

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0095 van 10 augustus 2011
in de zaak 1011/0024/SA/3/002

In zake:

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karel MESSENS
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pachtersstraat 136

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 augustus 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 juli 2010.

Met dit besluit heeft de verwerende partij het administratief beroep van [REDACTED], hierna de aanvrager, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen ingewilligd. De deputatie heeft aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 38 serviceflats.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 april 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 3 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 38 serviceflats”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied met daarachter natuurgebied. 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 13 november 2009 tot en met 13 december 2009, worden 8 bezwaarschriften ingediend, uitgaande onder andere van de huidige eerste verzoekende partij.

De Intercommunale Vereniging voor Energieleveringen in Midden-Vlaanderen brengt op 27 november 2009 een advies uit.

De brandweer van Geraardsbergen stelt op 7 januari 2010 dat het onmogelijk is een sluitend advies te geven.

Op 19 januari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen het volgende standpunt in:

“...

Het betrokken gebouw zal een vrij grote bouwdiepte hebben, vergelijkbaar met de bouwdiepte van de linksaanpalende woning. Dit gebouw zal tevens een architectuurstijl vertegenwoordigen dewelke zich in het bestaande straatbeeld zal inpassen. Tevens zal dit project op sociaal-economisch vlak een meerwaarde betekenen voor de stad en de deelgemeente Idegem. Dit dossier werd besproken op het 3-partijenoverleg van 24 juni 2009. Er werd toen geadviseerd om het gabariet met 1/3 in te krimpen. Het huidige ontwerp beantwoordt aan dit advies.

Er bestaat enigszins twijfel over de exacte ligging van de grens natuurgebied – woongebied. Het college van burgemeester en schepenen is echter van oordeel dat indien een deel van het betrokken gebouw in natuurgebied zou liggen dit echter niet opweegt tegen het feit dat het overgrote deel van dit volume in woongebied gelegen is en de impact van de gedeeltelijke ligging in natuurgebied slechts beperkt zal zijn.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 10 maart 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

de aanvraag dient ongunstig geadviseerd te worden:

- *de schaal en de dimensioneringen van het ontworpen gebouw staan niet in verhouding tot de omgevende bebouwing; hierdoor ontstaat een schaalbreuk met het landelijke karakter van de omgeving;*
- *een hoekpunt van het geplande gebouw komt te liggen in de bestemmingszone natuurgebied;*
- *de [REDACTED], waaraan het gebouw gelegen is, is een smalle landelijke weg die ongeschikt is voor de voorziene functie;*
- *er werd geen advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos; gezien een klein gedeelte gelegen is in natuurgebied was dit noodzakelijk;*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen liet dan na tijdig een beslissing te nemen over de stedenbouwkundige aanvraag zodat er een stilzwijgende weigeringsbeslissing wordt afgeleverd.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 1 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 1 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

Het perceel ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen – Zottegem. De bouwplaats ligt in 50 m woongebied met daarachter natuurgebied.

...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het betrokken terrein is gelegen aan de rand van de kern van de deelgemeente Idegem, nabij de Dender. In de omgeving van de bouwplaats situeren zich enkele waardevolle boerderijen (vierkantshoeves). Het eigendom is gelegen ten zuid-oosten langs de [REDACTED], een uitgeruste doch doodlopende weg. Deze weg is smal en eerder moeilijk bereikbaar. Het betreffende terrein met een totale oppervlakte van 3950 m² is afhellend naar de achterzijde van het perceel toe.

Op het linksaanpalende perceel ligt een authentieke hoeve met op de perceelsgrens een gemetste afsluitingsmuur met een hoogte van ongeveer 2 m, en op circa 50 m van de straat op de perceelsgrens een oude schuur van 1 bouwlaag en een zadeldak/lessenaarsdak. Aan de overzijde van de straat ligt enkel een beeldbepalende vierkantshoeve. De rechterzijde van het perceel ligt in natuurgebied.

Het project omvat het oprichten van een serviceflatgebouw met 38 kamers en aanverwante accommodatie, en een parkeergarage.

De bouw van 38 serviceflats zal zich realiseren binnen een bebouwde oppervlakte van maximaal 1796 m² en zal bestaan uit een ondergrondse parkeergarage voor 19 wagens (volgens het statistisch formulier slechts 16), een gelijkvloers, een verdieping en een zolderverdieping.

Het gebouw heeft buitenafmetingen van ongeveer 40 m op 35 m en wordt afgedekt met een zadeldak

De kroonlijsthoogte varieert gezien de hellingsgraad van het terrein van 5,8 m tot 7 m, de nokhoogte bedraagt maximaal 12,4 m. Het volume van het gebouw bedraagt ongeveer 10350 m³.

De serviceflats worden gebouwd rond een op het zuiden gericht terras.

De gevels worden afgewerkt met rood -bruine bezande gevelsteen of herbruikte paepesteen en klampsteen met een dakbedekking in rustieke pannen in gebakken aarde. Het gebouw wordt volgens het inplantingsplan opgericht op minimum 2 m van de grens met het natuurgebied en op 5 m van de rooilijn.

...

2.4 Resultaten openbaar onderzoek

De bezwaren handelen over:

- de inplanting van dergelijk grootschalig project zal een volledige schaalbreuk zijn met het rustige en landelijke karakter van de omgeving, met de authentieke eeuwenoude boerderijen waartussen het project gevangen zit, met het omliggende natuurgebied en met het schilderachtig kader dat toegang verleend tot 'Het Veer' en het recreatiegebied 'De Gavers';
- Het uitgraven van de kelderverdieping zal aanleiding geven tot een drooglegging van de bestaande bronnen in het lagergelegen gebied. Tevens zal het afvalwater afgevoerd worden via de grachten van het natuurgebied om uit te monden in de Dender;
- Het risico bestaat dat de omliggende straten geconfronteerd zullen worden met parkeerdruk en parkeerzoekerverkeer. Tevens is de bestaande toegangsweg niet geschikt om het bijkomend verkeer op te vangen en om te evacueren in geval van gevaar.

...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 50 000 liter en een buffervolume van vertraagde afloop van 26 000 liter.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van 38 serviceflats, is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, gelet op de ligging van het voorziene gebouw binnen het woongebied. Binnen het natuurgebied worden volgens de ingediende plannen geen werken uitgevoerd.

Wel dient nog de verenigbaarheid van het gevraagde met de omgeving getoetst te worden. Dit gebeurt bij 'de goede ruimtelijke ordening'.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project beoogt de oprichting van 38 serviceflats met aanverwante accommodatie en een ondergrondse parkeergarage.

Het perceel is gelegen aan het uiteinde van de [REDACTED], waar een bebouwing voorkomt met authentieke en beeldbepalende (vierkants)hoeves, en enkele eengezinswoningen van 1 bouwlaag en een zadeldak. De [REDACTED] betreft een smalle weg met een breedte van 3,55 m tot 2,35 m die voorbij het betreffende perceel dood loopt. Een deel van het terrein ligt in woongebied, het grootste deel is echter gelegen in natuurgebied.

Het gebouw heeft een volume van ongeveer 10350 m³. In de omgeving zijn er geen gebouwen van dergelijke schaal te vinden.

Het perceel bevindt zich in een residentiële omgeving. De schaal van het gebouw met 38 serviceflats overstijgt deze van de omliggende woningen en hoeves, zodat het ruimtelijk functioneren van de omgeving erdoor zal worden verstoord.

De tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren die stellen dat de inplanting van dergelijk grootschalig project een volledige schaalbreuk zal zijn met het rustige en landelijke karakter van de omgeving, met de authentieke eeuwenoude boerderijen waartussen het project gevangen zit, met het omliggende natuurgebied en met het schilderachtig kader dat toegang verleent tot 'Het Veer' en het recreatiegebied 'De Gavers', kunnen bijgetreden worden.

Het voorgestelde gebouw bevat 2 bovengrondse bouwlagen en een zadeldak, de kroonlijsthoogte zal gezien de hellingsgraad van het terrein variëren van 5,8 m tot 7 m. Een dergelijk kroonlijsthoogte is stedenbouwkundig enkel aanvaardbaar binnen een omgeving zoals hier aanwezig als er voldoende afstand gevrijwaard wordt tussen de op te trekken gevels en de perceelsgrenzen/ bestemmingsgrenzen. Enkel op die manier kunnen dergelijke gebouwen op een kwalitatieve manier ingepast worden op het terrein en in de omgeving.

In voorliggend geval is een voldoende ruim perceel belangrijk aangezien de omliggende woningen en hoevegebouwen een hoogte hebben van slechts 1 bouwlaag.

De onbebouwde stroken rond het gebouw zijn te smal, zodat er slechts een beperkte ruimte overblijft voor de integratie van het geheel in de omgeving. De wegenis en parkingplaatsen voor bezoekers zijn onvoldoende aangegeven op plan, zo ook de vluchtweg voor hulpdiensten. De [REDACTED] heeft een breedte van 3,55 m tot -ter hoogte van de inrit van de ondergrondse garage- slechts 2,35 m. Deze weg alleen biedt aldus onvoldoende mogelijkheden om op een veilige manier te kunnen evacueren. Dit wordt ook bevestigd in het verslag van de gemeentelijke brandweerdienst d.d. 7 januari 2010 waarin gesteld wordt dat i.v.m. deze nieuwbouw het onmogelijk is een sluitend advies over te brengen. Er dient geconcludeerd worden dat een bouwvrije strook van minimum 5 m niet zal volstaan om tot een kwalitatieve ingroening te komen, rekening houdend met de noodzakelijke vluchtwegen en parkeervoorzieningen.

Uit dit alles volgt dat het project de draagkracht van dit terrein wel degelijk overstijgt.

Behoudens de 19 (volgens het statisch formulier slechts 16) ondergrondse parkeerplaatsen zijn op eigen terrein geen andere parkeermogelijkheden voorzien. Dit aantal parkeerplaatsen volstaat niet in functie van het aantal werknemers, bewoners en bezoekers. Het risico bestaat dat de omliggende straten geconfronteerd zullen worden met een verhoogde parkeerdruk. Bij grotere bezoekersaantallen zullen wagens geparkeerd moeten worden langs de straatkant, hetgeen grote hinder zal teweegbrengen voor de omwonenden.

Het terrein is niet gelegen in de eigenlijk kern van Idegem maar in een uitloper ervan. In de onmiddellijke omgeving van het terrein zijn weinig voorzieningen voor handen, daar waar het begrip serviceflat toch een zekere zelfstandigheid van de residenten aanduidt zodat het ontwikkelen van dergelijke functies bij voorkeur dient te gebeuren in een omgeving waar wel voorzieningen zoals onder meer handelszaken voorhanden zijn.

Er kan evenmin voorbijgegaan worden aan het feit dat het ingediende project onmiddellijk grenst aan dit natuurgebied en er een impact op zal hebben, aangezien de gevrijwaarde bouwvrije strook uiterst beperkt is.

Qua inpasbaarheid van het ontwerp op het terrein kan niet voorbij gegaan worden aan de krappe inpassing van het gewenste, volumineuze gebouw op het beschikbare terrein. Het gedeelte van het perceel dat zich in woongebied situeert wordt volgens de ingediende plannen quasi volledig volgebouwd. De bebouwingsgraad laat geen realisatie van een voldoende groenbuffering toe. In het woongebied is ook geen enkele tuinzone aanwezig, hetgeen nochtans onontbeerlijk is voor de residenten.

Er dient besloten dat het op te richten gebouw te grootschalig is voor dit perceel. De voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving overstijgt, en niet kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

...

Na de hoorzitting van 1 juni 2010, beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project beoogt de oprichting van 38 serviceflats met aanverwante accommodatie en een ondergrondse parkeergarage.

Het perceel is gelegen aan het uiteinde van de [REDACTED], waar een bebouwing voorkomt met authentieke en beeldbepalende (vierkants)hoeves, en enkele eengezinswoningen van 1 bouwlaag en een zadeldak. De [REDACTED] betreft een smalle weg met een breedte van 3,55 m tot 2,35 m die voorbij het betreffende perceel dood loopt. Een deel van het terrein ligt in woongebied, het grootste deel is gelegen in natuurgebied.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, m.n. woongebied.

De bouw van de 38 serviceflats zal zich realiseren binnen een bebouwde oppervlakte van max. 1795 m² en zal bestaan uit een ondergrondse parkeergarage, een gelijkvloers, een verdieping en een zolderverdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt ± 5,80 m en de nokhoogte maximaal ± 11,20 m.

Het betrokken terrein is gelegen aan de rand van de kern van de deelgemeente Idegem en in de onmiddellijke omgeving situeren zich enkele grootschalige boerderijen.

De serviceflats worden gebouwd rond een op het zuiden gericht terras. De typologie sluit aan bij het gesloten karakter van de vierkantshoeves in de onmiddellijke omgeving.

De bezetting is geenszins overdreven gelet op de totale terreinoppervlakte.

Ook de inplanting en bouwdiepte is aanvaardbaar in de omgeving. Door de specifieke perceelsconfiguratie ten opzichte van de voorliggende [REDACTED], past het project zich goed in ten opzichte van de bebouwing op het kadastraal perceel 417t en de vierkantshoeve gelegen aan de overzijde van de [REDACTED] (zie foto hierboven).

Het project situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

Gelet op de specifieke bestemming en het voorzien van ondergrondse garages valt geen mobiliteitsprobleem te vrezen.

Door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen werd gunstig advies uitgebracht en de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren werden ongegrond bevonden.

De aanvraag is dan ook volkomen in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften en het de goede ruimtelijke ordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft met een op 13 augustus 2010 ter post aangetekende zending een beroep tot vernietiging tegen de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het nummer 1011/0015/A/3/0013.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing ‘begin augustus 2010’ werd aangeplakt en dat het voorliggende beroep derhalve ruim op tijd werd ingediend. De verzoekende partijen wijzen er voorts op dat de aanplakking ‘niet duidelijk zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg’ was.

De verzoekende partijen merken tot slot op dat in het attest van aanplakking van 18 augustus 2010 uitdrukkelijk wordt bepaald dat de verklaringen op eer van de aanvrager met betrekking tot de begin- en einddatum van de aanplakking van de bestreden beslissing gelijktijdig op 17 augustus 2010 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen werden bezorgd.

De verwerende partij betwist de tijdigheid van het voorliggende beroep niet.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden. De bestreden beslissing diende aan hen niet betekend te worden. Zij konden er pas kennis van nemen door de aanplakking van de beslissing op het terrein. De beroepstermijn van de verzoekende partijen begint, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, dan ook pas te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De Raad stelt met de verzoekende partijen vast dat in het zogenaamde attest van aanplakking van 18 augustus 2010, zoals ondertekend door de burgemeester van de stad Geraardsbergen, het volgende wordt bepaald:

“ ...

Ondergetekende, F. De Chou, burgemeester van Geraardsbergen attesteert dat de bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning, verleend op 01.07.2010, ... op het terrein waarop de vergunning betrekking heeft, goed zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg werd aangeplakt op 15.07.2010, en dit gedurende 30 dagen. Beide documenten, begin- en einddatum van aanplakking, werden ons op 17.08.2010 bezorgd.

...”

De Raad is van oordeel dat de verklaring van 18 augustus 2010 van de burgemeester van de stad Geraardsbergen niet kan gelden als een attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4 VCOR, zoals dat gold voor de wijziging bij decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 9 augustus 2010). Vermelde verklaring kan hooguit beschouwd worden als de vaststelling dat de documenten betreffende de begin- en einddatum van de aanplakking op 17 augustus 2010 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen werden bezorgd.

Aangezien de documenten betreffende de begin- en einddatum van de aanplakking pas op 17 augustus 2010 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen werden bezorgd, dit wil zeggen nadat de bestreden beslissing gedurende dertig dagen zou zijn aangeplakt, kon de bevoegde burgemeester onmogelijk nagaan of de aanvrager de bestreden beslissing daadwerkelijk gedurende de voorgehouden termijn en conform artikel 4.7.23, §4, eerste en tweede lid VCRO heeft aangeplakt.

Door in de praktijk te verhinderen dat de bevoegde burgemeester met voldoende zekerheid de begin- en einddatum van de aanplakking van de bestreden beslissing kon vaststellen, heeft de aanvrager zelf in de hand gewerkt dat de aanplakking van de bestreden beslissing als gebrekkig moet aangemerkt worden en derhalve niet dienstig is om de in artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO bedoelde termijn te bepalen. Een gebrekkige aanplakking laat naar het oordeel van de Raad de beroepstermijn in hoofde van de verzoekende partijen niet aanvangen zodat het voorliggende beroep zonder meer tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen wijzen erop dat zij aanpalende eigenaars zijn en dus over het vereiste belang beschikken conform artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 3° VCRO.

Beoordeling door de Raad

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij niet doet blijken van het rechtens vereist belang, zoals vervat in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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 persoon of als rechtspersoon, 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 mogelijk 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 kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden anderzijds. 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.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande dan ook niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen in de nabijheid van

