vennootschap [REDACTED] waarvan verzoekende partij één der zaakvoerders is. Het zijn m.a.w. **de zaakvoerders van die vennootschap**, die zelfs niet ter plaatse woonden op het tijdstip van het aanhangig maken van de vordering, die, **in die specifieke hoedanigheid** (doch slechts vanaf het ogenblik waarop zij ontegensprekelijk aldaar zullen wonen), een belang zouden kunnen voorhouden. Nochtans wordt de vordering niet gesteld namens de vennootschap, vruchtgebruiker, noch in de hoedanigheid van zaakvoerder van die vennootschap.

Er worden geen statuten van die vennootschap voorgelegd, noch een tijdig genomen besluit tot in rechte treding door die vennootschap. **Er is m.a.w. duidelijk geen belang in hoofde van de hoedanigheid waarin verzoekende partij optreedt.** In de hoedanigheid waarin opgetreden wordt, nl. naakte eigenaar, wordt geen belang voorgehouden, evenmin aangetoond. Het belang dient nochtans in de inleidende verzoekschrift te worden uiteengezet. Tussenkomen de partij treedt de argumentatie sub 1.4. bij van verwerende partij, zoals uiteengezet op de p. 5 van de ‘nota n.a.v. het verzoek tot schorsing’. Ze maakt die argumentatie tot de hare. Onafgezien van die argumentatie is er geen hoedanigheid die een belang kan doen vermoeden.

24. Er is duidelijk geen hoedanigheid noch een rechtens op het ogenblik van de vordering vereistactueel belang.

25. In casu is het door verzoeker opgegeven woonadres gelegen op een perceel dat noch paalt aan het perceel van de vergunning, noch gelegen is naast dat perceel of er tegenover. Integendeel is het zelfs niet gelegen in dezelfde straat. Het vergunde heeft als adres de [REDACTED] terwijl het door verzoeker opgegeven woonadres in de [REDACTED] blijkt te zijn. De toegang tot de bouwsite wordt genomen langs die straat. In redelijkheid kan niet worden voorgehouden dat verzoeker een rechtmatig, persoonlijk, rechtstreeks en wettig belang heeft op die grondslag. Het opgegeven woonadres ligt langsheen een openbare weg die bestemd is tot verkeer en mobiliteit. Uiteraard wordt het evenwicht niet verstoord doordat derden rechtmatig van dat recht tot verkeer gebruik maken. Aan de vereiste van een persoonlijk belang die voortvloeit uit een voldoende geïndividualiseerd verband tussen de bestreden beslissing en de verzoeker zelf¹¹, is in casu niet voldaan.

26. Er is een andere reden tot in vraag stellen van het belang van verzoekende partij. Blijkens de stedenbouwkundige vergunning van 12.11.2008 die hij bekam voor het pand aan de [REDACTED] blijkt dat zijn perceel aldaar gekend [REDACTED], gelegen is in een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' en in 'natuurgebied'. Residentieel wonen is **in de 2 gebieden zonevreemd**. Het is stuitend dat wie zelf op een plaats woont waar residentieel wonen in feite 'de gewestplanbestemming miskent', ook al is er een vergunning voor verleend, en m.b.t. het natuurgebied dit zelfs doet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, toch opkomt o.g.v. een voorgehouden 'belang' tegen een vergunning die conform is aan de gewestplanbestemming.

7. Het lezen van de motivering van de eigen bouwvergunning van verzoekende partij is leerzaam in het licht van wat aan de vergunning van verzoekende partij wordt verweten. De motivering luidt:

"Gezien de specifieke centrale ligging van de woning op het perceel binnen het gebouwencomplex, gezien de sobere integrerende bouwwerken zowel qua gevelbeeld als materiaalgebruik, gezien het ontwerp respect toont voor de historisch waardevolle elementen en kenmerken van de huidige woning (vermeld op de inventaris, hierbij verwijzend naar het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend erfgoed) en er een logische voorzetting ervan is met hedendaagse inbreng, wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden maar kan het project aanzien worden als een logische afwerking van deze zonevreemde site conform de vigerende reglementering."

28. Er worden vervolgens, zoals in de aangevochten vergunning, door Onroerend Erfgoed voorwaarden opgelegd die zich volkomen vereenzelvigen met de voorwaarden die in de vergunning van tussenkomende partij worden aangevochten. Bovendien worden die voorwaarden op identieke wijze opgelegd als ze in de aangevochten vergunning omwille van die wijze worden opgelegd, nl. om bepaalde onderdelen, na het bekomen van de vergunning, vooralsnog ter goedkeuring voor te leggen aan de betreffende administratie ...

29. Dit is m.a.w. het verhaal van 'de pot die de ketel verwijt dat hij zwart ziet' ... Er is geen aanvaardbaar rechtmatig belang voor de vordering. De (bewust gecreëerde) zonevreemdheid van de

verzoekende partij t.a.v. de zone-eigen situatie van de aangevochten aanvraag, laat in alle redelijkheid aan verzoekende partij in de schorsings- en vernietigingsvordering niet toe een belang te claimen op grond van uitzicht, draagkracht, goede plaatselijke aanleg die hij zelf hoe dan ook intrinsiek miskent.

30. Ten derde is geen bezwaarschrift van verzoeker gekend tegen de aanvraag.

31. Er is geen voldoende rechtens vereist belang."

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

"Verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij de procedure. Dit belang was bovendien reeds aanwezig op het ogenblik dat de procedure werd ingesteld.

1. Zoals in het verzoekschrift werd uiteengezet, heeft verzoekende partij als eigenaar en gebruiker van de woning gelegen aan de [REDACTED] evident belang.

De vergunde werken brengen immers ingrijpende veranderingen met zich mee wat betreft het architecturaal (uit)zicht (visuele hinder) en verstoring van rust en natuur waardoor het woonklimaat van de woning verzoekende partij wordt aangetast.

Verzoeker, die eigenaar is van de woning die in een zeer landelijke omgeving is gelegen en er ook woont, kijkt vanuit zijn woning uit de bouwplaats die zich op amper 91 meter afstand van zijn perceelsgrens bevindt (cfr. stukken [REDACTED]). De bomen die voorheen de aanwezige bebouwing aan het zicht onttrokken, zullen verdwijnen voor de realisatie van het nieuwbouwproject en worden vervangen door een onnatuurlijke gevangenisomheining van maar liefst vier meter hoog (stuk 7).

Verzoeker herhaalt dat hij bij de aankoop van zijn eigendom is afgekomen op de open ruimte en het historisch ongeschonden landschap. Aan deze elementen wordt onherstelbaar afbreuk gedaan indien de bestreden vergunning ten uitvoer wordt gelegd.

Bovendien dreigt ook ernstig rustverlies en lawaaihinder. Niet alleen is er de verhoogde mobiliteit op en rond de site, ook worden er tussen de oude gebouwen en de nieuwbouw sport- en recreatieterreinen voorzien die uiteraard intensief gebruikt zullen worden. Geroep, gejoel, het kaatsen en botsen van ballen, zeker tegen een metalen veiligheidsomheining zal tussen de gebouwen weerkaatsen en zal worden versterkt en waarneembaar zal zijn tot bij de woning van verzoekende partij.

Verzoekende partij, die de woning heeft aangekocht mede gelet op de ligging ervan in een historisch waardevolle omgeving – en die woning heeft verbouwd met bijzondere aandacht voor deze omgeving – ziet nu op amper enkele tientallen meters van zijn eigendom een voor de omgeving atypische gevangensmuur opgetrokken worden waarachter zich tal van activiteiten zullen ontplooien die ontegensprekelijk de rust van de verzoekende partij zullen verstoren.

2. Verzoekende partij beschikt alleen al als eigenaar van de woning duidelijk over het vereiste belang om overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een verzoekschrift in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen:

“Ten slotte wijst de verzoekende partij op het feit dat zij eigenaar is van een woning aan de In haar wederantwoordnota’s verduidelijkt de verzoekende partij het belang dat zij in die hoedanigheid bezit. Haar woning zou zich binnen een straal van 100 meter en binnen het blikveld van het project bevinden. De nieuwbouw zou het homogene laat 19e eeuwse karakter van de aantasten en niet accorderen met de omgeving. Ook ligt de eigendom van de verzoekende partij dicht bij de ■■■ die tengevolge het project meer verkeer en dus meer lawaai en meer opstoppen zal moeten verwerken en verdragen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij hiermee wel op voldoende wijze aannemelijk maakt dat zij ingevolge tenuitvoerlegging van de vergunningsbeslissing onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De verzoekende partij beschikt bijgevolg over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.”

Verzoekende partij is niet alleen eigenaar, maar tevens bewoner van de woning. Gelet op de mogelijke hinder en nadelen die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en die hiervoor werd uiteengezet, staat derhalve onomstotelijk vast dat verzoekende partij als belanghebbende derde op ontvankelijke wijze het verzoekschrift heeft ingediend.”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

Het loutere nabuurschap op zich, noch het titularis zijn van een zakelijk recht, volstaat niet zonder meer om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. De rechtspraak waarnaar de verzoekende partij verwijst heeft betrekking op gevallen waar de vraag rijst of de *vergunninghouder* wel van de vergunning kan gebruik maken. Die situatie verschilt fundamenteel van de situatie van de persoon die, niet als vergunninghouder maar als een tegenstander ervan, de vergunningsbeslissing betwist: artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO eist nu eenmaal dat een verzoeker aantoont dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden tengevolge van de vergunningsbeslissing, zonder een uitzondering te maken voor personen die houder zijn van een zakelijk recht op een naburig perceel.

De verwerende en tussenkomende partij betwisten het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij. De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij als naakte eigenaar geen enkel nadeel ondervindt ingevolge de bestreden beslissing. De tussenkomende partij is de mening toegedaan dat de verzoekende partij niet over een persoonlijk belang beschikt daar deze de woning waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet bewoont op het ogenblik dat zij het verzoekschrift heeft ingediend. Voorts stelt de tussenkomende partij nog dat ze het belang van de verzoekende partij in vraag stelt aangezien deze zonevreemd woont.

2.

Zakenrechtelijk is de verzoekende partij naakte eigenaar van de eigendom [REDACTED] te [REDACTED], en behoort het vruchtgebruik toe aan de bvba [REDACTED], die geen partij is in deze zaak.

Het staat de verzoekende partij natuurlijk vrij om bij de verwerving van een eigendom de juridische structuren te gebruiken die zij het meest geschikt acht, maar dan dient zij daar wel de gevolgen van te dragen.

Zij is dus, anders dan zij in de wederantwoordnota laat uitschijnen, geen eigenaar van de woning, maar naakte eigenaar, en zij dient dus aan te tonen dat zij als naakte eigenaar nadeel of hinder kan ondervinden tengevolge van de vergunningsbeslissing.

De hinder en nadelen die zij inroept zijn nadelen die een bewoner of vruchtgebruiker kan ondervinden, niet een naakte eigenaar, en die hinder en nadelen zijn niet van aard aan te tonen dat de verzoekende partij *als naakte eigenaar*, rechtstreeks of onrechtstreeks, nadeel of hinder kan ondervinden tengevolge van de vergunningsbeslissing.

3.

De verzoekende partij beroept zich ook nog op haar hoedanigheid van gebruiker en bewoner van de woning [REDACTED], en brengt een boekhoudkundig document bij waaruit blijkt dat de niet in het

geding zijnde titularis van het vruchtgebruik, de bvba [REDACTED], aan de verzoekende partij het gebruiksrecht van de woning heeft verleend.

Ook in die hoedanigheid is het beroep niet ontvankelijk om twee redenen:

- In haar verzoekschrift vermeldt de verzoekende partij: *“Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de afwerking van de woning en einde maart 2011 zal verzoeker er samen met zijn gezin zijn intrek nemen.”*

Daaruit volgt onomstotelijk dat de verzoekende partij, op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, de woning niet bewoonde en dus evenmin de door haar aangevoerde hinder en nadelen kon ondervinden. Het belang van de verzoekende partij diende te bestaan op het ogenblik van het indienen van het beroep, en dat is om de hiervoor vermelde reden niet het geval;

- De verzoekende partij voert, om haar gebruiksrecht te bewijzen, alleen een document aan dat uitgaat van een derde. Dat een overeenkomst waarbij aan de verzoekende partij het gebruiksrecht werd toegestaan in strijd zou zijn met de vennootschapswetgeving en daarom nietig zou zijn, zoals de verwerende partij voorhoudt, doet niet ter zake, nu de verwerende partij geen partij is bij een dergelijke overeenkomst en er dus noch voordeel, noch nadeel van kan ondervinden. Wat wel vereist is om het bestaan van een dergelijke overeenkomst te bewijzen, is op zijn minst, zo niet een document dat de overeenkomst bevat, dan toch minstens een verklaring van de vruchtgebruikster dat zij het gebruiksrecht aan een derde, in dit geval de verzoekende partij, heeft afgestaan. Dat is hier niet het geval.

Het beroep is niet ontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de VLAAMSE GEMEENSCHAP is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Bram CARODEN toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Marc BOES