

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0780  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0345/A

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

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 27 oktober 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van tussenkommende partij van 13 juni 2016 niet ingewilligd.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 8 mei 2017 toe in de debatten.

2.  
Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

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

4.

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

### III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 5 februari 2016 bij tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie - herindeling magazijn en appartementen - inrichten buitenruimte”*. De aanvraag heeft (enkel) betrekking op het perceel nr. 112E5.

De aanvraag kent een uitgebreide historiek.

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

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

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

Verzoekende partij dient op 9 februari 2015 bij tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in met aangepaste bouwplannen voor *“regularisatie - herindeling magazijn en appartementen - inrichten buitenruimte”*, waarbij enerzijds de regularisatie wordt beoogd van de gehele site met bedrijfsgebouwen, zes appartementen, parkings, verhardingen, buitenaanleg en toonpark, en anderzijds enkele nieuwe werken inzake de inrichting van het terrein. Deze aanvraag heeft zowel betrekking op het perceel nr. 112E5 (dat ook het voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag) als op het (aanpalend) perceel nr. 112R4 (dat niet langer is opgenomen in voorliggende aanvraag). De aanvraag wordt door verwerende partij in graad van (door verzoekende partij aangetekend) administratief beroep op 1 oktober 2015 geweigerd, nadat tussenkomende partij de aanvraag ook in eerste aanleg had geweigerd. Tegen deze weigeringsbeslissing wordt door verzoekende partij met een aangetekende brief van 11 december 2015 een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0216/A.

Verzoekende partij dient vervolgens na het instellen van voormelde procedure (quasi tegelijkertijd) voorliggende aanvraag in, die evenwel niet langer (eveneens) de regularisatie omvat van de werken op het (aanpalend) perceel nr. 112R4 (inzonderheid de showtuin, de

kweekzone en opslagruimte en drie parkeerplaatsen). De aanvraag heeft enkel betrekking op het perceel nr. 112E5, waarbij het voorwerp wat betreft de te regulariseren werken identiek is en wat betreft de nieuwe werken houdende inrichting van het perceel grosso modo gelijkaardig is aan de eerder (op 1 oktober 2015) geweigerde aanvraag (met betrekking tot zowel perceel nr. 112E5 als perceel nr. 112R4).

2.

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

3.

Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

Tussenkomende partij verleent op 13 juni 2016 een gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

" ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*In de aanvraag worden een aantal aanpassingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de voorwaarden van de adviesinstanties. Eveneens zal het Illegale appartement links van het gebouw en het appartement op de eerste verdieping achteraan verwijderd worden. Zo blijven er in totaal nog 4 appartementen aanwezig in het gebouw. Uiteraard worden deze werken positief onthaald.*

*Ten opzichte van de laatste stedenbouwkundige vergunning van 2002 vraagt men om volgende zaken te regulariseren:*

- *uitbreiding appartement op het gelijkvloers;*
- *uitbreiding met een opslagplaats van circa 100,00 m<sup>2</sup> groot;*
- *uitbreiden en wijzigen verhardingen;*
- *omvormen van berging en magazijn/werkplaats met kantoor tot een toonzaal/verkoops- en presentatieruimte;*
- *wijzigen raam- en deuropeningen;*
- *omvormen van 3 bergplaatsen tot een atelier/machineruimte.*

*In de vorige weigeringen, afgeleverd op dit perceel, werd reeds aangehaald dat deze zaken niet geregulariseerd kunnen worden.*

*Het derde appartement op het gelijkvloers werd uitgebreid waarbij de achterliggende kantoorruimte en een deel van de achterliggende opslagplaats werd geïncorporeerd in de woning. De uitbreiding is niet binnen de bouwzone voor wonen gelegen (17,00 meter diep. Men neemt een deel van het bedrijf in als woonfunctie en voorziet een extra uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw.*

*De uitbreiding achteraan, van circa 100,00 m<sup>2</sup> groot met de functie van opslagplaats, is niet toegelaten. In de weigering van 1999 voor het aanbouwen van een carport van slechts 15,00 m<sup>2</sup> groot, op dezelfde plaats als de uitbreiding, werd reeds gesteld dat het terrein overbouwd is. Het verhard en bebouwen van het terrein past niet in de woonomgeving. De goede aanleg van de plaats vereist dat de nog bestaande achtertuin als tuin wordt aangelegd en onderhouden. Door de uitbreiding wordt de bebouwde oppervlakte nog vergroot met 100,00 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte is te hoog (circa 5,00 meter), daar de bestaande dakhoogte 3,50 meter bedraagt.*

*De verharding achteraan werd uitgebreid. De vergunde klinkerverharding achteraan mag vervangen worden door een gladde beton. In de vergunning van 2002 werd echter een verharding voorzien op circa 17,00 meter van de achterste perceelsgrens. De zone hierachter werd vergund als groen- en bufferzone voor de woningen achteraan. In de aanvraag is de compostzone voorzien op slechts 7,24 meter van de achterste perceelsgrens en de verharding met steenslag tot circa 12,00 meter van de achterste perceelsgrens.*

*In de weigering van 1999 werd reeds gesteld dat het verhard en bebouwen van het terrein niet past in de woonomgeving en de goede aanleg van het terrein vereist dat de nog bestaande achtertuin als tuin wordt aangelegd en onderhouden.*

*Het advies van publieke ruimte en leefmilieu, betreffende het groen, gaat akkoord met een groenbufferstrook achteraan van 7,00 meter. De zone dient aangeplant te worden Met inheems struikgewas en ander (natuurlijk) groen en minstens 2 (half)hoogstammige bomen, zodanig dat een groene bufferstrook van 7,00 meter breed ontstaat ten opzichte van de achterliggende percelen in de woonzone.*

*Het advies van publieke ruimte en leefmilieu, betreffende het groen, stelt dat In de voortuinzone de 4 parkeerplaatsen geschrapt dienen te worden en plaats dienen te maken voor een groene voortuinstrook van ten minste 6,00 meter breed. Deze parkeerplaatsen zijn reeds vergund in 2002 en kunnen bijgevolg behouden blijven.*

*Er is reeds enorm veel toegestaan op dit perceel, zowel wat betreft functies (tuinbedrijf, toonzaal, verkoopsruimte, kantoor, 4 appartementen, parkings, opslagplaats, ...) als bebouwing. Gelet op de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kan de aanvraag niet worden toegestaan.*

*Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO), gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de relevante criteria bepaald in artikel 4.3.1 van VCRO.*

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

*Het perceel van de aanvrager werd in de loop van de jaren gevormd tot een overbouwd en volgebouwd terrein. Voor de omringende percelen zorgt dit voor hinder: visuele hinder, mobiliteitshinder, geluidshinder en dergelijke meer, van toekomstige en vertrekkende cliënten en leveranciers. Er werden geen bezwaren meer ingediend, maar gelet op het aantal vergunningsaanvragen voor dit bedrijf is dit begrijpelijk.*

*De toontuinen, rechts van het perceel van de aanvraag, werden niet opgenomen in deze vergunningsaanvraag. Doch maken zij onlosmakelijk deel uit van dit bedrijf en kunnen deze niet afzonderlijk bekeken worden. Er wordt in de vergunningsaanvraag ook verwezen naar de toontuinen.*

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

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

...

*Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen ...*

*De aanvraag wordt deels geweigerd en deels vergund.*

*Geweigerd voor:*

- *uitbreiding appartement op het gelijkvloers;*
- *uitbreiding met een opslagplaats van circa 100,00 m<sup>2</sup> groot;*
- *omvormen van berging en magazijn/werkplaats met kantoor tot een toonzaal/verkoops- en presentatieruimte;*
- *omvormen van 3 bergplaatsen tot een atelier/machineruimte.*

...

*Vergund voor:*

- *de voorziene afbraakwerken van het appartement op het gelijkvloers en op de verdieping achteraan;*
- *het wijzigen van de bestaande raam- en deuropeningen;*
- *het vervangen van de klinkers achter het gebouw door een gladde beton.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- *het advies van de dienst publieke ruimte en leefmilieu - milieu van 21 april 2016 naleven:*

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 20 juli 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 wordt op 20 oktober 2016 een plaatsbezoek gehouden. In navolging hiervan adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 20 oktober 2016 opnieuw, met behoud van het vorig verslag van 29 september 2016, om de aanvraag te weigeren.

Verwerende partij verklaart het beroep op 27 oktober 2016 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

### 3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

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

...

### 9. BEOORDELING

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (kan worden gebracht) met de wettelijke bepalingen, maar niet met de goede ruimtelijke ordening.*

...

Hieronder zal worden beargumenteerd dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening omdat de draagkracht van het terrein van de, aanvraag wordt overschreden

Op vraag van de deputatie vond een plaatsbezoek plaats op 20 oktober 2016 waarbij de schil van het gebouw, de buitenruimte en de showroom werden bekeken.

De luchtfoto van het gebouw toont reeds een duidelijke schaalbreuk aan met de bestaande bebouwing binnen hetzelfde bouwblok.

Uit het plaatsbezoek bleek dat de geschetste situatie van de bestaande toestand niet geheel overeenstemt met de aanvraag. Zo zijn, er verschillende werken dewelke aangegeven zijn in de nieuwe situatie dewelke reeds uitgevoerd zijn.

Zo werden volgende werken reeds uitgevoerd:

- Het kantoor, het magazijn, de bergruimte en de opslag werden reeds omgevormd naar verkoop/presentatieruimte en toonzaal.
- Achteraan werd het volume opslag/niet winterharde planten reeds gerealiseerd.
- De betonplaat achteraan in functie van opslag, keerwanden en composteerruimte werd ook gerealiseerd. Een infiltratievoorziening, gracht en/of drainagebuis, is vermoedelijk nog niet gerealiseerd, althans niet vastgesteld.

De vaststellingen ter plaatse bevestigden enkel het oorspronkelijke verslag van de PSA en de verschillende gemaakte opmerkingen. Bovendien bleek dat de meeste werken dewelke aangegeven zijn als nieuwe toestand reeds zijn uitgevoerd op uitzondering van de zogenaamde verbeteringswerken zoals de aanleg van buitenruimte voor het appartement na afbraak van een ander appartement, de aanleg van de groenbuffet' naar de achterliggende percelen, ...

Het rechts aanpalend perceel, sectie A nr. 112R4, maakt geen onderdeel uit van de voorliggende aanvraag

Het destijds onbebouwde, rechts aanpalende perceel werd omgevormd tot een showtuin (toonpark) dat hoort bij het voorliggende bedrijfsgebouw van VW Construct. De showtuin werd hoofdzakelijk aangelegd met kunstgras, terrassen en paden: Ondanks het uitzicht én de vormgeving van een 'tuin' betreft het hier een demonstratieruimte, die werd ingericht in dienst van het bedrijf VW Construct en haar klanten.

Dit werd bevestigd door het plaatsbezoek, waarbij het duidelijk gaat mier buitenverkoopsruimte.

Deze showtuin werd bewust door de aanvrager uit de vergunningsaanvraag gesloten, omwille van een mogelijke aanleiding tot een verdere impasse bij de beoordeling.

Echter maakt de showtuin een onlosmakelijk onderdeel uit van de totale aanleg van de site.

De rechterzijgevel van het gebouw bevat ramen, zowel op het gelijkvloers als op verdieping 1, die zich op een afstand van circa 1.70m van de perceelsgrens bevinden, waardoor deze ramen niet voldoen aan de afstandsregels van het burgerlijk wetboek. Ook de toegang tot appartement 2 kan enkel gebeuren via de rechtergelegen zijtuinstrook (naast de nieuwe buitentrapp). Volgens voorliggende plannen is er slechts een doorgang van 0.6m langsheen de buitentrapp aanwezig, om appartement 2 te kunnen bereiken. Het naastgelegen perceel kan hier mogelijks een oplossing bieden, maar vormt echter geen onderdeel van de aanvraag en werd ook niet opgetekend op de plannen. Om een grondige en volledige beoordeling te kunnen maken, is het essentieel dat het rechts gelegen perceel mee wordt betrokken in de vergunningsaanvraag.

De functionele druk en bebouwingsdruk op het perceel blijft hoog

Hoewel een gedeelte van het gelijkvloers wordt afgebroken, meer bepaald het bestaande onvergunde appartement 4, blijft de druk op het perceel en de open ruimte zeer groot. Ter plaatse van het afgebroken volume worden parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de verharding blijft bestaan en er geen verhoging van de open, groene ruimte wordt bekomen.

Naast de uitbreiding met een winterserre, blijft het perceel nagenoeg volledig verhard. Enkel de groenzone achteraan blijft over als een onverhard en onbebouwd gedeelte van het terrein.

De gewenste verhardingen kunnen niet meer beschouwd worden als de verhardingen die nodig zijn om de noodzakelijke toegangen en oprit tot het gebouwencomplex te realiseren.

De woongelegenheden beschikken over onvoldoende woonkwaliteit

De beroeper beargumenteert dat de bewoners toegang hebben tot en gebruik maken van delen van de showtuin, wat het gebruiksgenot en comfort van de woongelegenheden verhoogt. Dit argument wordt niet bijtreden. Een commerciële showtuin, die samen met de toonzaal op regelmatige basis wordt bezocht door klanten van het bedrijf, is niet verzoenbaar met een residentiële tuin, die wordt gebruikt door bewoners als buitenruimte bij hun woning. Een dergelijke tuin wordt niet aangewend om het gebruiksgenot en het comfort van de woongelegenheden te verhogen. De vrijgekomen ruimte door het afbreken van appartement 4 wordt niet aangewend om kwalitatieve buitenruimte te creëren voor de woongelegenheden. Deze strook blijft verhard en wordt ingevuld met parkeerplaatsen.

Ter plaatse van het afgebroken appartement 6 op de eerste verdieping wordt een terras ingericht, aansluitend aan appartement 5. Deze aanpassing komt de woonkwaliteit van dit appartement ten goede.

Er is onvoldoende scheiding tussen de afzonderlijke woongelegenheden en de bedrijvigheid

Dit wordt niet wenselijk geacht. Alle aanhorigheden (verhardingen, polierbeton achteraan, parkeerzone in functie van bezoekers en klanten, showtuin, ...) rond het gebouw werden opgericht in functie van de bedrijvigheid. De afzonderlijke woongelegenheden worden niet als complementair beschouwd aan de bestaande functies binnen het gebouwencomplex en staan absoluut niet in relatie tot deze functies. De beoogde functievermenging is vreemd aan de nabije omgeving, waar hoofdzakelijk eengezinswoningen worden waargenomen.

De kwaliteit van de woongelegenheden wordt in vraag gesteld. Enerzijds is er de ligging naast de oprit die gebruikt wordt door aan het bedrijf gerelateerde voertuigen (heftruck, 'bobcat', bestelwagen, leveranciers, ...). Anderzijds is er onvoldoende buffering tussen het bedrijf en de woongelegenheden en onvoldoende kwalitatieve, privatieve buitenruimte beschikbaar voor de appartementen.

Er blijft onvoldoende buffering naar de achtergelegen percelen

De in 2002 vergunde groene zone (deze diende aangeplant te worden met bomen, met een diepte van 18m) werd jammer genoeg niet gerealiseerd en werd door de aanvrager intussen deels aangelegd met polierbeton. De groene zone diende om de bedrijfsactiviteiten op de site te bufferen ten opzichte van de achtergelegen woningen in de Leopold Scheiperslaan. De groene zone in de voorliggende aanvraag is veel kleiner (diepte 7.24m) terwijl de bedrijfsactiviteiten (composteerruimte, stockage bedrijfsmaterialen) dicht bij de woningen plaatsvinden. Hoewel in voorliggende aanvraag de groenbuffer wordt dieper gemaakt (van bestaande 5m naar 7.24m), blijft de buffering onvoldoende t.o.v. de aangrenzende percelen. De initieel beoogde open ruimte wordt hierdoor nog kleiner.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen lijkt voldoende voor de beoogde functies. Echter de ingenomen oppervlakte van deze parkeerplaatsen en de hiermee gepaard gaande

vervoersbewegingen gaan ten koste van de woonkwaliteit van de appartementen en het percentage onverharde ruimte

*In de voortuinstrook zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig. Naast, de doorrit zijn nogmaals 3 parkeerplaatsen aanwezig. Verder worden er 4 extra plaatsen gecreëerd ter plaatse van het afgebroken appartement. Verder op het perceel zijn nog 3 garageboxen aanwezig. Dit brengt het totaal op 14 parkeerplaatsen.*

*Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat de voorziene autostaanplaatsen, meer bepaald de 3 garages, niet als dusdanig in gebruik zijn. Nochtans werden ze zo aangegeven in zowel de bestaande als de nieuwe toestand. De uitvoering van 2 van de 3 garages laat echter niet toe deze garages te gebruiken om een wagen te stallen.*

*Beroeper stelt dat het bedrijf een beperkte parkeerbehoefte heeft. Een van de twee actieve zaakvoerders bewoont één van de appartementen op de site (appartement 3). Er zijn 2 á 3 klanten per week die de toonzaal bezoeken. Volgens de beroeper volstaan bijgevolg 3 á 4 parkeerplaatsen voor het bedrijf. De overige 7 à 8 parkeerplaatsen volstaan voor de parkeerbehoefte van de 4 appartementen, indien de 3 garages ook daadwerkelijk kunnen gebruikt worden als garage.*

*Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3000m<sup>2</sup>. De groenbuffer achteraan het perceel bevat een oppervlakte van circa 240m<sup>2</sup>. Dit zorgt ervoor dat slechts circa 8% van het perceel als onverharde, groene ruimte wordt voorzien. De verhouding bebouwde/onbebouwde ruimte is niet in evenwicht en kan absoluut niet worden aanvaard.*

*Het afbreken van appartement 4 zorgt hier niet voor een oplossing, aangezien op deze footprint parkeerplaatsen worden voorzien.*

De voortuin is in de bestaande toestand volledig verhard in functie van 4 autostaanplaatsen

*De percelen in de onmiddellijke omgeving hebben ofwel geen voortuin ofwel een voortuin die effectief werd aangelegd als met een groen aangeplante zone. Een dergelijke voortuin maakt een tastbaar deel uit van het straatbeeld en heeft bijgevolg een verfraaide functie ten opzichte van het straatbeeld.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

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

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

1.

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



2.

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

3.

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

4.

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

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

“ ...

*De verkoper verklaart dat er nog een vergunningsaanvraag lopende is onder dossiernummer 11023\_2016\_31170 voor "het regulariseren van de herindeling van het magazijn en de appartementen en het inrichten van de buitenruimte", waarvoor door het Schepencollege vergunning werd verleend in datum van dertien juni tweeduizend zestien, waartegen echter beroep werd ingediend bij de bestendige deputatie, alwaar in datum van zevenentwintig oktober tweeduizend zestien beslist werd de vergunning te weigeren, welke beslissing vervolgens werd aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen welke procedure heden nog lopende is. De koper zal hiervan verder zijn eigen zaak maken, ter vrijwaring van de verkoper. Voor zoveel als nodig zal de verkoper hieraan nog wel zijn medewerking verlenen.*

... ”

Uit geciteerde overeenkomst blijkt dat de koper *“zijn eigen zaak zal maken”* van voorliggende (hangende) procedure tegen de weigeringsbeslissing van verwerende partij van 27 oktober 2016, die zoals gesteld enkel betrekking heeft op het verkochte perceel nr. 112E5. Geciteerde (duidelijke) bewoordingen van de overeenkomst stroken niet met de verklaring van verzoekende partij ter zitting dat *“in het kader van de verkoop werd overeengekomen dat verzoekende partij huidige procedure zou verderzetten”*, gezien daaruit integraal blijkt dat verzoekende partij deze procedure principieel niet (zelf) verder zal opvolgen. De (ambtshalve opgeworpen) vraag rijst dan ook naar het actueel belang van verzoekende partij bij huidige procedure.

Gelet op de vaststelling dat er in de betreffende overeenkomst niet eveneens (expliciet) melding wordt gemaakt van de (hangende) procedure bij de Raad met rolnummer 1516/RvVb/0216/A met betrekking tot de (eerste) weigeringsbeslissing van verwerende partij van 1 oktober 2015 inzake (de regularisatie van) de werken op zowel het perceel nr. 112E5 als op het perceel nr. 112R4, rijst ook om die reden de (ambtshalve opgeworpen) vraag naar het actueel belang van verzoekende partij bij huidige procedure. Zoals gesteld kan de aanvraag met betrekking tot (de regularisatie van) de werken op de aanpalende percelen nrs. 112E5 en 112R4 niet worden opgesplitst naargelang het perceel waarop de (te regulariseren) werken betrekking hebben, en dienen alle werken (op beide percelen) samen te worden getoetst op hun verenigbaarheid met het gewestplan en de goede ruimtelijke ordening. In de hypothese dat de beslissing van 1 oktober 2015 wordt vernietigd dient verwerende partij derhalve noodzakelijk ook de (te regulariseren) werken op het verkochte perceel nr. 112E5 (opnieuw) in haar beoordeling te betrekken, terwijl hoger werd vastgesteld dat verzoekende partij voorliggende procedure met betrekking tot (de regularisatie van) deze werken (op perceel nr. 112E5) principieel niet (zelf) verder zal opvolgen (en de koper van dit perceel mogelijks andere intenties heeft). Het is dan ook niet duidelijk welk voordeel verzoekende partij nog nastreeft met huidige procedure.

5.

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

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

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

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

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

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

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

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE