

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0142 van 20 oktober 2015
in de zaak 1011/0640/A/8/0573

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal MALLIEN
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan SURMONT
kantoor houdende te 2300 Turnhout, de Merodelei 112
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 16 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en 2 anderen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 21 juni 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 2 december 2014. De raadsman van de tussenkomenende partijen betwist aan de hand van recente stukken het actueel belang van de verzoekende partij. De partijen hebben de mogelijkheid benut om deze stukken over te maken en over het actueel belang van de verzoekende partij schriftelijk standpunt in te nemen.

Op de zitting van 2 december 2014 blijkt dat de raadsman van de tussenkomenende partijen haar exceptie inzake het actueel belang handhaaft en bijkomend betwist dat de verzoekende partij heden nog eigenaar is van het aanpalend perceel. In afwachting van een bijkomend stuk waaruit blijkt dat de verzoekende partij nog steeds eigenaar is van het aanpalend perceel, wordt de zaak in voortzetting gesteld naar de zitting van 10 februari 2015. De verzoekende partij heeft hierop evenwel niet gereageerd.

De partijen zijn uitgenodigd voor de zitting van 10 februari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende 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.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 7 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 10 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 15 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van de verkaveling 034/0422, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 9 september 1968. Deze verkavelingsvergunning werd gewijzigd door het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 16 september 2010 voor het betrokken perceel, meer bepaald het wijzigen van de bestemming ‘wonen’ naar ‘wonen en kantoor’.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 maart 2010 tot en met 25 april 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 1 april 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 1 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 21 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 15/06/2010. Het luidt als volgt:

DEEL 1: Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.a. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen.

Ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen

Het goed is gelegen in het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van

28 juli 1978.

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied met landelijk karakter.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling. Het perceel is lot 8 van de niet vervallen verkaveling (1857) goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 9/09/1968, bij Arohm gekend onder het nummer 034/422.

Bepalingen van het plan die van toepassing zijn op de aanvraag

De voorschriften van de goedgekeurde verkaveling zijn van toepassing.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de gevelmaterialen en de bouwhoogte.

Afwijkings- en uitzonderingsregels zonevreemde woningen, gebouwen en constructies

Niet van toepassing

Verordeningen

De volgende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

1.b Andere voorschriften en decreten (zoals monumenten en landschappen, wegen, natuurwetgeving, ...)

Beschermde monumenten, landschappen. stads- en dorpsgezichten

Niet van toepassing

Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk 111, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets genoemd wordt.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Enkel wordt bij toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput.

Andere

Niet van toepassing

1.c. Externe adviezen

Het advies van de brandweer werd aangevraagd op 16/03/2010.

Het advies van het agentschap Wegen en Verkeer is aangevraagd op 16/03/2010.

1.d. Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 26/03/2010 tot 25/04/2010.

De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002.

Inventaris bezwaren

Er werd één bezwaar ingediend: een kantoorruimte past niet in een woongebied met landelijk karakter.

DEEL 2: Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+eventuele historie).

Het perceel is gelegen langsheen een gewestweg.

De aanvraag betreft het oprichten van een ééngezinwoning met kantoorruimte. Het gebouw wordt opgetrokken op 17,3m uit de rooilijn.

De afstand tot de linkerperceelgrens bedraagt 8m, tot de rechterperceelgrens 6m.

De bouwdiepte bedraagt 20m.

De kroonlijsthoogte bedraagt 7m, met plat dak.

Voor de bestemmingswijziging werd een verkavelingswijziging aangevraagd (V 1857 B)

Voor het gebruiken van vezelcementplaten als gevelmateriaal wordt een afwijking zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gevraagd.

Voor de bouwhoogte van 7m tot op een bouwdiepte van 20m wordt een afwijking zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gevraagd.

De kantoorruimte heeft een oppervlakte van 153m². Nota wordt genomen van de 4 parkeerplaatsen.

De plaatsing van een hemelwaterput is verplicht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01/10/2004 inzake hemelwaterputten. Die hemelwaterput dient aan volgende eisen te voldoen:

- met een inhoud van minimum 10.000 liter;*
- de volledige dakoppervlakte dient in één of meerdere hemelwaterputten af te wateren;*
- een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten;*
- de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, en oppervlaktewater of de regenwaterafvoer van de openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voor handen zijn dan wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering;*
- de hemelwaterput dient te worden geplaatst buiten het openbaar domein;*
- de hemelwaterput dient bij plaatsing in de bouwvrije voortuinstrook, te worden voorzien op minimum 2 meter uit de rooilijn. De rooilijn ligt op 10 meter uit de wegas;*
- de hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen;*
- de hemelwaterput dient te voldoen aan de code van de goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, die toegevoegd wordt in bijlage;*
- het hemelwater dient herbruikt te worden door de aftappunten voorzien op het bouwplan;*

De woning dient te voldoen aan de EPB-eisen.

Voor de afvoer van het afvalwater dient de plaatsing van een septic-tank en een bezinkput te worden voorzien. Deze dienen geplaatst te worden buiten de bouwvrije voortuinstrook.

De afvoer van de afval- en regenwaters dient via een gescheiden stelsel te gebeuren.

De afvoerbuizen voor het regenwater en het huishoudelijk afvalwater dienen een diameter te hebben van max. 160 mm.

De eventuele plaatsing van een mazouttank dient te beantwoorden aan de installatievoorwaarden, opgelegd in de Vlaamse wetgeving zoals beschreven in bijlage bij de bouwvergunning.

De kosten voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan het openbaar domein of het verplaatsen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de bouwheer.

De droogzuiging dient aangesloten te worden op de RWA-aansluiting van het toekomstig gebouw.

Het peil van de woning ligt 0,30 meter boven de kruin van de weg.

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de geldende voorschriften van de goedgekeurde verkaveling. .

Ingevolge art. 2.01.6° - bouwhoogte - van de voorschriften van de verkaveling bedraagt de bouwhoogte van het bijgebouw maximum 3m.

Daarom wordt voor de bouwhoogte van 7m tot op een bouwdiepte van 20m een afwijking,

zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gevraagd.

Ingevolge art. 2.01.8° a) -'gevels - van de voorschriften van de verkaveling moet voor de gevels volgende materialen gebruikt worden: gevelsteen, natuursteen, sierpleister in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

Daarom wordt voor het gebruik van vezelcementplaten een afwijking, zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gevraagd.

2.c. Verenigbaar met andere voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

De voorwaarden opgelegd door de stedelijke brandweerdiensten dienen te worden nageleefd.

De bemerkingen gesteld door de afdeling Wegen en Verkeer dienen te worden nageleefd.

2.e. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Er werd een bezwaarschrift ingediend: een kantoorruimte past niet in een woongebied

met landelijk karakter.

In een woongebied met landelijk karakter kan een kantoorfunctie toegelaten worden voor zover zij de woonfunctie niet in het gedrang brengt. Aangezien het hier een woning betreft met een beperkte kantoorruimte, wordt de woonfunctie niet in het gedrang gebracht.

2.f. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

2.g. Eindadvies en voorstel van voorwaarden

Gunstig met volgende voorwaarden.

De werken dienen uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.

Het advies van de brandweer dient gevolgd te worden.

Het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dient gevolgd te worden.

Het gebouw wordt opgetrokken op 17,3m uit de rooilijn.

De afstand tot de linkerperceelgrens bedraagt 8m, tot de rechterperceelgrens 6m.

De bouwdiepte bedraagt 20m.

De kroonlijsthoogte bedraagt 7m, met plat dak.

Voor de bestemmingswijziging van lot 8 werd een verkavelingswijziging goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21/06/2010.

Voor het gebruiken van vezelcementplaten als gevelmateriaal kan een afwijking zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.

Voor de bouwhoogte van 7m tot op een bouwdiepte van 20m kan een afwijking zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.

De kantoorruimte heeft een oppervlakte van 153m². Nota wordt genomen van de 4 parkeerplaatsen.

Er werd één bezwaarschrift ingediend, dat weerlegd kan worden.

De plaatsing van een hemelwaterput is verplicht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01/10/2004 inzake hemelwaterputten. Die hemelwaterput dient aan volgende eisen te voldoen:

- met een inhoud van minimum 10.000 liter;*
- de volledige dakoppervlakte dient in één of meerdere hemelwaterputten af te wateren;*
- een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten;*
- de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, en oppervlaktewater of de regenwaterafvoer van dé openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voor handen zijn dan wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering;*
- de hemelwaterput dient te worden geplaatst buiten het openbaar domein;*
- de hemelwaterput dient bij plaatsing in de bouwvrije voortuinstrook, te worden voorzien voorzien op minimum 2 meter uit de rooilijn. De rooilijn ligt op 10 meter uit de weg;*
- de hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen;*
- de hemelwaterput dient te voldoen aan de code van de goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, die toegevoegd wordt in bijlage;*
- het hemelwater dient herbruikt te worden door de aftappunten voorzien op het bouwplan;*

De woning dient te voldoen aan de EPB-eisen.

Voor de afvoer van het afvalwater dient de plaatsing van een septic-tank en een bezinkput te worden voorzien. Deze dienen geplaatst te worden buiten de bouwvrije voortuinstrook.

De afvoer van de afval- en regenwaters dient via een gescheiden stelsel te gebeuren.

De afvoerbuizen voor het regenwater en het huishoudelijk afvalwater dienen een diameter

te hebben van max. 160 mm.

De eventuele plaatsing van een mazouttank dient te beantwoorden aan de installatievoorwaarden, opgelegd in de Vlaamse wetgeving zoals beschreven in bijlage bij de bouwvergunning.

De kosten voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan het openbaar domein of het

verplaatsen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de bouwheer.

De droogzuiging dient aangesloten te worden op de RWA-aansluiting van het toekomstig gebouw.

Het peil van de woning ligt 0,30 meter boven de kruin van de weg.

Voor de overwelving van de waterloop (uitvoering door stadsdiensten) is bijkomend ook een machtiging vereist van de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen. De noodzakelijke formulieren zijn terug te vinden op de infocel TD of via de website van de provincie Antwerpen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Zoals aangegeven in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd de aanvraag getoetst aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Het schepencollege volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Zoals aangegeven in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Het schepencollege volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Externe adviezen

Voor de bespreking van de externe adviezen verwijst het schepencollege naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Watertoets

Zoals aangegeven in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd de watertoets uitgevoerd voor de aanvraag. Het schepencollege volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Openbaar onderzoek

Voor de bespreking van het openbaar onderzoek verwijst het schepencollege naar het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 21/06/2010 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

10 het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° volgende voorwaarden na te leven:

De werken dienen uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.

Het advies van de brandweer dient gevolgd te worden.

Het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dient gevolgd te worden.

Het gebouw wordt opgetrokken op 17,3m uit de rooilijn.

De afstand tot de linkerperceelgrens bedraagt 8m, tot de rechterperceelgrens 6m.

De bouwdiepte bedraagt 20m.

De kroonlijsthoogte bedraagt 7m, met plat dak.

Voor de bestemmingswijziging van lot 8 werd een verkavelingswijziging goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21/06/2010.

Voor het gebruiken van vezelcementplaten als gevelmateriaal kan een afwijking zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.

Voor de bouwhoogte van 7m tot op een bouwdiepte van 20m kan een afwijking zoals bepaald in artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden toegestaan.

De kantooruimte heeft een oppervlakte van 153m². Nota wordt genomen van de 4 parkeerplaatsen.

Er werd één bezwaarschrift ingediend, dat weerlegd kan worden.

De plaatsing van een hemelwaterput is verplicht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01/10/2004 inzake hemelwaterputten. Die hemelwaterput dient aan volgende eisen te voldoen:

- met een inhoud van minimum 10.000 liter;*

- de volledige dakoppervlakte dient in één of meerdere hemelwaterputten af te wateren;
- een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten;
- de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, en oppervlaktewater of de regenwaterafvoer van de openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voor handen zijn dan wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering;
- de hemelwaterput dient te worden geplaatst buiten het openbaar domein;
- de hemelwaterput dient bij plaatsing in de bouwvrije voortuinstrook, te worden voorzien op minimum 2 meter uit de rooilijn. De rooilijn ligt op 10 meter uit de weg;
- de hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen
- de hemelwaterput dient te voldoen aan de code van de goede praktijk voor hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, die toegevoegd wordt in bijlage;
- het hemelwater dient herbruikt te worden door de aftappunten voorzien op het bouwplan;

De woning dient te voldoen aan de EPB-eisen,

Voor de afvoer van het afvalwater dient de plaatsing van een septic-tank en een bezinkput te worden voorzien. Deze dienen geplaatst te worden buiten de bouwvrije voortuinstrook. De afvoer van de afval- en regenwaters dient via een gescheiden stelsel te gebeuren.

De afvoerbuizen voor het regenwater en het huishoudelijk afvalwater dienen een diameter te hebben van max. 160 mm.

De eventuele plaatsing van een mazouttank dient te beantwoorden aan de installatievoorwaarden, opgelegd in de Vlaamse wetgeving zoals beschreven in bijlage bij de bouwvergunning.

De kosten voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan het openbaar domein of het verplaatsen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de bouwheer.

De droogzuiging dient aangesloten te worden op de RW A-aansluiting van het toekomstig gebouw.

Het peil van de woning ligt 0,30 meter boven de kruin van de weg.

Voor de overwelving van de waterloop (uitvoering door stadsdiensten) is bijkomend ook een machtiging vereist van de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen. De noodzakelijke formulieren zijn terug te vinden op de infocel TD of via de website van de provincie Antwerpen.

...

De verzoekende partij tekent, samen met 2 anderen, tegen deze beslissing op 22 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van ongekennde datum om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen op grond van een beoordeling, identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 13 september 2010 beslist de verwerende partij op 16 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd 'voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven'. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met

inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning 034/422 d.d. 09/09/1968, gewijzigd bij vergunning d.d. 21/06/2010 situeert de aanvraag zich in zone voor alleenstaande bebouwing, woning en kantoor.

Het betreft het oprichten van een eengezinswoning met een kantoorruimte. Het gebouw wordt opgetrokken op 17,3 meter uit de rooilijn. De afstand tot de linkerperceelsgrens bedraagt 8 meter, tot de rechter perceelsgrens 6 meter. De bouwdiepte bedraagt 20 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter, met plat dak. Deze elementen zijn in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt niet overschreden. Het gebouw houdt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Er blijft voldoende ruimte over voor tuin. De woonfunctie primeert. Het gebouw is voorzien in een frisse moderne architectuur. De voorziene hedendaagse gevelmaterialen zijn in strijd met de voorschriften van de verkavelingsvergunning. Er bestaat de mogelijkheid om beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften toe te staan conform artikel 4.4.1 van de VCRO voor wat betreft materiaalgebruik, inplanting en afmetingen, mits er een openbaar onderzoek gevoerd werd. Dit openbaar onderzoek werd effectief gevoerd. Uit de bezwaarschriften traden geen aspecten naar voren die het materiaalgebruik betreffen. Derhalve kan deze afwijking toegestaan worden. Het materiaalgebruik is aanvaardbaar gezien het moderne karakter van de woning.

Deze vergunning hangt samen met een verkavelingswijziging waarvoor door het college van burgemeester en schepenen vergunning werd afgeleverd gelijktijdig met de kwestieuze bouwvergunning voor de woning met kantoorruimte. De wijziging van de verkaveling betreft uitsluitend een bestemmingswijziging van woonfunctie naar woon- en kantoorfunctie.

Ook vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening is deze functiewijziging aanvaardbaar. Ze is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften, onder voorbehoud dat de kantoorfunctie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, hetgeen hier het geval is. Het perceel is gelegen aan een drukke gewestweg. In de omgeving komen nog verschillende kantoorfuncties voor, zelfs in dezelfde verkaveling. Een kantoorfunctie met beperkte omvang is hier dan ook gepast. Het kantoor beslaat een oppervlakte van 153m² terwijl de totale oppervlakte van het gebouw 423,7m² bedraagt. Bovendien worden in het gebouw geen handel of verkoop georganiseerd of een andere activiteit die hinder voor de omgeving zou kunnen veroorzaken. Het gaat om een zuivere en beperkte kantoorfunctie die aan het wonen ondergeschikt is. Om erover te waken dat deze kantoorruimte niet zal gaan primeren werd deze in oppervlakte beperkt te worden tot maximum 160m².

Aan de overzijde bevindt zich een volgens het gewestplan vastgesteld gebied voor de vestiging van kerninstallaties. Dit gebied is sterk bebost. Gezien de bestemming van dit gebied zal aan de overzijde zeker geen verdere bebouwing ontstaan. De vrees van de beroeper(s) dat de inrichting van deze kantoorfunctie op termijn zal leiden tot het ontstaan van een baan volgebouwd met handel en bedrijven, is overdreven, temeer daar elke nieuwe bouwaanvraag individueel beoordeeld wordt.

Er is een aanzienlijke hoeveelheid verharding in de voortuinstrook voorzien. Volgens de verkavelingsvoorschriften is enige verharding in de voortuinstrook verboden. Bij nazicht van de woningen in de omgeving en in het bijzonder de overige woningen binnen de verkaveling blijkt dat deze allemaal over een inrit en zelfs meer beschikken. Het houdt ook geen enkele steek dat een woning met een garage niet over een toegangsweg naar deze garage zou mogen beschikken. De aanvrager heeft meer verharding voorzien in deze voortuinstrook dan strikt nodig voor de toegangen naar het gebouw, omwille van

parkeermogelijkheid voor de toekomstige werknemers. Hij voorziet hiervoor vier parkeerplaatsen. Dit is gezien de afmetingen van het perceel en de voorziene activiteit aanvaardbaar. De verharding rechts van de inrit dient weggelaten te worden. Deze verharding is immers overbodig. Enkel op de vier voorziene autostelplaatsen mogen wagens geparkeerd worden.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 10.000 liter

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming maar niet met de voorschriften van de verkavelingsvergunning 034/422 d.d. 09/09/1968, gewijzigd bij vergunning d.d. 21/06/2010. Een afwijking voor wat betreft het materiaalgebruik is echter mogelijk conform de bepalingen van artikel 4.4.1 van de VCRO.

Werden gehoord in zitting van 13 september 2010: Koen Mertens, aanvrager, Jan Surmont, advocaat van de aanvrager, Pascal Mallien, mandataris namens beroeper en belanghebbende derde, Bart Verachtert, afgevaardigde van de stad Geel.

BESLUIT:

Artikel 1- Het beroep van Pascal Mallien namens █████, belanghebbende derde, tegen het besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van █████, waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt voorwaardelijk verleend tot het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte op een terrein, gelegen █████, wordt niet ingewilligd. Vergunning wordt verleend conform de voorwaarden opgelegd in het voormelde besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en mits de kantoorruimte in oppervlakte beperkt wordt tot 160m².

- Het beroep van Pascal Mallien namens █████, belanghebbende derde, tegen het besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van █████, waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt voorwaardelijk verleend tot het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte op een terrein, gelegen █████, wordt niet ingewilligd. Vergunning wordt verleend conform de voorwaarden opgelegd in het voormelde besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en mits de kantoorruimte in oppervlakte beperkt wordt tot 160m².

- Het beroep van Pascal Mallien namens █████, belanghebbende derde, tegen het besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van █████, waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt voorwaardelijk verleend tot het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte op een terrein, gelegen █████, wordt niet ingewilligd. Vergunning wordt verleend conform de voorwaarden opgelegd in het voormelde besluit van 21 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en mits de kantoorruimte in oppervlakte beperkt wordt tot 160m².

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 21 december 2010 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 16 september 2010 omtrent de wijziging van de verkavelingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming 'wonen' naar 'wonen en kantoor' voor hetzelfde perceel. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0641/A/8/0622.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt in haar verzoekschrift:

“ ...

Verzoekster is eigenares van het aanpalende perceel.

Thans wordt zij geconfronteerd met een heel zware constructie naast haar bouwgrond, die betrekking heeft op een woning met kantoorruimte en zeer verregaande verhardingen.

Deze verleende bouwvergunning, indien ze behouden blijft, zal ertoe leiden dat haar perceel ook wordt gehypothekeerd om een gelijkaardige constructie op te richten.

Het is uitgesloten een riante landelijke woning te voorzien naast een dergelijk modern gebouw dat ook als kantoorruimte wordt benut met parkeerplaatsen voor vier werknemers.

Nochtans is het terrein volgens het gewestplan KB van 28 juli 1978 voor Herentals-Mol gelegen in een woongebied met landelijk karakter en was er in de verkavelingsvoorschriften van 9 september 1968, nr. 034/422, uitdrukkelijk voorzien dat het exclusief bedoeld is voor een woonst.

Er kan derhalve niet worden getwijfeld aan de hinder of het nadeel dat verzoekster rechtstreeks kan ervaren door betreffende bouwvergunning.

...”

2.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij in hun schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

B. Wat betreft het belang in hoofde van de verzoekende partij

9.

Overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO kan beroep worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Er valt in casu echter in te zien welke hinder of nadeel de verzoekende partij zou kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing(en).

10.

Het feit dat de verzoekende partij eigenaar is van een perceel dat paalt aan dat waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend kan op zich niet volstaan. Het mogelijke nadeel/hinder dient in concreto te worden aangetoond.

Het mogelijke nadeel of hinder dient alleszins actueel te zijn.

De verzoekende partij woont niet ter plaatse en heeft blijkbaar ook niet de intentie om er te gaan bouwen en wonen. Het perceel in kwestie is blijkbaar enkel bestemd om in de

toekomst verkocht te worden. De verzoekende partij kan uiteraard slechts een persoonlijk en actueel belang laten gelden en niet dat van een eventuele toekomstige koper van het perceel.

Hierna wordt aangetoond dat de door de verzoekende partij aangehaalde elementen het belang niet afdoende kunnen rechtvaardigen.

11.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat zij zou geconfronteerd worden met een “heel zware constructie naast haar bouwgrond, die betrekking heeft op een woning met kantoorruimte en zeer verregaande verhardingen”.

De aangevraagde woning voldoet aan de gewijzigde verkavelingsvoorschriften en ook aan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften (met uitzondering van de bestemming, zijnde de beperkte kantoorfunctie).

De verzoekende partij dient uiteraard te tolereren dat op het perceel naast het hare een woning wordt opgetrokken welke in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften welke precies de goede ruimtelijke ordening ter plaatse bepalen en uitmaken. Zij kan dan ook geen belang ontleen om een vergunning waarbij een dergelijke woning werd vergund aan te vechten.

De verzoekende partij laat overigens na om te preciseren waarom het beweerdelijk zou gaan om “heel zware constructie” en waaruit de beweerdte hinder/nadeel dan wel zou bestaan. Beweert de verzoekende partij dat zij louter hinder/nadeel zou ondervinden ingevolge de afmetingen van de aangevraagde woning? Zulks wordt alleszins niet aangetoond.

Het gaat om een eengezinswoning (met een beperkte kantoorruimte die geïntegreerd is in het gebouw zelf).

De bouwdiepte bedraagt 20 meter. De kroonlijst bedraagt 7 meter, met plat dak. Het gebouw zal worden opgetrokken op 17,3 meter uit de rooilijn. De afstand tot de linkerperceelsgrens bedraagt 8 meter, tot de rechter perceelsgrens 6 meter. Deze elementen zijn in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De Deputatie oordeelde overigens terecht:

“De draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt niet overschreden. Het gebouw houdt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Er blijft voldoende ruimte over voor tuin. De woonfunctie primeert. Het gebouw is voorzien in een frisse moderne architectuur. (...) Het materiaalgebruik is aanvaardbaar gezien het moderne karakter van de woning.”

De beperkte kantoorfunctie, welke het enige element is dat afwijkt van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, kan evenmin van die aard zij dat dit enige hinder of nadeel zou teweegbrengen voor de verzoekende partij. Alleszins toont zij niet in concreto aan waarom zulks wel het geval zou zijn.

Het kantoorgedeelte is volledig geïntegreerd in het gebouw (1e verdieping), ruimtelijk beperkt en beslaat minder dan de helft van de totale oppervlakte van het gebouw. In de bestreden beslissing wordt de oppervlakte beperkt tot 160 m².

Pixeo is daarenboven een relatief klein bedrijfje dat zich voornamelijk bezighoudt met webdesign. Er waren voorheen slechts 2 personen werkzaam en ondertussen is dit enkel nog de heer [REDACTED] zelf.

Het gaat niet om handel of ambacht doch om activiteiten die computergelateerd zijn (het ontwerpen van computerprogramma's; grafische vormgeving) en welke integraal binnen het gebouw worden uitgeoefend zonder op enigerlei wijze storend of hinderlijk te zijn (geen productie, machines, emissies, lawaai, lichtreclame, ...)

Er wordt ter plaatse niet aan dienstverlening naar het publiek toe gedaan in de zin dat mensen daar iets kunnen komen afhalen. Opdrachten komen meestal schriftelijk binnen of er wordt ter plaatse gegaan bij de klant. De communicatie met het cliënteel gebeurt

voornamelijk elektronisch en slechts sporadisch dient er in de kantoorruimte zelf te worden vergaderd.

Er valt dan ook niet in te zien hoe een woongebouw met een volledig geïntegreerde kantoorfunctie zoals dit in concreto werd vergund een nadeel zou kunnen vormen voor de verzoekende partij.

Het feit dat slechts vier parkeerplaatsen zijn voorzien betekent juist dat het gaat om een beperkte kantoorfunctie. De heer en mevrouw Mertens-lemants hebben privé 2 wagens, hetgeen betekent dat er nog slechts 2 parkeerplaatsen overblijven voor derden (waaronder een eventuele medewerker).

De verhardingen zijn volstrekt normaal bij een dergelijke woning en de verzoekende partij op geen enkele wijze duidelijk maakt hoe zij daardoor enig nadeel zou kunnen ondervinden.

12.

De verzoekende partij stelt verder dat de bouwvergunning ertoe zou leiden dat haar perceel wordt gehypothekeerd om een gelijkaardige constructie op te richten en het uitgesloten zou zijn om een “riante landelijke woning” te voorzien naast een “dergelijk modern gebouw dat ook als kantoorruimte wordt benut met parkeerplaats voor vier werknemers”.

Het is volstrekt onjuist dat het perceel van de verzoekende partij thans enkel nog zou kunnen worden benut voor een gemengd gebruik kantoor/woning. Op haar perceel kan zonder enig probleem een gebouw worden aangevraagd met enkel woonfunctie.

Het feit dat thans een vergunning werd voor een gebouw met gemengde functie doet daaraan geen afbreuk. De afwijking (wijziging van de bestemming ‘woning’ naar ‘woning met kantoorruimte’) van de verkavelingsvergunning geldt enkel voor [REDACTED], zijnde het perceel van de tussenkomende partijen.

Of de verzoekende partij op haar perceel al een “riante landelijke woning” zal kunnen voorzien (inzoverre dit al haar bedoeling zou zijn) zal overigens nog moeten blijken. Een desgevallend beoogde woning zal alleszins moeten voldoen aan de verkavelingsvoorschriften. Uit de stukken en de bestreden beslissing blijkt overigens dat er geen sprake is van een landelijke omgeving. De percelen zijn gelegen aan de zeer druk bereden gewestweg [REDACTED] en in de onmiddellijke omgeving bevinden zich industriële gebouwen.

Dat er in de toekomst gelijkaardige aanvragen zouden worden ingediend strekkende tot een gemengde functie wonen-kantoor is een louter hypothetische bewering welke op geen enkel feitelijk gegeven gesteund is.

Zelfs indien het zo zou zijn dat in de toekomst gelijkaardige aanvragen zouden worden ingediend valt nog niet in te zien welke hinder of nadelen de verzoekende partij daardoor zou kunnen ondervinden.

Het is niet omdat een aanvraag zou worden ingediend om op een bepaald lot van de verkaveling tevens kantoorfunctie te voorzien dat deze ook zal worden toegestaan. Elke aanvraag zal telkenmale individueel moeten worden beoordeeld en zulks in functie van de concrete elementen van het dossier.

Er zij overigens opgemerkt dat er reeds kantoorfunctie aanwezig is op minstens 2 loten van dezelfde verkaveling. Rechts naast het perceel van de tussenkomende partijen is een [REDACTED] gevestigd en 2 percelen verder een bouwpromotor [REDACTED].

13.

Dat er geen hinder of nadeel kan voortvloeien uit de bestreden beslissing wordt alleen maar bevestigd door het feit dat de andere eigenaars van de 4 loten (met nummers [REDACTED]) waarop reeds werd gebouwd (allen gelegen aan de rechterkant van het perceel van de tussenkomende partijen) alsook de eigenaars van [REDACTED] geen enkele klacht hebben geuit en zich niet hebben verzet tegen de verleende vergunning(en).

14.

Gelet op het voorgaande menen de tussenkomende partijen te kunnen besluiten dat de vordering onontvankelijk dient te worden verklaard bij gebrek aan belang.

...

3.

In haar toelichtende nota wordt hierop als volgt geantwoord door de verzoekende partij:

“ ...

2. BELANG IN HOOFDE VAN VERZOEKSTER

2.1.

Tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoekende partij en stellen dat er in casu niet in te zien is welke hinder of nadeel verzoekende partij zou kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Tussenkomende partijen stellen ten onrechte vast dat het vereiste belang niet actueel is en steunt haar motieven op de volgende redenen:

(i) Verzoekende partij woont niet ter plaatse en kan dus niet het persoonlijk en actueel belang van een mogelijke koper aan tonen.

(ii) Verzoekende partij heeft niet gepreciseerd waarom het beweerdelijk zou gaan om "heel zware constructie" en waaruit de hinder/nadeel zou bestaan.

2.2.

Om als derde belanghebbende bij uw Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, § 1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, 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.

Uit vaststaande rechtspraak van uw Raad blijkt dat de verzoekende partij wel het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk zal moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet 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.

Uit de wettelijke bepalingen kan niet afgeleid worden dat er moet aangetoond worden dat verzoekende partij de intentie heeft om op het perceel te gaan wonen of te bouwen. De argumentatie van de tussenkomende partijen dat verzoekende partij niet kan optreden omdat zij geen actueel belang heeft, is niet juist. Verzoekende partij is immers eigenares van het naastliggende perceel en heeft dus een actueel belang.

Ingevolge het bestreden besluit, kan het project het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte gerealiseerd worden. Hierdoor kan verzoekster wel degelijk naast de aangehaalde hinder in het verzoekschrift nog andere hinder (privacy, lichtinval, kijk op een blinde gevel, toenemen van verkeer, ...) ondervinden.

Het hoeft bijkomend geen betoog dat een woonst met landelijk karakter, zijnde geen kantoorruimte, steeds minder hinderlijk is dan een gemengd gebruik woning / kantoor. Dit is zeker het geval wanneer er een parkeerplaats is voorzien voor vier werknemers.

Het project bedraagt 20 meter met een kroonlijst van 7 meter, wat toch niet zo maar een kleine eengezinswoning met beperkte kantoorruimte kan genoemd worden. Dit blijkt duidelijk uit de foto's gevoegd in de toelichtende nota van tussenkomende partijen.

Op de eerste verdieping is er duidelijk een blinde muur. Het feit dat er een voordeur is voorzien, twee ramen voor de kinderkamers, een raam van de gang en een groot raam van de living op het gelijkvloers doet er niet toe. Deze zal wel met hagen worden bedekt. Tevens heeft de verwerende partij in een woongebied met landelijk karakter een dergelijke moderne woning toegelaten zonder in concreto de omgeving af te toetsen.

Wanneer het perceel van verzoekende partij zal worden bebouwd, zullen ze uitgeven op een blinde muur op de eerste verdieping, zijnde juist de kantoorruimte.

Vervolgens is er de verharding. In de aangetekende brief van de advocaat namens de consoorten Mertens-Iemants, wordt er beklemtoond dat het grootste deel van de verharding juist gelegen is in de bouw strook. Deze verharding heeft echter enkel tot doel om ruim een manoeuvreerruimte te hebben voor de bedrijfswagens die aldaar komen.

Vervolgens tracht de tussenkommende partij in de uiteenzetting van de feiten en bij het onderdeel belang in hoofde van verzoekende partij een veel genuanceerder beeld te geven van de verkavelingswijziging en de diensten aangeboden in de beschikbare kantoorruimte. Tussenkommende partijen trachten te stellen dat er een beperking tot kantoorfunctie in het bestreden besluit is opgelegd en dat nu net door deze beperking in de kantoorfunctie nu juist er voor zorgt dat verzoekende partij niet aannemelijk kan maken wat de hinder is.

Deze bijkomende argumenten zijn nergens terug te vinden in het bestreden besluit en het is duidelijk dat ze dus niet aangewend zijn om het bestreden besluit te nemen.

2.3.

De eventuele hinder en nadelen van de verzoekende partij worden voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

...

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 in principe 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 mogelijk 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.

2.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en alsnog onbebouwde percelen, op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De verzoekende partij blijft in gebreke voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, die zij persoonlijk kan ondervinden als gevolg van de bestreden

vergunningsbeslissing. Nochtans dient zij in casu haar belang des te meer duiden, gelet op het feit dat haar perceel tot op heden onbebouwd blijft.

De verzoekende partij beweert in het inleidend verzoekschrift enkel dat zij geconfronteerd wordt met een heel zware constructie naast haar bouwgrond en dat de bestreden beslissing ertoe zou leiden dat haar perceel wordt gehypothekeerd om een gelijkaardige constructie op te richten.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat zij nog andere hinder kan ondervinden, met name privacy, lichtinval, kijk op een blinde gevel en het toenemen van verkeer.

Als eigenaar van een onbebouwd perceel kan de verzoekende partij zich evenwel niet beroepen op mogelijke zintuiglijke hinder.

De verzoekende partij maakt dan ook niet voldoende aannemelijk dat zij enige hinder of nadeel zou ondervinden ten gevolge van een volgens haar heel zware constructie.

Ook het vermeende feit dat zij geen gelijkaardige constructie zou kunnen oprichten wordt op geen enkele wijze gestaafd. Klaarblijkelijk worden haar bouwmogelijkheden ook niet beperkt, aangezien het perceel van de verzoekende partij het voorwerp is van een wijziging van de verkavelingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 11 maart 2013, waarbij een aantal loten van de verkaveling wordt opgesplitst in loten voor een vrijstaande eengezinswoning met handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten als eventuele nevenfunctie.

In de bestreden beslissing wordt bovendien bepaald dat het slechts mag gaan om een zuivere kantoorfunctie, zonder handel of enige andere vorm van activiteit die hinder kan doen ontstaan voor de omgeving en dat de kantoorfunctie dan ook beperkt dient te blijven in oppervlakte tot maximaal 160 m².

De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij heeft nagelaten om de aard en de omvang van de hinder of nadelen op een voldoende concrete wijze te omschrijven. De verzoekende partij toont evenmin op voldoende wijze aan dat er een rechtsreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en enig nadeel dat zij meent te zullen ondervinden.

De exceptie dient aanvaard te worden.

3.

Bijkomend blijkt dat de raadsman van de tussenkomende partijen op de zitting van 2 december 2014 betwist dat de verzoekende partij heden nog eigenaar is van het aanpalend perceel.

In afwachting van een bijkomend stuk waaruit blijkt dat de verzoekende partij nog steeds eigenaar is van het aanpalend perceel, werd de zaak in voortzetting gesteld naar de zitting van 10 februari 2015. De verzoekende partij heeft de Raad evenwel geen enkel stuk overgemaakt en was ook niet aanwezig op deze zitting.

De verzoekende partij dient, teneinde haar belang bij de ingestelde vordering te handhaven, een voortdurende en ononderbroken belangstelling voor haar proces te vertonen. Om die reden is zij verplicht haar medewerking te verlenen telkens wanneer de Raad daarom verzoekt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet is tegemoet gekomen aan de gedetailleerde vraagstelling van de Raad. Er moet dan ook aangenomen worden dat zij geen blijk heeft gegeven

van een voortdurende, ononderbroken, voldoende belangstelling voor de door haar ingestelde vordering. De verzoekende partij dient de gevolgen te dragen van haar gebrek aan medewerking.

Ook om deze reden is de vordering onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.

Het beroep is onontvankelijk.

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 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Patrick VANDENDAEL