

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0143 van 20 oktober 2015
in de zaak 1011/0641/A/8/0622

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

*Tussenkomen
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 21 december 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 16 september 2010.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming 'wonen' naar 'wonen en kantoor'.

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 tussenkomende 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 tussenkomende 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 tussenkomende 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 openbare terechtzitting van 10 februari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende 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 9 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden 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 11 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een wijziging van de verkavelingsvergunning voor “de wijziging van de bestemming van woning naar woning met kantoor”.

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.

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, worden acht bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partij.

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 31 mei 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ verleent op 21 juni 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige 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 en achtergelegen agrarisch gebied:

Woongebieden niet 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 agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid

voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op te minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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 het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 9/09/1968, bij Arohm gekend onder het nummer 034/0422.

Bepalingen van het plan die van toepassing zijn op de aanvraag

De voorschriften van de goedgekeurde verkaveling zijn van toepassing.

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 III, 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.

Andere

Niet van toepassing

1 .c. Externe adviezen

Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer is aangevraagd op 18/05/2010.

1.d. Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

De aanvraag valt niet 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

Niet van toepassing

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 historiek)
Het perceel is gelegen langsheen een gewestweg.

De aanvraag betreft het aanpassen van de verkavelingsvoorschriften voor [REDACTED]. De bestemming wordt gewijzigd van woning naar woning met kantoor. De overige verkavelingsvoorschriften blijven gelden voor [REDACTED].

Nota wordt genomen van de bewijzen van de aangetekende zendingen naar de mede-eigenaren van de andere kavels van de verkaveling (verkaveling met 12 loten).

Nota wordt genomen van de schriftelijke bezwaren. Er werden 8 bezwaren ingediend:

- 2 bezwaren werden ingediend door dezelfde eigenaar; ,
- 2 bezwaren werden ingediend door personen die geen eigenaar zijn van een kavel in deze verkaveling;
- 4 bezwaren zijn ingediend door personen die eigenaar zijn van een kavel in deze verkaveling.

Er zijn dus 5 relevante bewaren ingediend. Volgens de bezwaarschriften past een kantoorruimte niet in een woongebied met landelijk karakter en vrezen de eigenaren dat hun perceel in waarde zal dalen door deze bestemmingswijziging.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.

2.c. Verenigbaar met andere voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

De bemerkingen gesteld door het Agentschap Wegen en Verkeer dienen te worden nageleefd.

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

Niet van toepassing

2.f. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Op de voorgestelde locatie 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 (minder dan de helft van de oppervlakte), wordt de woonfunctie niet in het gedrang gebracht.

2.g. Eindadvies en voorstel van voorwaarden

Gunstig met volgende voorwaarden

De werken dienen uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.

Het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer, kenmerk 114/B/BVKI2010/2162, dd 31/05/2010 dient gevolgd te worden. .

De bestemming voor [REDACTED] wordt gewijzigd van woning naar woning met kantoor. De overige verkavelingsvoorschriften blijven gelden. .

Op de voorgestelde locatie 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 (minder dan de helft van de oppervlakte), wordt de woonfunctie niet in het gedrang gebracht.

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 te voldoen aan de volgende voorwaarden zoals voorgesteld in het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar:

De werken dienen uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.

Het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer, kenmerk 114/B/BVKI2010/2162, dd 31/05/2010, dient gevolgd te worden.

De bestemming voor lot 8 wordt gewijzigd van woning naar woning met kantoor. De overige verkavelingsvoorschriften blijven gelden.

Op de voorgestelde locatie 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 (minder dan de helft van de oppervlakte), wordt de woonfunctie niet in het gedrang gebracht.

...”

De verzoekende partij tekent, samen met 5 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 vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen 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 vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied in 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 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 situeert de aanvraag zich in zone voor alleenstaande bebouwing, bestemming 'woning'.

De aanvraag betreft een wijziging van deze verkavelingsvergunning, meer bepaald het wijzigen van de bestemming 'woning' naar 'woning en kantoor'. Voor het overige blijven alle verkavelingsvoorschriften behouden.

Tegelijk met deze aanvraag tot verkavelingswijziging werd ook de aanvraag voor een woning met een kantoorruimte ingediend. Deze werd ook op 21 juni 2010 vergund samen met de aanvraag tot bestemmingswijziging.

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. Uit de bouw aanvraag blijkt dat de gewenste kantoorfunctie beperkt blijft en ondergeschikt aan de woonfunctie. Deze ondergeschiktheid moet als voorwaarde voor de verkavelingswijziging worden opgenomen. Het is geenszins de bedoeling een meer grootschalige bedrijfsactiviteit toe te staan. Het mag hier slechts gaan om een zuivere kantoorfunctie, zonder handel of enige andere vorm van activiteit die hinder kan doen ontstaan voor de omgeving. Om die reden dient de kantoorfunctie dan ook beperkt te blijven in oppervlakte tot maximaal 160 m².

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) is 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 aanvraag Individueel beoordeeld wordt.

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 verkavelingswijziging voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een gedeelte van de percelen, 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 dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.

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

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 Geel, waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt voorwaardelijk verleend tot het bouwen van een gezinswoning 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 en de kantoorruimte dient in oppervlakte beperkt te worden tot 160 m².

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 9 maart 2011 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 stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gezinswoning met kantoorruimte op hetzelfde perceel. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0640/A/8/0573.

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.

Zij wenst dat het aan haar aanpalende perceel enkel benut wordt voor een woonst en niet eveneens kan worden gebruikt voor een kantoorruimte met op zijn minst vier werknemers. Er werd dienaangaande bezwaar aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel per aangetekende brief van 10 juni 2010.

Volgens het gewestplan is het terrein gelegen in een woongebied met landelijk karakter, zoals bepaald bij KB van 28 juli 1978 voor Herentals-Mol. De behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling 034/422 van 9 september 1968 voorziet uitdrukkelijk dat de aldaar op te richten woonsten exclusief voor woonst mogen worden gebruikt.

Het past dan ook dat verzoekster het recht heeft om aan te dringen opdat er enkel een woonst in landelijk karakter wordt opgetrokken, derhalve geenszins een kantoor.

Het hoeft 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.

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

...”

2.

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

“ ...

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

10.

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.

11.

Het feit dat de verzoekende partij eigenaar is van een perceel dat paalt aan dat waarvoor de verkavelingsvergunning werd gewijzigd 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.

12.

De verzoekende partij dat zij het recht zou hebben om aan te dringen dat er enkel een woonst in landelijk karakter wordt opgetrokken en geen kantoor. Een woonst met landelijk karakter zou volgens de verzoekende partij minder hinderlijk zijn dan een gebouw met gemengde functie (wonen/kantoor).

De verzoekende partij laat evenwel na om in concreto aan te geven waaruit het beweerd meer hinderlijk karakter dan wel zou bestaan en hoe zij daardoor een concreet nadeel/hinder zou ondervinden.

Er valt in casu niet in te zien hoe de beperkte wijziging van de verkavelingsvergunning, welke dan nog enkel geldt voor het lot 8 (zijnde het perceel van de tussenkomende partijen) enige hinder/nadeel zou kunnen teweegbrengen in hoofde van de verzoekende partij.

De toegestane wijziging heeft louter betrekking op een kantoorfunctie welke beperkt dient te blijven in oppervlakte tot maximaal 160 m² en welke ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie.

In de bestreden beslissing wordt bepaald:

"Uit de bouwaanvraag blijkt dat de gewenste kantoorfunctie beperkt blijft en ondergeschikt aan de woonfunctie. Deze ondergeschiktheid moet als voorwaarde voor de verkavelingswijziging worden opgenomen. Het is geenszins de bedoeling een meer grootschalige bedrijfsactiviteit toe te staan. Het mag hier slechts gaan om een zuivere kantoorfunctie, zonder handel of enige andere vorm van activiteit die hinder kan doen ontstaan voor de omgeving."

Hoe zou een dergelijke beperkte afwijking dan enige hinder kunnen veroorzaken voor de verzoekende partij?

Het is overigens zo dat één en ander in casu, gelet op het feit dat de wijziging van de verkavelingsvergunning enkel geldt voor het lot 8 eigendom van de tussenkomende partijen, dient te worden bekeken in het licht van de concrete stedenbouwkundige vergunning welke ondertussen werd afgeleverd. Zoals hoger uiteengezet werd de vergunning afgeleverd voor een gebouw met gemengde functie, waarbij de kantoorfunctie beperkt is tot maximaal 160m² en volledig geïntegreerd is in het gebouw.

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 9, 10, 11 en 12) waarop reeds werd gebouwd (allen gelegen aan de rechterkant van het perceel van de tussenkomende partijen) alsook de eigenaars van lot 1 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.

Tussenkomen de 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.

Tussenkomen de 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 in concreto aan waaruit het hinderlijk karakter dan wel zou bestaan en hoe zij daardoor een concreet nadeel/ hinder zou ondervinden.

2.2.

Om als derde belanghebbende bij uw Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16,

§ 1, eerste lid 3° veRO 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.

In het verzoekschrift werd duidelijk aangehaald dat de hinder gelegen is in het feit dat er een bestemmingswijziging van "wonen" naar "wonen en kantoren" is. Door deze bestemmingswijziging zal de hinder voor het naburige perceel wel degelijk toenemen. In een bestemming van wonen en kantoren zijn er toenemende activiteiten die nadelen en hinder opleveren (visuele hinder door een andere stijl van bouwen dan een woning met landelijk karakter, geluidstoename, privacy minder gegarandeerd worden, ...) Het bestaan van deze hinder moet niet absoluut zeker zijn, het volstaat dat de hinder of nadelen waarschijnlijk is.

De verkavelingswijziging schaadt de eigen, persoonlijke belangen van verzoekende partij.

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 tussenkomen de partijen dat verzoekende partij niet kan optreden omdat zijn geen actueel belang heeft, is niet juist. Verzoekende partij is immers eigenares van het naastliggende perceel en heeft dus een actueel belang.

Ingevolge de bestreden verkavelingswijziging komt tevens karakter van de kavels gelegen in de verkavelingsvergunning in het gedrang. Momenteel is de bestemming exclusief wonen en geenszins wonen en kantoren toegelaten. Door de verkavelingswijziging naar de bestemming wonen en kantoor zal verzoekende partij als eigenares van het naastliggende terrein hinder (zicht, verkeershinder, geluid, ...) kunnen ondervinden waar thans het perceel gelegen is in een gebied waar enkel woningen met landelijk karakter gelegen zijn.

Dit wordt zou uitdrukkelijk weergegeven op de luchtfoto op pag. 4 van de toelichtende nota van tussenkomende partijen. Op deze luchtfoto blijkt duidelijk dat het perceel dat voorwerp van de verkavelingswijziging uitmaakt, gelegen is in open ruimte en met daar naastliggende woningen.

De bestemmingswijziging impliceert dat de realisatie van een woonst met kantoorfunctie mogelijk wordt en dit zal een nadelige weerslag hebben op de volledige verkaveling en zeker hinder meebrengen ten opzichte van het naastliggende perceel, waar verzoekende partij eigenares van is.

Door het toekennen van de bestemmingswijziging wordt een precedent geschapen waardoor latere wijzigingen eveneens kunnen aangevraagd worden. Dit is al het geval in hoofde van [REDACTED] die ook een wijziging van verkavelingsvergunning aanvraagt voor het perceel te [REDACTED]. Op de eerste verdieping zouden er ook bureaus en archiefruimtes komen en achteraan in de tuin een heuse garage.

Dit plan werd kenbaar gemaakt aan verzoekende partij per brief van 24 februari 2011 die hierop weigerachtig heeft geantwoord, verwijzend naar de procedure voor uw Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De stad Geel heeft meegedeeld dat de stedenbouwkundige vergunning voorlopig is geweigerd, doch de aanvraag tot verkavelingswijziging dient nog te worden behandeld.

Gevaar voor precedent is thans derhalve bijzonder concreet gemaakt.

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.

Vervolgens trachten de tussenkomende partijen 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. Tussenkomende partijen trachten te stellen dat er een beperking tot kantoorfunctie in het bestreden besluit is opgelegd en dat nu net deze beperking in de kantoorfunctie er juist voor zorgt dat verzoekende partij niet aannemelijk kan maken wat de hinder is.

In het bestreden besluit wordt gesteld dat de bestemming voor lot 8 wordt gewijzigd van woning naar woning met kantoor. Voor het overige wordt er geen enkele beperking voorzien, behoudens de vermelding dat het de woonfunctie niet in het gedrang mag brengen.

Betreffende verkavelingsvergunningwijziging laat derhalve toe om op latere datum een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te kunnen indienen om een veel ruimere kantoorfunctie te voorzien.

In de motivatie van het gelaakte besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen wordt gesteld dat het moet beperkt worden tot een zuivere kantoorfunctie, zonder handel of enige andere vorm van activiteit die hinder kan doen ontstaan voor de omgeving.

Dit wordt echter geenszins opgenomen in het beschikkend gedeelte. In het beschikkend gedeelte wordt gewoonweg het hoger beroep van verzoekster niet ingewilligd.

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 een woonst met landelijk karakter, zijnde geen kantoorruimte, steeds minder hinderlijk is dan een gemengd gebruik woning/kantoor en dat een parkeerplaats wordt voorzien voor vier werknemers, doch omschrijft op geen enkele wijze enige concrete hinder of nadelen.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat zij nog andere hinder kan ondervinden, met name visuele hinder door een andere stijl van bouwen dan een woning met landelijk karakter, geluidstoename, privacy en verkeershinder zonder evenwel dit op afdoende wijze toe te lichten.

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

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 verzoekende partij geeft dan ook geen enkele toelichting waarbij zij voldoende aannemelijk maakt dat zij enige hinder of nadeel zou ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

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 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

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 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