

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0776
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0216/A

Verzoekende partij	de bvba V.W. CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaat Christophe COEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KAPELLEN vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassastraat 37-41

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 december 2015, geregulariseerd met een aangetekende brief van 26 januari 2016, de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 1 oktober 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van tussenkommende partij van 15 juni 2015 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de herindeling van een magazijn en appartementen en het herinrichten van de buitenruimte op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Oosthoevestraat 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 112R4 en 112E5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 april 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 18 april 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaat Christophe COEN voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Sanne SCHEPERS *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 9 februari 2015 bij tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie - herindeling magazijn en appartementen - inrichten buitenruimte”*. De aanvraag heeft zowel betrekking op het perceel nr. 112E5 als op het (vanaf de straat gezien rechts) aanpalend perceel nr. 112R4.

De aanvraag kent een uitgebreide historiek.

De laatste stedenbouwkundige vergunning voor de site dateert van 12 november 2002, en betreft de regularisatie van een bijkomende woongelegenheden, het wijzigen van gevelopeningen, het herindelen van een bestaand magazijn met invulling van kantoorruimte en het verharderen van een bestaande oprit met betonklinkers op het perceel nr. 112E5.

Hierna worden meerdere (vergunningsplichtige) werken uitgevoerd zonder vergunning, op zowel het perceel nr. 112E5 als op het perceel nr. 112R4, waarvoor op 18 november 2011 een proces-verbaal wordt opgesteld.

In navolging hiervan wordt een regulariserende stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor wijzigingen aan het tuinbedrijf en de appartementen, die op 9 oktober 2014 door verwerende partij wordt geweigerd. Hiertegen wordt door verzoekende partij geen vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad.

Verzoekende partij dient vervolgens voorliggende aanvraag in met aangepaste bouwplannen, waarbij enerzijds de regularisatie wordt beoogd van de gehele site met bedrijfsgebouwen, zes appartementen, parkings, verhardingen, buitenaanleg en toonpark, en anderzijds enkele nieuwe werken inzake de inrichting van het terrein.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 maart 2015 tot en met 11 april 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend door een omwonende.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 juni 2015 ongunstig.

Tussenkomen de partij weigert op 15 juni 2015 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij de overwegingen in het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een heraanvraag van de geweigerde vergunningaanvraag van 2014. Er werden een aantal aanpassingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de adviezen van de brandweer en het centrum voor toegankelijkheid. Dit is uiteraard positief, maar zoals reeds bij de vorige vergunningsaanvraag gesteld, kunnen volgende zaken niet. geregulariseerd worden en moeten deze teruggebracht worden zoals voorzien in de vergunning van 2002:

- De kantoorruimte links van het gebouw werd omgevormd tot een appartement. Dit kan echter niet toegestaan worden daar het perceel reeds zwaar bebouwd/verhard is ... en er verschillende functies aanwezig zijn, waardoor de druk op het perceel te hoog is. Normaal gezien wordt er bij een bedrijfsgebouw maximum één conciërgewoning toegestaan. Hier zijn momenteel al 5 appartementen aanwezig en er is nog een extra appartement gecreëerd zonder vergunning, dus 6 appartementen in totaal.

Het nieuw gevormde appartement is ... veel verder naar achteren gelegen en niet meer in de bouwzone voor woningen. Het appartement kan niet toegestaan worden.

Doordat de bestaande vergunde kantoorruimte omgevormd werd tot een bijkomend appartement, diende de naastgelegen opslagruimte omgevormd te worden tot kantoor, vergader ruimte, koffiekamer en verkoop- en presentatieruimte en is er vervolgens achteraan een uitbreiding gebouwd zonder vergunning. ...

- Het derde appartement op het gelijkvloers werd uitgebreid waarbij de achterliggende kantoorruimte en een deel van de achterliggende opslagplaats werd ingenomen. Dit is niet toegestaan daar de uitbreiding niet meer gelegen is binnen de bouwzone voor wonen. Men neemt een deel van het bedrijf in, waardoor dit kleiner wordt en er een extra uitbreiding werd voorzien aan de achterzijde van het gebouw.

- De uitbreiding achteraan van +/- 87,15 m² groot met de functie van overdekte serre en stapelplaatsen is niet toegelaten. In de weigering van 1999 voor het aanbouwen van een carport van slechts +/- 15 m² groot, op dezelfde plaats als de uitbreiding, werd reeds gesteld dat het terrein reeds overbouwd is. En dat het verhard en bebouwen van het terrein niet past in de woonomgeving en de goede aanleg van de plaats vereist dat de nog bestaande achtertuin als tuin wordt aangelegd en onderhouden. Door de uitbreiding wordt de bebouwde oppervlakte nog vergroot niet +/- 87,15 m² en voor de verhardingen komt er nog +/- 625 m² bij tegenover de laatst vergunde toestand van 2002. De bouwhoogte is ook te hoog (circa 5 meter), daar de bestaande dakhoogte 3,50 meter bedraagt.

Er is reeds enorm veel toegestaan op dit perceel, zowel wat betreft functies (tuinbedrijf, 6 appartementen, toonpark, parkings, opslagplaats, ...) als bebouwing. Bijgevolg kan, gelet op de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, de uitbreiding niet worden toegestaan.

- Enkel de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot gebouwen zijn toegestaan, bijgevolg mag de vergunde klinkerverharding achteraan vervangen worden door een gladde beton. Echter de zone met steenslag achteraan, dient op minstens 10 meter van de achterste perceelsgrens voorzien te worden, omdat hier een groenbuffer van 10 meter van de achterste perceelsgrens voorzien moet worden. En omdat dit geen strikt noodzakelijke toegang of oprit is tot een gebouw. Ten derde werd er reeds gesteld in de weigering van 1999 dat het verhard en bebouwen van het terrein niet past in de woonomgeving en de goede aanleg van het terrein vereist dat de nog bestaande achtertuin als tuin wordt aangelegd en onderhouden.

De tuinen van de aanpalende percelen achteraan, aan de Leopold Scheiperslaan zijn ondiep, waardoor de verharding met bijhorende verkeersbewegingen op deze plaats niet wenselijk zijn. De opslag van materiaal, materieel en afval afkomstig en dienstig van en voor

het tuinbedrijf zijn niet toegestaan en dienen binnen het bestaande gebouw opgeslagen te worden.

- Op het rechter perceel werd een toonpark aangelegd met verhardingen, terrassen, vijvers, kunstgazon en grasdals. Als we de luchtfoto's voor en na bekijken, kunnen we vaststellen dat het volledige perceel is aangelegd en voorheen een weide betrof. De wetgeving stelt dat kunstgazon en grasdals ook als een verharding gezien worden. Gelet op de reeds grote bebouwde oppervlakte en de verschillende functies (bedrijf, appartementen) die al aanwezig zijn op het perceel, kan het toonpark niet toegestaan worden. In de weigering van 1999 werd reeds gesteld dat het terrein reeds overbouwd is. En dat het verhard en bebouwen van het terrein niet past in de woonomgeving. Het is duidelijk dat de draagkracht van de percelen in deze omgeving overschreden worden, daar de voorzieningen niet enkel in het bestaande vergunde gebouw worden voorzien.

- Het advies van de dienst openbare werken is ongunstig daar er niet voldaan wordt aan de parkeernorm. ... Dus in totaal dienen minstens 13 en normaal 14 parkeerplaatsen voorzien worden. Vooraan op het perceel (nabij de toegang naar de appartementen) bevinden zich 7 parkeerplaatsen, achteraan nabij de toonzaal 3 waarvan 1 voor personen met een handicap. Totaal: 10 parkeerplaatsen. Dit betekent een tekort van 3 parkeerplaatsen op het private eigendom.

- De 4 parkeerplaatsen vooraan op het linker perceel zijn gelegen in de bouwvrije voortuinstrook waar normaal gezien geen parkings zijn toegestaan. Deze zijn loodrecht op de Oosthoevestraat gelegen, wat maakt dat in- en uitrijden steeds op de Oosthoevestraat dient te gebeuren, ten koste van de verkeersveiligheid. De 3 schuine autostaanplaatsen werden in een vorige vergunning reeds opgenomen en zijn toegestaan.

- Vooraan het perceel rechts is een tijdelijke opslag voor materiaal ingericht van circa 240 m² groot. Het is maar de vraag voor hoelang en wat er nadien gaat voorzien worden. In de vorige aanvraag was hier een parking voorzien.

De opslagplaats is ingericht in de bouwvrije voortuinstrook, waarin geen constructies en verhardingen zijn toegestaan, enkel de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot gebouwen.

...

Bij de beoordeling van de aanvraag dient rekening te worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag bevindt zich in een woonomgeving, welke hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen met één of twee bouwlagen en een schuin dak en een achterliggende tuin. Uitzonderlijk zijn er enkele appartementen aanwezig, met twee bouwlagen en een schuin dak. De rechtstreeks aanpalende percelen betreffen eengezinswoningen in halfopen en vrijstaande bebouwing. De achtergelegen woningen betreffen halfopen en gesloten eengezinswoningen.

Het perceel van de aanvrager werd in de loop van de jaren omgevormd tot een overbouwd en volgebouwd terrein. Voor de omringende percelen zorgt dit voor hinder: visuele hinder, mobiliteitshinder, geluidshinder en dergelijke meer, van toekomstige en vertrekkende cliënten en leveranciers. Dit blijkt ook uit het ingediende bezwaar.

Het terrein is zodanig overbouwd, dat een uitbreiding niet meer mogelijk is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Door nog bijkomende verhardingen, bebouwing, aanleg van kunstgras, ... komt de ruimtelijke draagkracht immers in het gedrang.

Tevens leidt het vergunnen van deze aanvraag tot een toename van de verkeersbewegingen, hetgeen in dit woongebied niet toegelaten kan worden.

Het advies van de dienst openbare werken en de milieudienst voor de milieuvergunning is ongunstig. Op 30 juni 1994 werd door de deputatie een milieuvergunning verleend voor houtbewerkingsmachines tot een totaal vermogen van 21 kW (+ 11 kW), een afgesloten afzuiginstallatie van 3,5 kW en opslagplaatsen voor hout- en plaatmaterialen, voor een termijn verstrijkend op 29 januari 2014. De vergunning is reeds verstreken. Er werd nog

geen nieuwe vergunning aangevraagd. De milieuvergunning blijft geschorst zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verleend en vice versa.

Gelet op bovenstaande is de aanvraag niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

...

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 7 augustus 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

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

Na de hoorzitting van 29 september 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 1 oktober 2015 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

...

Het huidige gebouwencomplex op het terrein van de aanvraag omvat een bedrijfsgebouw (VW Construct) en 6 woongelegenheden, waarvan 4 op de gelijkvloerse verdieping en 2 op de eerste verdieping. Het bedrijfsgebouw omvat onder andere kantoren, een koffieruimte, vergaderruimte, een toon-, presentatie- en verkoopruimte, een opslagruimte, een opslagruimte voor niet-winterharde planten en een atelier/machineruimte.

...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, maar niet met de goede ruimtelijke ordening.

...

Hieronder zal worden beargumenteerd dat de draagkracht van het terrein van de aanvraag wordt overschreden

Voorliggende aanvraag verhoogt de functionele druk en de bebouwingsdruk op het perceel. Een deel van de gelijkvloerse kantoorruimte werd heringedeeld en omgevormd tot een zesde woongelegenheden. Het destijds onbebouwde rechts aanpalende perceel werd omgevormd tot een showtuin (toonpark/toontuin) bij het in het bedrijfsgebouw gevestigde bedrijf VW Construct dat is gespecialiseerd in tuinonderneming, kunstgrassen, kunstbeplanting en buitenspeelgoed. Het bedrijfsgebouw werd uitgebreid met een winterserre (101,16m²).

Deze stijgende druk gaat bovendien ten koste van de open ruimte op het terrein. Bovenop de besproken uitbreiding met een winterserre heeft de aanvrager zijn perceel nagenoeg volledig verhard. Enkel een deel van de voortuinstrook en de groenzone achteraan blijven over als onverharde en onbebouwde delen van het terrein.

De gewenste verhardingen kunnen niet meer beschouwd worden als de verhardingen die nodig zijn om de noodzakelijke toegangen en opritten tot het gebouwencomplex te realiseren. Ook de showtuin, die hoofdzakelijk werd aangelegd met kunstgras, terrassen en paden dient beschouwd te worden als een verharde zone. Ondanks het uitzicht en de vormgeving van een 'tuin' betreft het hier een demonstratieruimte, die werd aangelegd in dienst van het bedrijf VW Construct en haar klanten.

De beroeper beargumenteert dat de bewoners toegang hebben tot en gebruik maken van delen van de showtuin, wat het gebruiksgenot en comfort van de woongelegenheden verhoogt. Dit argument wordt niet bijtreden.

Een commerciële showtuin, die samen met de toonzaal op regelmatige basis wordt bezocht door klanten van het bedrijf, is immers niet verzoenbaar met een residentiële tuin, die wordt gebruikt door bewoners als buitenruimte bij hun woning. Een dergelijke ruimte wordt niet aangewend om het gebruiksgenot en het comfort van de woongelegenheden te verhogen. Ook de bijkomende, zesde woongelegenheid beschikt niet over een terras of buitenruimte. Intussen omvat het gebouwencomplex 6 woongelegenheden, die niet over een buitenruimte beschikken.

Hoewel er sinds de jaren zestig (sinds het oprichten van de bakkerij) steeds een combinatie van wonen en bedrijvigheid op de site van de aanvraag heeft plaatsgevonden, werd het gebouwencomplex steeds gekenmerkt door een duidelijke scheiding tussen beide functies. De woonfunctie, die zich oorspronkelijk beperkte tot één bedrijfswoning, bevond zich vooraan op, het perceel, eerst op de eerste verdieping en later ook op de gelijkvloerse verdieping. De bedrijvigheid vond steeds plaats in het gelijkvloerse bedrijfsgebouw. De aanvrager heeft echter een deel van de kantoorruimte omgevormd tot een zesde woongelegenheid en een deel van kantoor- en opslagruimte gebruikt om het derde gelijkvloerse appartement uit te breiden.

Als gevolg is er geen sprake meer van een scheiding tussen de afzonderlijke woongelegenheden en de bedrijvigheid. Dit wordt niet wenselijk geacht. Alle aanhorigheden (verhardingen, polierbeton achteraan, parkeerzone in functie van bezoekers en klanten, showtuin, ...) rond het gebouw werden opgericht in functie van de bedrijvigheid. De afzonderlijke woongelegenheden worden niet als complementair beschouwd aan de bestaande functies binnen het gebouwencomplex, en staan absoluut niet in relatie tot deze functies. Het derde appartement wordt deels en de zesde woongelegenheid volledig ingeplant in tweede bouwvase. De zesde woongelegenheid komt bijgevolg volledig ingesloten te liggen tussen het bedrijfsgebouw en de oprit (toegang tot atelier en opslagruimte achteraan) van het bedrijf.

Een dergelijke inplanting wordt niet beschouwd als een versterking van het bestaande weefsel. Integendeel, door woongelegenheden op een dergelijke geïsoleerde manier volledig in te sluiten en te onttrekken uit het straatbeeld worden ze ook volledig geïsoleerd en onttrokken uit het woonweefsel. De beoogde functievermenging is vreemd aan de nabije omgeving, waar hoofdzakelijk eengezinswoningen worden waargenomen.

Er worden ook vraagtekens geplaatst bij de kwaliteit van de zesde woongelegenheid, gelet op het feit dat de oprit die aan de woongelegenheid grenst frequent gebruikt wordt door aan de bedrijfsvoering gerelateerde voertuigen (heftruck, 'bobcat', bestelwagen, leveranciers, ...)

De percelen in de onmiddellijke omgeving hebben ofwel geen voortuin ofwel een voortuin die effectief werd aangelegd als een met groen aangeplante zone. Een dergelijke voortuin maakt een tastbaar deel uit van het straatbeeld en heeft bijgevolg een verfraaide functie ten opzichte van het straatbeeld. Het is daarom niet wenselijk om de rechter voortuinstrook in te richten als een zone die zal worden gebruikt voor de tijdelijke opslag van materiaal, vooraleer het materieel wordt gebruikt op locatie. Een dergelijke opslagruimte heeft geen verfraaiende functie ten opzichte van het straatbeeld en hoort niet thuis in de voortuinstrook.

De beroeper beargumenteert dat er in de omgeving verscheidende verharde of als parkeerplaats ingerichte voortuinstroken worden waargenomen. Dergelijke verhardingen kunnen echter niet vergeleken worden met de opslagzone van een bedrijf.

Het wordt, net zoals bij de gelijkaardige aanvraag uit 2014, betreurd dat de in 2002 vergunde groene zone (deze diende aangeplant te worden met bomen) niet werd gerealiseerd en dat de aanvrager intussen een deel van deze zone heeft aangelegd met polierbeton. De groene zone diende om de bedrijfsactiviteiten op de site te bufferen ten opzichte van de achtergelegen woningen in de Leopold Scheiperslaan. De groene zone in de voorliggende

aanvraag is veel kleiner terwijl de bedrijfsactiviteiten dicht bij deze woningen plaatsvinden. De zone met polierbeton wordt immers gebruikt voor de eigen bedrijfsvoertuigen, voor het laden en lossen van leveranciers en geeft toegang tot 3 parkeerplaatsen.

Reeds bij de vorige, gelijkaardige aanvraag in 2014 werd geoordeeld dat de aanvraag onvoldoende duidelijk is over de gezamenlijke parkeerbehoefte van de verschillende functies op het terrein. In voorliggende aanvraag worden er bovendien zelfs minder parkeerplaatsen voorzien.

*Voorliggende aanvraag voorziet 10 parkeerplaatsen, die parkeergelegenheid moeten bieden aan zowel de bewoners van 6 appartementen als de aan de bedrijfsvoering gerelateerde voertuigen (zaakvoerders, klanten, bedrijfsvoertuigen, aanhangwagens, rollend materieel, ...). Dit lijkt onvoldoende om de parkeergelegenheid op het eigen terrein op te vangen.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Nadat verzoekende partij met een aangetekende brief van 11 december 2015 de vernietiging van voormelde beslissing van verwerende partij van 1 oktober 2015 heeft gevorderd, dient zij (quasi tegelijkertijd) op 5 februari 2016 bij tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regularisatie - herindeling magazijn en appartementen - inrichten buitenruimte”. Deze aanvraag omvat evenwel niet langer de regularisatie van de werken op het perceel nr. 112R4 (inzonderheid de showtuin, de kweekzone en opslagruimte en drie parkeerplaatsen). De aanvraag heeft enkel betrekking op het perceel nr. 112E5, waarbij het voorwerp wat betreft de te regulariseren werken identiek is en wat betreft de nieuwe werken houdende inrichting van het perceel grosso modo gelijkaardig is aan de eerder (op 1 oktober 2015) geweigerde aanvraag (met betrekking tot zowel perceel nr. 112E5 als perceel nr. 112R4).

Deze vergunning wordt door verwerende partij in graad van (door verzoekende partij aangetekend) administratief beroep op 27 oktober 2016 opnieuw geweigerd, nadat tussenkomende partij de aanvraag in eerste aanleg deels had ingewilligd.

Ook tegen deze weigeringsbeslissing wordt door verzoekende partij met een aangetekende brief van 16 januari 2017 een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0345/A.

6.

Ondertussen wordt bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 15 juni 2017, naar aanleiding van de door tussenkomende partij ingestelde burgerlijke herstellvordering, een bemiddelingspoging bevolen bij de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Deze procedure is nog hangende.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Heropening van de DEBATTEN

1.

Het bestaan van het rechtens vereiste belang bij een beroep tot vernietiging raakt de openbare orde en dient desnoods ambtshalve door de Raad te worden onderzocht.

2.

Het belang waarvan verzoekende partij voor de Raad blijk moet geven om een (ontvankelijk) beroep tot vernietiging te kunnen instellen moet niet alleen bestaan op het tijdstip van het indienen van haar beroep tot vernietiging, maar moet worden behouden tot aan de uitspraak omtrent dit beroep.

3.

Verzoekende partij ontleent haar belang in haar verzoekschrift uit het feit dat zij de aanvrager is van de geweigerde stedenbouwkundige vergunning. Gezien de beroepen bij de Raad overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.8.11, §1, lid 1, 1° VCRO kunnen worden ingesteld door de aanvrager van de vergunning, beschikt verzoekende partij in beginsel van rechtswege over een belang bij huidige procedure. Zij beoogt daarmee (op termijn) alsnog een (regulariserende) stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen met betrekking tot de aangevraagde werken.

4.

Op de zitting van 5 december 2017 meldt verzoekende partij dat zij het (bouw)perceel met nr. 112E5, waarop de appartementen en het tuinbedrijf (grotendeels, zonder de showtuin, de kweekzone en opslagruimte en drie parkeerplaatsen op het perceel nr. 112R4) zijn gesitueerd, ondertussen heeft verkocht aan een derde (die niet in huidige procedure is betrokken). Ten aanzien van haar actueel belang bij huidige procedure wijst zij op de vaststelling dat er *“in het kader van de verkoop werd overeengekomen dat verzoekende partij huidige procedure zou verderzetten”*, ten bewijze waarvan zij (als aanvullend stuk) een notariële verkoopovereenkomst van 22 september 2017 neerlegt.

In deze notariële verkoopovereenkomst (waarin verzoekende partij wordt aangeduid als “verkoper”) wordt het volgende overeengekomen in het kader van (de verderzetting van) de poging van verzoekende partij tot regularisatie van de site:

“ ...

De verkoper verklaart dat er nog een vergunningsaanvraag lopende is onder dossiernummer 11023_2016_31170 voor "het regulariseren van de herindeling van het magazijn en de appartementen en het inrichten van de buitenruimte", waarvoor door het Schepencollege vergunning werd verleend in datum van dertien juni tweeduizend zestien, waartegen echter beroep werd ingediend bij de bestendige deputatie, alwaar in datum van zevenentwintig oktober tweeduizend zestien beslist werd de vergunning te weigeren, welke beslissing vervolgens werd aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen welke procedure heden nog lopende is. De koper zal hiervan verder zijn eigen zaak maken, ter vrijwaring van de verkoper. Voor zoveel als nodig zal de verkoper hieraan nog wel zijn medewerking verlenen.

...”

Uit geciteerde overeenkomst blijkt dat de koper *“zijn eigen zaak zal maken”* van de hangende procedure bij de Raad tegen de weigeringsbeslissing van verwerende partij van 27 oktober 2016, die zoals gesteld enkel betrekking heeft op het verkochte perceel nr. 112E5, en gekend is onder

rolnummer 1617/RvVb/0345/A. Geciteerde (duidelijke) bewoordingen van de overeenkomst stroken niet met de verklaring van verzoekende partij ter zitting dat *“in het kader van de verkoop werd overeengekomen dat verzoekende partij huidige procedure zou verderzetten”*, gezien daaruit integendeel blijkt dat verzoekende partij deze procedure principieel niet (zelf) verder zal opvolgen. De (ambtshalve opgeworpen) vraag rijst dan ook naar het actueel belang van verzoekende partij bij huidige procedure.

De vaststelling dat de betreffende overeenkomst (enkel) betrekking heeft op de procedure bij de Raad met rolnummer 1617/RvVb/0345/A met betrekking tot de (tweede) weigeringsbeslissing van verwerende partij van 27 oktober 2016 inzake (de regularisatie van) de werken op het perceel nr. 112E5, en niet eveneens (expliciet) op huidige procedure met betrekking tot de (eerste) weigeringsbeslissing van verwerende partij van 1 oktober 2015 inzake (de regularisatie van) de werken op zowel het perceel nr. 112E5 als het perceel nr. 112R4, doet geen afbreuk aan voormelde vraagstelling. Huidige procedure inzake de (eerste) weigeringsbeslissing van 1 oktober 2015 heeft immers eveneens (grotendeels) betrekking op (werken op) het verkochte perceel nr. 112E5, terwijl de beoordeling van (de regularisatie van) de werken op het aanpalend perceel nr. 112R4 blijkt de aanvraag en de overwegingen van de (alhier) bestreden beslissing niet kan worden losgezien van de beoordeling van (de regularisatie van) de werken op het perceel nr. 112E5, zoals door verwerende partij ook expliciet wordt gesteld in de (tweede) weigeringsbeslissing van 27 oktober 2016.

Gelet op de vaststelling dat er in de betreffende overeenkomst niet eveneens (expliciet) melding wordt gemaakt van voorliggende (hangende) procedure bij de Raad tegen de weigeringsbeslissing van verwerende partij van 1 oktober 2015, rijst ook om die reden de (ambtshalve opgeworpen) vraag naar het actueel belang van verzoekende partij bij huidige procedure. Zoals gesteld kan de aanvraag met betrekking tot (de regularisatie van) de werken op de aanpalende percelen nrs. 112E5 en 112R4 niet worden opgesplitst naargelang het perceel waarop de (te regulariseren) werken betrekking hebben, en dienen alle werken (op beide percelen) samen te worden getoetst op hun verenigbaarheid met het gewestplan en de goede ruimtelijke ordening. In de hypothese dat de bestreden beslissing wordt vernietigd dient verwerende partij derhalve noodzakelijk ook de (te regulariseren) werken op het verkochte perceel nr. 112E5 (opnieuw) in haar beoordeling te betrekken, terwijl hoger werd vastgesteld dat verzoekende partij de (bij de Raad met rolnummer 1617/RvVb/0345/A gekende) procedure met betrekking tot (de regularisatie van) deze werken (op het perceel nr. 112E5) principieel niet (zelf) verder zal opvolgen (en de koper van dit perceel mogelijks andere intenties heeft). Het is dan ook niet duidelijk welk voordeel verzoekende partij nog nastreeft met huidige procedure.

5.

Op basis van voormelde overwegingen is het aangewezen dat partijen standpunt innemen omtrent de vraag of, en in voorkomend geval, welke invloed (hoger geciteerd tekstfragment in) de notariële verkoopovereenkomst van 22 september 2017 heeft op het actueel belang van verzoekende partij bij voorliggende procedure.

Omdat de ambtshalve gestelde vraag inzake het actueel belang van verzoekende partij bij huidige procedure (in het licht van de duidelijke bewoordingen in de notariële verkoopovereenkomst van 22 september 2017) niet het voorwerp van een tegensprekelijk debat heeft uitgemaakt, is het aangewezen om de debatten (met betrekking tot deze vraagstelling) ambtshalve te heropenen, teneinde partijen toe te laten om daaromtrent (in een aanvullende nota) standpunt in te nemen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KAPELLEN is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de achtste kamer roept de partijen op grond van artikel 85 Procedurebesluit op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op dinsdag 28 augustus 2018 om 13u30 in de zaal Mast, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

3. Partijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het tussenarrest, de Raad en alle in het geding zijnde partijen een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot de ambtshalve gestelde vraag onder *sub V* van huidig arrest.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE