

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0035 van 29 maart 2011  
in de zaak 2010/0315/A/2/0297

*In zake:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim BEIRNINCKX  
kantoor houdende te 2400 Mol, Kruisven 51  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

de heer [REDACTED], wonende te 2600 Antwerpen, Kerkstraat [REDACTED]

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 februari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 2 oktober 2009 houdende de voorwaardelijke vergunning voor de regularisatie van de functiewijziging garage/werkplaats naar meubelwinkel in de Groenstraat [REDACTED], voor het samenvoegen van twee winkelruimtes en de kelder van het eigendom Kerkstraat [REDACTED] bij de Groenstraat [REDACTED] om als één volledige winkelruimte dienst te doen en de afbraak van het gebouw Groenstraat [REDACTED] met daarna nieuwbouw over 4 bouwlagen, gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de functiewijziging en de bijhorende verbouwing van de winkelruimte langs de Kerkstraat en de winkelruimte in het binnengebied en voor de afbraak en nieuwbouw aan de Groenstraat zoals aangeduid op de gewijzigde plannen, doch geweigerd voor het verbouwen van de kelderverdieping langs de Kerkstraat.

Het betreft percelen gelegen te Antwerpen, Kerstraat [REDACTED] en Groenstraat [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 maart 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim BEIRINCKX die verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer ■■■■■, die in persoon is verschenen als tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ■■■■■ vraagt met een op 12 mei 2010 ter griffie neergelegd verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 2 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 13 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor

*“A. De regularisatie van de bestemming van een bestaand magazijn & 2 winkelruimtes tot 1 meubelwinkel & aanpassingswerken voor brandveiligheid  
B. Afbraak bestaand pand & nieuwbouw van stockruimte, laad- en loszone en 3 appartementen.”*

Uit het dossier blijkt dat het gaat over een aanvraag tot regularisatie van de functiewijziging van 2 winkelruimtes, een ondergrondse parking en een autowerkplaats tot één grote meubelwinkel en tot regularisatie van de verbouwingswerken voor het aanpassen en samenvoegen van deze panden, tot verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaand pand en de nieuwbouw van een laadzone en 3 appartementen in het centrum van Borgerhout.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen vallen onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke bouw- en woonverordening, zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 maart 1986 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juli 2009 tot en met 21 augustus 2009, worden vierentwintig bezwaarschriften ingediend waarvan er vijf - waaronder dat van de tussenkomen partij - als geldig werden beschouwd.

De brandweer brengt op 20 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De lokale politie/verkeerspolitie brengt op 5 augustus 2009 gunstig advies uit.

De dienst stadsontwikkeling/beleid/mobiliteit en verkeer brengt op 3 september 2009 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 2 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*De aanvraag betreft het regulariseren van de bestemmingswijziging van een garage/werkplaats naar meubelwinkel in de Groenstraat [REDACTED], het samenvoegen van twee winkelruimtes en de kelder van het eigendom Kerkstraat [REDACTED] bij de Groenstraat [REDACTED] en dit om als één volledige winkelruimte dienst te doen.*

*De regularisatie heeft betrekking op het bestaand magazijn Groenstraat [REDACTED], dat vroeger als werkplaats voor auto-onderhoud werd gebruikt en op heden als meubelwinkel dienst doet.*

*Tevens heeft het betrekking op twee winkelruimten op het gelijkvloers een één ruimte in de kelder van het appartementsgebouw gelegen in de Kerkstraat [REDACTED].*

*Niveau min één van het magazijn horende bij het pand Groenstraat [REDACTED] wordt gebruikt als berging. Het gelijkvloers en de twee bovenliggende verdiepen van dit magazijn worden benut als toonzaal. Binnen het magazijn gelegen in de Kerkstraat [REDACTED] wordt niveau*

*-1 benut als toonzaal en via een open trap verbonden met de toonzaal op het gelijkvloers. Op de bovenliggende verdiepingen bevinden zich appartementen die geen deel uitmaken van deze aanvraag.*

*Het pand gelegen in de Groenstraat [REDACTED], wordt afgebroken en voorzien van een nieuwbouw over 4 bouwlagen met een plat dak en tot een diepte van 17 meter tot 2 meter afstand van de rechter perceelsgrens vanaf een diepte van 9 meter.*

Niveau min één wordt onderkelderd over gans het terrein en als stockruimte en berguimte benut.

Op het gelijkvloers voorziet men een laad- en loszone, een poort voor evacuatie en toegang nooddiensten, een fietsenstalling en inkom voor appartementen, een trapzaal en lift.

De eerste, tweede en derde verdieping voorziet men telkens van één appartement per verdiep uitgerust met drie slaapkamers, wc-vestiaire, woon- en eetkamer, terras, open keuken, berging en badkamer.

De voor- en achtergevel worden in het wit bepleisterd met dorpels uit blauwe hardsteen. Voor het buitenschrijnwerk gebruikt men thermisch onderbroken aluminium, kleur grijs.

De regularisatie duidt op de reeds aanwezige handelsactiviteiten en niet op de inplanting van een nieuwe vestiging. Door de historisch gegroeide context kunnen er vragen rijzen over de inplanting van commerciële ruimtes van deze omvang in woongebied maar er wordt geoordeeld dat dergelijke zaak inpasbaar is in de huidige ruimtelijk context.

De stedenbouwkundige aanvraag is dan ook qua bestemming verenigbaar met het stedelijk weefsel van het desbetreffende bouwblok.

Gezien de stedenbouwkundige context in voorliggende bouwblok en de locatie van voorliggend perceel in dit bouwblok, kan het voorliggend nieuwe volume in de Groenstraat [REDACTED] en [REDACTED] gunstig beoordeeld worden. Het huidige pand op nummer [REDACTED] in de Groenstraat staat reeds tot een geruime diepte en dit tot min of meer dezelfde kroonlijsthoogte. Het pand op nummer [REDACTED] heeft een achterbouw tot op 17 meter diepte, over 2 bouwlagen tot op 2 meter van de rechter perceelsgrens. Ten opzichte van de bebouwing in de Kerkstraat heeft een uitbreiding van dit volume enkel impact op het eigen project. Ten opzicht van de bebouwing in de Groenstraat is de lichtafname gezien de oriëntatie eerder beperkt. De lichtafname wordt hier voornamelijk bepaald door een pand dat verder in de Groenstraat gelegen is en in het verleden vergund werd tot een zelfde diepte van 17 meter. Het voorgestelde volume in de Groenstraat komt zodoende inzake bouwlagen, bouwdiepte, bouwhoogte en bouwdichtheid overeen met de algemene configuratie van de aanwezige bebouwing in het bouwblok en vertoont dus eenzelfde stedenbouwkundig patroon.

Ten opzichte van de bebouwing in de Kerkstraat zal de scheimuur eerder het statuut bekomen van een volwaardige zijgevel, weliswaar zonder raamopeningen, dan van een wachtgevel. Het is dan ook aangewezen dat deze gevel op eenzelfde wijze als de voor- en achtergevel afgewerkt wordt. Dit gegeven zal als voorwaarde opgelegd worden bij de vergunning.

Het voorzien van ramen in de zijgevel van de achterbouw voldoet aan alle wetgeving ter zake gezien deze zich bevinden op 2 meter afstand van de perceelsgrens. Dit is trouwens inherent aan de 19de eeuwse stedenbouwkundige typologie welke hier aanwezig is. Doch kan men stellen dat er een beperkte vermindering van privacy gegenereerd wordt ten aanzien van de naastgelegen percelen. Gezien er de mogelijkheid bestaat om het achterste raam weg te laten en een breder raam te voorzien in de achtergevel van de achterliggende slaapkamer, kan dit gedeeltelijk beperkt worden. Dit zal dan ook mee opgenomen worden als voorwaarde bij de vergunning en in rood worden aangeduid op de plannen.

*De nieuwe wooneenheden voldoen aan de huidige normen aangaande modern comfort. De gebruikte materialen en uitvoering zijn stedenbouwkundige aanvaardbaar en in overeenstemming met de richtlijnen van het gewestplan Antwerpen.*

*Het advies van de dienst mobiliteit en verkeer van de stad Antwerpen was ongunstig wegens het, volgens hen, ontbreken van voldoende informatie. Voorheen werd door deze dienst een gunstig advies verleend voor de socio-economische vergunning van deze meubelzaak. Wij gaan er dan ook van uit dat eventuele voorwaarden en opmerkingen via deze vergunning opgenomen werden.*

*Het dossier werd tevens voorgelegd aan de lokale verkeerspolitie en deze heeft gunstig advies verleent.*

*Wel zal als voorwaarde opgelegd worden dat ten allen tijde op eigen perceel het laden en lossen dient te gebeuren zoals ook voorzien op de plannen.*

*De aangevraagde werken zijn in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en voor vergunning vatbaar mits naleving van de gestelde voorwaarden.*

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*..."*

De stedenbouwkundige vergunning wordt aan de verzoekende partij verleend onder de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden van de brandweer dienen strikt nageleefd
- de linkse scheimuur van het nieuwe volume in de Groenstraat [REDACTED] dient als een volwaardige zijgevel afgewerkt te worden in overeenstemming met de voor- en achtergevel, nl. witte sierpleister op isolatie
- het achterste raam op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, en 3<sup>e</sup> verdieping in de zijgevel van de achterbouw van de nieuwbouw aan de Groenstraat wordt uitgesloten, terwijl het raam in de achtergevel bij de desbetreffende slaapkamers moet verbreed worden
- het laden en lossen dient te allen tijde in pandig en op het eigen perceel te gebeuren.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij, **handelend namens de buurtgemeenschap**, op 5 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn eerste verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 5 januari 2010, beslist de verwerende partij op 7 januari 2010 om de uitspraak te verdagen in functie van een overleg met de dienst stedenbouwkundige vergunningen van de stad Antwerpen.

In een volgend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep deels in te willigen. Hij adviseert om geen vergunning te verlenen voor het verbouwen van de kelderverdieping langs de Kerkstraat en voor de afbraak en nieuwbouw aan de Groenstraat; het overige van de gevraagde werken komt volgens hem in aanmerking voor een vergunning onder voorwaarden.

Na de partijen niet meer opnieuw te hebben gehoord, beslist de verwerende partij op 11 februari 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en, enerzijds, de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor de functiewijziging en bijhorende verbouwing van de winkelruimte langs de Kerkstraat en de winkelruimte in het binnengebied en voor de afbraak en nieuwbouw aan de Groenstraat en, anderzijds, de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het verbouwen van de kelderverdieping langs de Kerkstraat. Zij overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

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

*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 geen bijkomende bebouwde oppervlakte of verharding en veroorzaakt bijgevolg geen schadelijk effect op de waterhuishouding.*

*De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gedeeltelijk worden aanvaard:*

*Gezien de meubelzaak zich reeds lang ter plaatse bevindt en het feit dat het gebouw aan de Kerkstraat ooit vergund werd als meubelwinkel, kan deze functie hier aanvaard worden, op voorwaarde dat de overlast voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt en de voorschriften uit het brandweeradvies en het advies van het Centrum voor toegankelijkheid volledig worden nageleefd.*

*De ligging van de winkel in een binnengebied dat voor de brandweer en hulpdiensten moeilijk te bereiken is, noodzaakt strikte veiligheidsvoorzieningen. Om te voldoen aan de door de brandweer gestelde voorwaarden dienen er aanpassingen aan de plannen te gebeuren. Onder andere een brandvrije evacuatieweg met traphal en een volwaardige buitentrap tot op straatniveau dienen te worden geplaatst (zie in rood gewijzigde plannen).*

*Het laden en lossen dient ten allen tijde inpandig en op het eigen perceel te gebeuren om de hinder voor de omgeving maximaal te beperken.*

*De functiewijziging van de ondergrondse parking langs de Kerkstraat naar winkelruimte is niet aanvaardbaar.*

*In de laad- en loszone onder het appartementsgebouw aan de Groenstraat kunnen 5 wagens schuin parkeren. Deze zone doet tevens dienst als laad- en loszone, zodat er niet steeds auto's kunnen parkeren. Op de helling naar de voormalige ondergrondse parking aan de Kerkstraat kunnen 3 wagens parkeren. Gezien de grote oppervlakte en de aard van de winkel wordt aangenomen dat er, naast bezoekers per fiets of te voet, ook velen*

*met de wagen komen. Door zo weinig inpandige parkeerplaatsen te voorzien (zowel voor bewoners, klanten als personeel) ontstaat er grote parkeerdruk op het openbaar domein in dit reeds zeer drukke woongebied. De parking dient behouden te blijven als parking om de parkeerdruk van het project te verminderen.*

*De afbraak van de woning aan de Groenstraat en nieuwbouw van 3 appartementen is volgens de deputatie aanvaardbaar onder de voorwaarden gesteld door het college van burgemeester en schepenen.*

*De afbraak van het bestaande, verouderde pand en vervanging door een propere nieuwbouw betekent een verbetering van de bestaande toestand. Het bouwvolume is compacter en sluit beter aan bij de bestaande bebouwing. Een beperkte verdichting van 3 naar 4 bouwlagen is aanvaardbaar en ook het plat dak gezien dit reeds aanwezig was bij pand nr. 82 en de bestaande kroonlijsthoogte behouden blijft. Tevens wordt er laad- en losmogelijkheid binnen het eigen perceel gecreëerd.*

*Als voorwaarden worden opgelegd, conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen, dat de linkse scheimuur van de nieuwbouw aan de Groenstraat als een volwaardige zijgevel wordt afgewerkt in overeenstemming met de voor- en achtergevel, t.t.z. witte sierpleister op isolatie, en dat het achterste raam op de verdiepingen in de zijgevel van de nieuwbouw aan de Groenstraat wordt uitgesloten, terwijl het raam in de achtergevel bij desbetreffende slaapkamers verbreed wordt (zie in rood gewijzigde plannen).*

*De aanvraag kan vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard worden onder hoger vermelde voorwaarden. Het omvormen van de kelderverdieping aan de Kerkstraat naar toonzaal kan echter vanuit de goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden. De ondergrondse parkeergarage dient behouden te blijven.*

*...*

Aan de stedenbouwkundige vergunning, koppelt de verwerende partij de volgende voorwaarden:

- de opmerkingen in het advies van 16 juli 2009 van de stedelijke brandweer strikt naleven
- de opmerkingen in het advies van 27 november 2009 van het Centrum voor toegankelijkheid van de provincie Antwerpen voldoen
- het laden en lossen te allen tijde inpandig en op het eigen perceel te laten gebeuren
- de linkse scheimuur van de nieuwbouw aan de Groenstraat als een volwaardige zijgevel afwerken, in overeenstemming met de voor- en achtergevel, nl. witte sierpleister op isolatie
- het achterste raam op de verdiepingen in de zijgevel van de nieuwbouw aan de Groenstraat wordt uitgesloten, terwijl het raam in de achtergevel bij desbetreffende slaapkamers verbreed wordt.

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit stukken van het dossier, door de verwerende partij bij brief van 11 maart 2010 aangetekend verzonden aan de verzoekende partij.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 26 maart 2010, is dus tijdig.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij geen belang heeft bij een vernietiging van de bestreden beslissing omdat volgens het aanvraagformulier geen stedenbouwkundige vergunning is gevraagd voor de omvorming tot toonzaal van de kelder van het pand gelegen Kerkstraat [REDACTED].

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat het aanvraagformulier enkel een bondige beschrijving vraagt van het project waarvoor de stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend.

De bijgevoegde beschrijvende nota is echter duidelijk en laat geen enkele twijfel bestaan. Zij maakt uitdrukkelijk melding van de kelderruimte. Tevens beschrijft zij uitdrukkelijk dat deze open kelderruimte van Kerkstraat [REDACTED] mee als toonzaal zal worden benut, zodat dus een wijziging van de functie van de kelder wordt gevraagd. Dit is ook duidelijk als dusdanig aangegeven op plan 2/6, dat integraal deel uitmaakt van de aanvraag.

De exceptie van de tussenkomende partij kan dan ook niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Onderzoek van het eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21, §2 VCRO, nu het beroep bij de deputatie niet werd ingediend door één van de aldaar vermelde mogelijke beroepsindieners. Het is ingesteld door de tussenkomende partij als gemandateerde van de buurtgemeenschap, en niet in eigen naam.

De verzoekende partij wijst er verder op dat de buurtgemeenschap ook geen rechtspersoon is.

Tot slot stelt de verzoekende partij vast dat het beroep bij de verwerende partij, voor wie de tussenkomende partij optrad, ook niet werd ingesteld door een procesbekwame vereniging of dat toch alleszins geen statuten van een dergelijke vereniging voorliggen.

Vermits de verwerende partij geen antwoordnota heeft ingediend, heeft zij niet gerepliceerd op deze argumenten.

De tussenkomende partij antwoordt eigenlijk ook niet op deze exceptie van onontvankelijkheid. Zij stelt enkel dat zij als tussenkomende partij werd aanvaard door de Raad, net omdat zij belanghebbende is.

Ter openbare terechtzitting van 1 maart 2011 heeft de tussenkomende partij uitdrukkelijk erkend dat haar administratief beroep bij de verwerende partij werd ingesteld namens de buurtgemeenschap.



### *Beoordeling door de Raad*

Wat de aanvaarding van de heer [REDACTED] als tussenkomende partij betreft, benadrukt de Raad ten eerste dat het verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen **in eigen naam** is ingediend. Vandaar dat de Raad bedoelde persoon als dusdanig toeliet om tussen te komen.

Wat het administratief beroep bij de verwerende partij betreft, stelt artikel 4.7.21, §2 VCRO onder andere dat de volgende belanghebbenden beroep kunnen indienen:

- elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing
- procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

De tussenkomende partij, die het administratief beroep heeft ingediend bij de verwerende partij, richtte zich niet tot de verwerende partij in eigen naam, maar wel **namens de buurtgemeenschap**. Zij stelde daarbij uitdrukkelijk dat zij *“deel uitmaakt van een buurtbewoners gemeenschap die zich manifesteert en in beroep gaat tegen de uitreiking van de vergunning tot regularisatie en fungeert hier als spreek(schrijf)buis van de bewoners”*. Het beroepschrift is ook ondertekend door de tussenkomende partij, in opdracht van de buurtgemeenschap.

Bijgevolg werd het administratief beroep bij de verwerende partij door de tussenkomende partij niet ingediend door een natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij als beroeper bij de verwerende partij trad niet in eigen naam op.

Er dient dan ook onderzocht te worden of de buurtgemeenschap een procesbekwame vereniging is die optreedt namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

Geen enkel stuk uit het administratief dossier laat toe te besluiten dat de betrokken buurtgemeenschap een vereniging is met rechtspersoonlijkheid, waarvan de statuten stellen dat de tussenkomende partij gerechtigd was om deze te vertegenwoordigen bij de verwerende partij in het kader van het administratief beroep.

Er zou nog kunnen worden aanvaard dat de buurtgemeenschap in deze een feitelijke vereniging is, doch ook dan is het administratief beroep bij de verwerende partij als niet ontvankelijk te beschouwen, aangezien een feitelijke vereniging niet over enige procesbevoegdheid beschikt. Indien de buurtgemeenschap een feitelijke vereniging is, dan hadden alle leden van de vereniging individueel het bij de verwerende partij ingediende beroepschrift moeten ondertekenen ofwel uitdrukkelijk een volmacht moeten geven aan de tussenkomende partij tot het instellen van het beroep bij de verwerende partij. Het beroepschrift werd echter enkel ondertekend door de tussenkomende partij en de Raad stelt tevens vast dat er geen volmacht tot ondertekening door iemand van de buurtgemeenschap werd toegevoegd.

Bij gebreke aan enige statuten van deze “buurtgemeenschap” kan zelfs niet onderzocht worden of deze vereniging een duurzame en effectieve werking had en kan er ook niet nagegaan worden of deze vereniging een collectief belang nastreefde.

De Raad stelt dan ook vast dat, op basis van de stukken in het administratief dossier, de verwerende partij tot de conclusie had moeten komen dat het beroep niet werd ingesteld door één van de in artikel 4.7.21, §2 VCRO vermelde belanghebbenden en dat zij bijgevolg het beroep onontvankelijk had moeten verklaren.

Artikel 4.7.21, §2 VCRO is dan ook geschonden.

Het middel is gegrond.

Aangezien de overige opgeworpen middelen gaan aanleiding kunnen geven tot een verdere vernietiging van de bestreden beslissing, worden deze niet verder onderzocht door de Raad.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 februari 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging en bijhorende verbouwing van de winkelruimte langs de Kerkstraat en de winkelruimte in het binnengebied en voor de afbraak en nieuwbouw aan de Groenstraat en waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van de kelderverdieping langs de Kerkstraat op een percelen gelegen te Kerkstraat [REDACTED] en Groenstraat [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de buurtgemeenschap waarvoor de tussenkomende partij is opgetreden bij de verwerende partij.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS