

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2012/0093 van 25 april 2012**  
**in de zaak 1112/0422/SA/3/0380**

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 november 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de nv [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 22 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de nv [REDACTED] de verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in zes percelen voor halfopen bebouwing.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

**II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 april 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof HECTORS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is 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. FEITEN

Op 20 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de nv [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van zes percelen voor halfopen bebouwing”*.

Op het perceel situeert zich de hoeve '[REDACTED]', die werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Na de sloop van de hoeve komen drie keer twee halfopen bebouwingen met twee bouwlagen en schuin dak, en een gabariet van 17-13-9m. De vier middelste woningen hebben een garage die gekoppeld wordt opgericht.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, *“Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juni 2011 tot en met 14 juli 2011, worden 21 bezwaarschriften ingediend, waaronder door de huidige verzoekende partijen en. hebben onder meer betrekking op de [REDACTED], die volgens de bezwaarindieners niet zomaar mag worden afgebroken, op de te hoge concentratie van woningen, op het verdwijnen van natuur en meer in het bijzonder van een traditionele boomgaard en op de privacy die mogelijks door de geplande woningen zal worden geschonden.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed verleent het volgende ongunstig advies van onbekende datum:

“ ...

*De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt wordt omschreven:...*

*Wij zijn van mening dat dit een bebouwd perceel betreft met historische waarde. Met het slopen van de bebouwing en verkavelen van dit perceel verdwijnt de afleesbaarheid van deze site volledig. Om deze reden pleiten wij voor een vernieuwing van deze hoeve, met behoud en/of herbruik van de nog waardevolle elementen.*

*...*

De nv Aquafin verleent op 22 juni 2011 een gunstig advies.

Op 25 juli 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout het volgende ongunstige preadvies, waarmee ze het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juli 2011 bijtreedt:

*“ ...*

**Opsomming van de bezwaren:**

- **Bezwaarschrift 1** (collectief met 17 handtekeningen)

- 1) De [REDACTED] staat op lijst van bouwkundig erfgoed, is nog in zeer authentieke staat en vormt de historische link met de achterliggende [REDACTED]. Een mooi en historisch gebouw dat niet zomaar afgebroken mag worden.

*De hoeve is inderdaad opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed. Onroerend Erfgoed is dan ook, zie advies met ref. ..., van mening dat de hoeve een historische waarde heeft en niet gesloopt mag worden. Met het slopen zou de afleesbaarheid van de site volledig verdwijnen. Bijgevolg pleit Onroerend Erfgoed voor hernieuwing van de hoeve, met behoud en/of herbruik van de nog waardevolle elementen.*

- 2) Te hoge concentratie van woningen. De geplande woningen zijn veel smaller dan alle omliggende woningen. Met als gevolg: smalle, hoge gebouwen die eerder thuishoren in een stad of dorpscentrum, grotere bouwdiepte dan omliggende bebouwing, veel inkijk mogelijk naar achter- en naastliggende bebouwing wat de privacy van de burens schendt, overlast voor de burens doordat er veel mensen op een kleine oppervlakte komen wonen, weinig groen in de voortuinen gezien de nood aan parkeren door deze 6 woningen, grote invloed op de verkeersveiligheid van de [REDACTED]. De ruimtelijke inpasbaarheid is niet geslaagd gezien de 6 woningen één lange muur van steen zullen vormen, het ontwerp straalt geen rust uit in tegenstelling met de huidige plek, de verkaveling ligt niet in grootstedelijk gebied maar heeft er wel de vormgeving voor.

*De voorgestelde 6 woningen in halfopen bebouwing vormen inderdaad een breuk met de bestaande bebouwing in de [REDACTED]. In de dwarse straten zijn wel halopen woningen gebouwd, maar deze straten vormen geen visuele éénheid met de [REDACTED]. De [REDACTED] op haar beurt vormt wel degelijk de visuele overgang tussen het woongebied en het open agrarisch gebied aan de overkant en net daarom is een open bebouwing aan te raden als overgang. Volgens het eerder aangevraagde stedenbouwkundig attest met ref. 013/63/248 dd. 17.02. en 013/63/325 dd. 16.10.1990 werd er door stedenbouw Antwerpen een gunstig advies gegeven voor drie kavels voor vrijstaande bebouwing + behoud van de bestaande hoeve op een kavel met minimumbreedte 18m.*

*Het perceel is wel gelegen binnen de afbakeningslijn van het Grootstedelijk Gebied Antwerpen, maar vormt als het ware de grenslijn met het buitengebied. De voorgestelde vormgeving past inderdaad eerder in een dorpskern dan als overgang met dit buitengebied.*

*Een grote invloed om de verkeersveiligheid valt niet te verwachten, een invloed op de overlast tot de burelen evenmin.*

- 3) *Natuurverlies door het verdwijnen van een traditionele boomgaard + mooie notenboom. Door de voorgestelde bebouwing zal er veel verharding in de voortuinstraken komen (parkeren) en ook achter de woningen (terrassen) waardoor er weinig groen overblijft.*

*Door het verkavelen in 6 loten voor HOB zal er inderdaad groen en natuur verdwijnen. Echter, gezien de ligging in woongebied, en gezien het principieel akkoord van Stedenbouw Antwerpen voor het verkavelen in drie kavels voor vrijstaande bebouwing + behoud van de bestaande hoeve op een kavel met minimumbreedte van 18m, zal dit altijd ten koste gaan van de bestaande groene omgeving, weliswaar in meer beperkte mate.*

...

**Argumentatie:**

- *Overwegende dat de aanvraag de draagkracht van het gebied overstijgt, zoals hierboven uiteengezet in de behandeling van de bezwaarschriften;*
- *Overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de strook*
- *Overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is, gelet op de plaatselijke toestand.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 12 augustus 2011 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 art. 4.3.1 van de VCRO:*

*- Functionele inpasbaarheid*

*Het betreft een relatief groot terrein aan de rand van het centrum van Boechout in de wijk [REDACTED], waar een zekere verdichting van bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en zelfs aangewezen is. De invulling van het binnengebied kan beschouwd worden als een inbreidingsproject dat kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat streeft naar een verdichting van het wonen in de woonkernen. Hierbij wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd. Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende hoge woondichtheid, weliswaar met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving.*

*In dit specifieke geval kan er wel akkoord gegaan worden met een hoge verdichting maar niet met de uitwerking van het project.*

*- Mobiliteitsimpact*

*De aanvraag is gelegd aan de [REDACTED] die uitkomt op de gewestweg [REDACTED]. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bijkomende verkeer verwerkt kan worden op deze locatie.*

- *Schaal*

*Het inplanten van zes nieuwe woningen volgen het gabarit van de omgeving en overschrijden daarmee de schaal van de omgeving niet. Maar gelet op de bestaande situatie, de inplanting van de [REDACTED] en diens tuin dient er naar schaal toe een minder klassieke invulling gegeven te worden aan de invulling van deze percelen. Gelet op de verdichting die voorop gesteld wordt kan op deze locatie een max. van zes woonegelegenheden ingeplant worden.*

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De totale oppervlakte van de verkaveling bedraagt circa 2667 m<sup>2</sup>. Er worden in totaal zes kavels voor eengezinswoningen voorzien, wat neerkomt op een dichtheid van ca. 23,5 woningen per/ha. Volgens het ruimtelijk beleidskader, de afbakening van het Stedelijk gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen/ha en max. 100 woningen/ha. De dichtheid voldoet hieraan indien er max. van zes woonegelegenheden zou worden ingeplant.*

- *Visueel-vormelijke elementen*

*De bebouwing op zich wordt voorzien met twee bouwlagen en een verdieping onder het schuine dak. De percelen zijn gelijkend ingedeeld met een voortuin van circa 6m, een strook voor hoofdgebouw van max. 17m en een tuin van circa 20m. Het vooropgestelde gabarit is 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m voor het dak. De vier middelste huizen hebben een gekoppelde garage. Gelet op de bestaande toestand, gelijkvloers met schuin dak, en de inplanting van de hoeve kan er niet akkoord gegaan worden met een klassieke verkaveling op deze locatie. Het is visueel niet inpasbaar.*

- *Cultuurhistorische aspecten*

*OP het perceel in aanvraag is een woning ingeplant dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed<sup>0</sup>. Hiervoor werd advies opgevraagd door de gemeente bij het Agentschap Onroerend Erfgoed, zij verleende ongunstig advies voor de verkaveling wegens erfgoedwaarde van het perceel. De erfgoedwaarde van de hoeve op zich wordt niet in twijfel getrokken en het ongunstige advies voor de voorgestelde verkaveling wordt dan ook bijgetreden. Aangezien het gebouw in de inventaris is opgenomen dient wel de mogelijkheid gegeven te worden om de hoeve in een nieuw project te integreren. Hierbij wordt voorgesteld dat er een alternatief gezocht wordt met grotendeels behoud en renovatie van de bestaande hoeve.*

*...*

*Er kan besloten worden dat een verdichting op het perceel mogelijk is maar niet onder de voorgestelde verschijningsvorm. Er dient een alternatief gezocht te worden met grotendeels behoud en renovatie van de bestaande hoeve.*

*De aanvraag op zich is niet volledig, er ontbreekt een gemeenteraadsbeslissing, waardoor het ook daarom ongunstig dient geadviseerd te worden.*

**Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, maar wel met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. **Aangezien er geen gemeenteraadsbeslissing bijgevoegd is waarin de grondafstand goedgekeurd wordt, is de aanvraag niet volledig en kan deze niet volledig gunstig beoordeeld worden.***

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout weigert op 22 augustus 2011 een verkavelingsvergunning aan de nv [REDACTED] en verwijst hierbij naar het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juli 2011 en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 12 augustus 2011.

Tegen deze beslissing tekent de nv [REDACTED] op 21 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 november 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

#### **8. LEGALITEIT**

...

##### ***Toelichting:***

*Een verkaveling voor woningbouw is bestaanbaar met het woongebied volgens het gewestplan. De in het gewestelijk RUP voorziene afbakeningslijn op zich wijzigt de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften niet.*

*Het eigendom wordt niet getroffen door een goedgekeurd rooilijnplan, maar er bestaat een lijnrichtingsplan, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 augustus 1913. De verkavelingsaanvraag voorziet dat een gedeelte van het eigendom (335m<sup>2</sup>) langs de [REDACTED] zal worden afgestaan aan de gemeente, rekening houdend met deze ontworpen rooilijn (cfr. p. 23 van de motivatienota van de aanvrager).*

*Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.*

*Er is geen gemeenteraadsbeslissing toegevoegd aan het dossier, zodat de aanvraag niet voldoet aan voornoemd art. 4.2.17, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Beroeper oordeelt dat een gemeenteraadsbeslissing niet vereist is omdat het verkavelingsdossier geen wegeniswerken of verbreding van het wegtracé omvat. Het is zo dat de wegzate zelf niet verbreed wordt, maar de verkaveling houdt wel degelijk een verplaatsing van de rooilijn in. De grens tussen openbaar en privé wordt verlegd en het gedeelte voor de ontworpen rooilijn wordt afgestaan. Voor de goedkeuring van de grondafstand is- zo stelt ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar- een gemeenteraadsbeslissing nodig.*

*Vermits dit een uitsluitende bevoegdheid van de gemeenteraad is, kan de deputatie zonder de vereiste gemeenteraadsbeslissing de vergunning voor voorliggende verkavelingsaanvraag niet verlenen.*

#### **9. GOEDE RO:**

##### ***Toelichting***

*De verkaveling sluit aan op de kernbebouwing van Boechout. Bovendien is ze gesitueerd binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied van Antwerpen, waar een stedelijk*

*gebiedbeleid gevoerd wordt. Dit betekent een beleid gericht op onder meer het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.*

*In casu worden 6 kavels voor gekoppelde bebouwing gecreëerd op een perceel van bijna 3.000m<sup>2</sup>. De beoogde verdichting haalt hier amper het streefdoel en is derhalve niet overdreven. De percelen zijn nog voldoende groot (ca. 425m<sup>2</sup>) en diep (ca. 42m) zodat er nog voldoende diepe tuinen van gemiddeld 20m overblijven.*

*Niet alleen werd het betreffende gebied [REDACTED] opgenomen in het stedelijk gebied. Rekening houdend met de grote taakstelling voor wonen is er zelfs voor geopteerd het kleinere landbouwgebied ten zuiden van de [REDACTED] via een RUP om te vormen naar woongebied.*

*In de omgeving komen meerdere verkavelingen voor. Aanpalend langs de [REDACTED] bevinden zich eveneens woningen in halfopen bebouwing met de garages aan elkaar gekoppeld. Ook de perceelsgrootte stemt overeen met de percelen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen.*

*De beoogde verdichting is hier stedenbouwkundig aanvaardbaar en zelfs wenselijk.*

*Rest nog het ongunstige advies van de cel Onroerend Erfgoed, en bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor wat betreft het slopen van de hoeve [REDACTED], opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Hier dient een afweging gemaakt te worden of het gebouw nog te redden valt.*

*In het kader van de 'erfgoedtoets' heeft de aanvrager een studie laten uitvoeren door kunsthistoricus [REDACTED] die na bouwfysisch onderzoek oordeelde dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert ten gevolge van jarenlange verwaarlozing. Uit het fotomateriaal is duidelijk de grote slijtage door vocht, verzakking, vermolming ed. te zien.*

*Het herstel van de hoeve zou niet alleen tot onverantwoorde financiële consequenties leiden, maar tegelijk ook een vernieuwbouw betekenen met verlies van elk greintje authenticiteit. Er zijn daarbij binnen en buiten al verscheidene transformaties doorgevoerd zodat niets van de oorspronkelijke [REDACTED] overblijft.*

*...*

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 17 november 2011 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*In de gebieden binnen de afbakeningslijn wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht.*

*De afbakeningslijn op zich wijzigt de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften niet.*

*Het eigendom wordt niet getroffen door een goedgekeurd rooilijnplan, maar er bestaat een lijnrichtingsplan, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 augustus 1913. De verkavelingsaanvraag voorziet dat een gedeelte van het eigendom (335m<sup>2</sup>) langs de*

■■■■ zal worden afgestaan aan de gemeente, rekening houdend met deze ontworpen rooilijn (cfr. p. 23 van de motivatienota van de aanvrager).

Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geangendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

Er is geen gemeenteraadsbeslissing toegevoegd aan het dossier, zodat de aanvraag niet voldoet aan voornoemd art. 4.2.17, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Beroeper oordeelt dat een gemeenteraadsbeslissing niet vereist is omdat het verkavelingsdossier geen wegeniswerken of verbreding van het wegtracé omvat. Het is zo dat de wegzate zelf niet verbreed wordt, maar de verkaveling houdt wel degelijk een verplaatsing van de rooilijn in. De grens tussen openbaar en privé wordt verlegd en het gedeelte voor de ontworpen rooilijn wordt afgestaan. Voor de goedkeuring van de grondafstand is- zo stelt ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar- een gemeenteraadsbeslissing nodig.

De deputatie oordeelt dat de bestaande rooilijn kan behouden blijven en er geen grondafstand wordt voorzien. Aan het bestaande wegtracé wordt niet geraakt. Een gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegenis is dan ook niet vereist.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verkaveling sluit aan op de kernbebouwing van Boechout. Bovendien is ze gesitueerd binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied van Antwerpen, waar een stedelijk gebiedbeleid gevoerd wordt. Dit betekent een beleid gericht op onder meer het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.

In casu worden 6 kavels voor gekoppelde bebouwing gecreëerd op een perceel van bijna 3.000m<sup>2</sup>. De beoogde verdichting haalt hier amper het streefdoel en is derhalve niet overdreven. De percelen zijn nog voldoende groot (ca. 425m<sup>2</sup>) en diep (ca. 42m) zodat er nog voldoende diepe tuinen van gemiddeld 20m overblijven.

Niet alleen werd het betreffende gebied ■■■■ opgenomen in het stedelijk gebied. Rekening houdend met de grote taakstelling voor wonen is er zelfs voor geopteerd het kleinere landbouwgebied ten zuiden van de ■■■■ via een RUP om te vormen naar woongebied.

In de omgeving komen meerdere verkavelingen voor. Aanpalend langs de ■■■■ bevinden zich eveneens woningen in halfopen bebouwing met de garages aan elkaar gekoppeld. Ook de perceelsgrootte stemt overeen met de percelen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen.

De beoogde verdichting is hier stedenbouwkundig aanvaardbaar en zelfs wenselijk.



*Rest nog het ongunstige advies van de cel Onroerend Erfgoed, en bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor wat betreft het slopen van de hoeve [REDACTED], opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Hier dient een afweging gemaakt te worden of het gebouw nog te redden valt.*

*In het kader van de 'erfgoedtoets' heeft de aanvrager een studie laten uitvoeren door kunsthistoricus [REDACTED] die na bouwfysisch onderzoek oordeelde dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert ten gevolge van jarenlange verwaarlozing. Uit het fotomateriaal is duidelijk de grote slijtage door vocht, verzakking, vermolming ed. te zien.*

*Het herstel van de hoeve zou niet alleen tot onverantwoorde financiële consequenties leiden, maar tegelijk ook een vernieuwbouw betekenen met verlies van elk greintje authenticiteit. Er zijn daarbij binnen en buiten al verscheidene transformaties doorgevoerd zodat niets van de oorspronkelijke [REDACTED] overblijft.*

*De sloop van de hoeve kan derhalve stedenbouwkundig verantwoord worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De gemeente BOECHOUT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben met aangetekende zendingen van 20 januari 2012 ook vorderingen tot schorsing en vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Deze dossiers zijn bij de Raad respectievelijk gekend onder het nummer 1112/0374/SA/3/0340, 1112/0396/SA/3/0358, 1112/0397/SA/3/0359, 1112/0402/SA/3/0363, 1112/0413/SA/3/0372, 1112/0421/SA/3/0379, en 1112/0423/SA/3/0381.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOECHOUT heeft met een aangetekende zending van 19 januari 2012 een vordering tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het nummer 1112/0375/A/2/0341.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking.

Uit het attest van aanplakking, dat de verzoekende partijen bij hun inleidend verzoekschrift hebben gevoegd, blijkt dat de beslissing werd aangeplakt op 9 december 2011.

Rekening houdende met voormelde gegevens stelt de Raad vast dat het door de verzoekende partijen ingestelde beroep bij aangetekende brief van 20 januari 2012 tijdig is.

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

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen 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 zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen 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.

2.

De verzoekende partijen menen, als eigenaars van het aanpalende perceel, op rechtstreekse wijze hinder te zullen ondervinden van het verkavelingsproject. Zij halen onder meer aan dat de hoeve "██████" en de oude boomgaard, waarop zij uitzicht hebben, zal worden gesloopt. Door de onoordeelkundige inplanting van de kavels zal ook de privacy en het rustig woongenot van de verzoekende partijen worden verstoord en een dergelijke dense verkaveling zal tevens leiden tot parkeerproblemen in de buurt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen daarmee voldoende aannemelijk maken dat ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen worden gegenereerd en dat er tussen vermelde hinder en nadelen en de aanwezigheid van de betrokken verkaveling een causaal verband kan bestaan. In het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven.

De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

### *Standpunt van de partijen*

Op de openbare terechtzitting van 18 april 2012 verklaart de raadsman van de nv ██████, verder de bouwheer, in het samenhangend dossier met rolnummer 1112/0374/SA/3/0340 dat geen aanvang zal genomen worden met de uitvoering van de bestreden beslissing en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partijen bevestigen dat zij in dat geval niet langer aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

Hoewel het voornemen van de bouwheer om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels een vordering tot schorsing wensen te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de bouwheer, evenals de instemming van de verzoekende partijen, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de bouwheer zich niet houdt aan zijn belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0422/SA/2/0380.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER