

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0460 van 1 juli 2014  
in de zaak 1011/0028/SA/8/0025

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de heer [REDACTED],

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn RAEYMAEKERS  
kantoor houdende te 2270 Herenthout, Bouwelse Steenweg 80  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 juni 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 6 april 2010 deels ingewilligd.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 6 april 2010 wordt bevestigd, zij het onder de bijkomende voorwaarde dat de ruimte voor de opslag van teelaarde en aanvulgrond in geen geval gebruikt mag worden voor de opslag van steenpuin en dergelijke, afkomstig van grondwerken.

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

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota en een aanvullende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Bij arrest S/2011/0121 van 28 september 2011 van de Raad werd de vordering tot schorsing verworpen.

De behandeling van de vordering tot vernietiging, die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 5 augustus 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas RYCKALTS, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Stijn RAEYMAEKERS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ■■■■■ vraagt met een op 17 december 2010 en op 24 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 20 januari 2011, 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 schorsing.

Er is geen reden om anders te oordelen voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 23 juli 2008 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een overslagplaats voor opvulgrond en teelaarde. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg weigert de stedenbouwkundige vergunning op 2 december 2008.

Op 8 december 2009 wordt er een proces-verbaal opgesteld waarbij de onmiddellijke stopzetting van de werken, met name het opslaan van grond, wordt bevolen.

Op 30 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een overslagplaats voor opvulgrond en teelaarde”. De overslagplaats betreft meer specifiek in volume variërende hopen, met een gezamenlijk maximum van 9.900m<sup>3</sup>, maar elk met een maximale hoogte van 8m00: teelaarde (zand-leem), compost, zand, zavel en champignonmest, gelegen links van de bestaande loods.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 januari 2010 tot 12 februari 2010, worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder door de huidige verzoekende partij. De bezwaren hebben onder andere betrekking op de grootte van de overslagplaats, de verkeersoverlast, de aantasting van het landschappelijk uitzicht en de niet-para-agrarische activiteiten van de aanvrager.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling verleent op 9 februari 2010 volgend voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

*Na bijkomend onderzoek verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een voorwaardelijk gunstig advies voor de opslag van opvulgrond en teelaarde in functie van kweek van graszaden.*

- *De aanvulgrond en teelaarde is deels in functie van aanvullingen van de velden van 3 à 4 oogsten graszoden alsmede voor het aanbrengen van een optimale ondergrond bij het aanbrengen en plaatsen van graszoden bij het cliënteel.*
- *De maximale capaciteit van teelaarde, compost, zand, zavel en champignonmest moet beperkt blijven tot maximaal 9900m<sup>3</sup>.*
- *Om de visuele hinder in het open landschap te beperken dient de maximale hoogte van de grondopslag beperkt te blijven tot 8m zodat de grondopslag onder de nokhoogte blijft van de woning van de aanvrager en de nokhoogte van de vergunde magazijnen.*

...”

De technische dienst van de gemeente Heist-op-den-Berg verleent op 10 februari 2010 een gunstig advies.

Op 23 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg het volgende standpunt in:

“ ...

*Overwegende dat de heer ████████ een graszodenkwekerij uitbaat met daaraan gekoppeld renovatie en aanleg van sportvelden. De vroegere grondwerkactiviteiten worden afgebouwd.*

*Overwegende dat de overslag betrekking heeft op teelaarde, compost, zand, zavel en champignonmest nodig voor de uitbating van de graszodenkwekerij (het terug opvullen van het terrein na 3 à 4 oogsten) en voor het plaatsen van de graszode bij het cliënteel;*

*Overwegende dat een maximum capaciteit van 9.900m<sup>3</sup>, volgens het advies van het Departement Landbouw en Visserij, verantwoord is voor de bestaande kwekerij;*

*Overwegende dat een groenscherm werd aangelegd conform punt 8. van de stedenbouwkundige vergunning van 14 februari 2006;*

*Overwegende dat 20 inlandse eiken werden aangeplant conform punt 9. van de stedenbouwkundige vergunning van 14 februari 2006;*

*Overwegende dat langs de openbare weg en de linker perceelsgrens een aarden berm werd aangelegd. Deze berm is het resultaat van stockage van overtollige grond bij het optrekken van de vergunde woning en is slechts tijdelijk. Deze berm dient zo spoedig mogelijk verwijderd te worden en mag geenszins een permanent karakter krijgen;*

*Overwegende dat de gronden gestockeerd zullen worden op minstens 9m van de linker perceelsgrens;*

*Overwegende dat de hoogte van de grondopslag beperkt dient te blijven tot 8 meter om op deze manier de visuele hinder in het open landschap te beperken. Hierdoor blijft de hoogte van de grondopslag onder de nokhoogte van de vergunde woningen en de magazijnen. De hopen opvulgrond en teelaarde liggen dicht bij de woningen en de magazijnen waardoor de visuele hinder van op de Heerweg gering is. De aangeplante groenschermen aan de linker en achterste perceelsgrens zullen in de toekomst eveneens de hopen aan het zicht onttrekken waardoor de aanvraag de ruimtelijke context niet in het gedrang brengt;*

*Overwegende dat de maximale opslagcapaciteit voor teelaarde, compost, zand, zavel en champignonmest beperkt dient te blijven tot 9.900m<sup>3</sup>;*

*Overwegende dat de ruimte voor opslag van teelaarde en aanvulgrond in geen geval gebruikt mag worden voor de opslag van steenpuin en dergelijke afkomstig van grondwerken, niet verbonden aan de para-agrarische activiteiten.*  
...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 1 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn gunstige beoordeling.*

*Ik maak mij ook de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, zoals verwoord in zijn advies d.d. 23/02/2010 eigen. Uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij- Duurzame Landbouwontwikkeling Antwerpen blijkt duidelijk dat het hier een volwaardig para-agrarisch bedrijf betreft.*

*Mijn advies voor de overslagplaats voor opvulgrond en teelaarde is dan ook gunstig onder de volgende voorwaarden:*

- De opslag moet beperkt blijven tot de plaats en hoogtes, aangegeven op de plan.*
- Het groenscherm moet zodanig samengesteld zijn dat het zich tot een dicht zichtscherm kan ontwikkelen. Dit moet worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen en moet doorlopend en op een vakkundige wijze onderhouden worden teneinde zijn afschermdende functie optimaal te behouden.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg verleent op 6 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*Overwegende dat de hoogte van de grondopslag beperkt dient te blijven tot 8m om op deze manier de visuele hinder in het open landschap te beperken; Hierdoor blijft de hoogte van de grondopslag onder de nokhoogte van de vergunde woning en de magazijnen. De hopen opvulgrond en teelaarde liggen dicht bij de woning en de magazijnen waardoor de visuele hinder van op de Heerweg gering is. De aangeplante groenschermen aan de linker en achterste perceelsgrens zullen in de toekomst eveneens de hopen aan het zicht te onttrekken waardoor de aanvraag de ruimtelijke context niet in het gedrang brengt;*

*Overwegende dat de maximale opslagcapaciteit voor teelaarde, compost, zand, zavel en champignonmest beperkt dient te blijven tot 9.900m<sup>3</sup>;*

*Overwegende dat de ruimte voor opslag van teelaarde en aanvulgrond in geen geval gebruikt mag worden voor de opslag van steenpuin en dergelijke afkomstig van grondwerken, niet verbonden aan de para-agrarische activiteiten;*

*Overwegende dat de geplande werken geen negatieve impact hebben op het straatbeeld en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht*

*Overwegende dat het ontwerp rekening houdend met bovenstaande argumenteringen stedenbouwkundig aanvaardbaar is.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn ongedateerd verslag adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om het beroep deels in te willigen en het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg te bevestigen en met een bijkomende voorwaarde aan te vullen. Ze overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*De gemeente meldt in haar advies dat het bedrijf van de heer Van den Bulck als hoofdactiviteit een graszodenkwekerij heeft. De functie van de aanleg en renovatie van sportvelden is hierbij een noodzakelijke nevenfunctie om het bedrijf rendabel te maken. De oorspronkelijke activiteit als grondwerker maakt nog slechts een fractie uit van de totale bedrijvigheid en wordt afgebouwd in functie van de graszodenkwekerij.*

*Ook het departement Landbouw en Visserij- Duurzame landbouwwontwikkeling Antwerpen heeft op 5 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies verleend over de aanvraag. Dit in tegenstelling tot een gelijkaardige aanvraag in 2008, waar de afdeling nog*

ongunstig advies verleende omdat zij toen van oordeel was dat de omvang en de capaciteit niet in verhouding stond tot de para-agrarische activiteit.

In het aanvraagdossier zit een nota waarin verwezen wordt naar een onderhoud op 16 juni 2009 tussen de aanvrager en [REDACTED] (departement Landbouw en Visserij- Duurzame landbouwwontwikkeling). Naar aanleiding van de bijkomende informatie verleende voormeld departement een voorwaardelijk gunstig advies.

Op basis van voorgaande gegevens en rekening houdend met de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via de omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002, kan geoordeeld worden dat de aanvraag kadert in functie van een para-agrarisch bedrijf. Bovendien oordeelde deputatie in 2005 (aanvraag op gelijkaardig perceel voor het oprichten van een woning en een loods)- op basis van een bijkomend advies van de provinciale cel plattelandsbeleid- dat de heer [REDACTED] wel degelijk para-agrarische activiteiten uitvoert.

De aanvraag is dan ook principieel in overstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag betreft het creëren van een overslagplaats voor opvulgrond en teelaarde...

Op betreffend perceel bevinden zich reeds een vergunde woning en twee vergunde loodsen. De opslagplaats wordt voorzien links van de bestaande loodsen en op minstens 9m00 van de linker perceelsgrens.

Op de linker perceelsgrens wordt een groenstrook van 5m00 voorzien en op de achterste perceelsgrens een groenscherm van 3m00 breed. Verder wordt de hoogte van de bergen beperkt tot 8m00, zodat de visuele impact om de omgeving beperkt blijft. De hoogte van de grondophoping blijft dan onder de nokhoogte van de woning en de loodsen.

Rekening houdend met voormelde gegevens kan geoordeeld worden dat de grondopslag voldoende geïntegreerd wordt in de omgeving.

In het aanvraagdossier wordt uitgelegd waarom een opslag van 9.900m<sup>3</sup> noodzakelijk is. De aanvrager beschikt over 10 ha graszode. Om de 10 maanden worden deze geoogst, met een diepte van 2 cm. Dus elke 10 maanden wordt het veld met 2 cm verlaagd. Omwille van economische redenen wordt de grond aangevuld na 3 à 4 oogsten. De opgeslagen grond wordt dus gebruikt voor het aanvullen van de grond tot het oorspronkelijke niveau. Verder wordt de opgeslagen grond ook gebruikt om de graszoden bij klanten te plaatsen (goede teelaarde en compost) of om ophogingen van tuinen te doen (zand). Op basis van deze gegevens is de gevraagde hoeveelheid opslag aanvaardbaar.

De geplande activiteiten gaan uiteraard gepaard met een aantal vervoersbewegingen. Het verkeer kadert in functie van een para-agrarische activiteit en kunnen dan ook aanvaard worden.

De aanvraag kan dan ook aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de beroepsindieners, die meldt dat de opslag kadert in functie van de bedrijvigheid in grondwerken, wordt als bijkomende voorwaarde opgelegd dat de ruimte voor de opslag van teelaarde en aanvulgrond in geen geval gebruikt mag worden voor de opslag van steenpuin en dergelijke afkomstig van grondwerken, niet verbonden aan para-agrarische activiteiten.

De beroepsindieners maakt melding van het feit dat er ter plaatse een erfdiensbaarheid non aedificandi ten voordeel van de heer [REDACTED] geldt. In de verkoopakte d.d. 30.03.1999

*staat dat er geen bedrijfsgebouwen mogen opgericht worden binnen een straal van 100m van de woning met kadasternummer 66/n eigendom van de verkopers. Een opslagplaats van 8m00 hoog en 10.000m<sup>3</sup> grond dient te worden beschouwd als ene bedrijfsgebouw. Erfdienstbaarheden zijn een burgerrechterlijke aangelegenheid en kunnen bijgevolg niet beoordeeld worden in het kader van een stedenbouwkundige vergunning.*

*...*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits naleving van de gestelde voorwaarden.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing aan de verzoekende partij betekend met een op 20 juli 2010 ter post aangetekende brief. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een op 19 augustus 2010 ter post aangetekende brief, werd conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a) VCRO tijdig ingediend.

**B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep en de bevoegdheid van de Raad**

*Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat in het dispositief van het verzoekschrift niet de vernietiging van de beslissing van 24 juni 2010 van de verwerende partij wordt gevraagd.

*Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft in zijn arrest S/2011/0121 van 28 september 2011 geoordeeld dat de exceptie niet kan worden aangenomen.

Er is geen reden om daarover anders te oordelen.

**C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij aangezien zij niet kan aantonen dat de bestreden beslissing hinder of nadelen met zich meebrengt.

*Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft in zijn arrest S/2011/0121 van 28 september 2011 geoordeeld dat de exceptie niet kan worden aangenomen.

Er is geen reden om daarover anders te oordelen.

#### **D. Schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO**

##### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij roept de onontvankelijkheid van het voorliggende verzoekschrift in omdat de verzoekende partij, in strijd met artikel 4.8.16, §5 VCRO, geen afschrift van het verzoekschrift per beveiligde zending aan de begunstigde van de bestreden beslissing, in casu de tussenkomende partij, zou hebben gestuurd. Ook de verwerende partij stelt geen afschrift van het verzoekschrift te hebben ontvangen.

##### *Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft in zijn arrest S/2011/0121 van 28 september 2011 geoordeeld dat de exceptie niet kan worden aangenomen.

Er is geen reden om daarover anders te oordelen.

#### **E. Ontvankelijkheid wat betreft de bijkomend neergelegde stavingstukken van de verzoekende partij**

##### *Standpunt van de partijen*

Op de openbare terechtzitting van 8 oktober 2013 vraagt de verzoekende partij rekening te houden met de bijkomende stavingstukken die zij op 7 oktober 2013 per beveiligde zending aan de Raad, op de griffie ontvangen op 8 oktober 2013, bezorgd heeft.

De verwerende partij en de tussenkomende partij vragen ter zitting om deze bijkomend ingediende documenten uit de debatten te weren.

##### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens de artikelen 4.8.20 en 4.8.22 VCRO weert de Raad alle bijkomende documenten, die buiten de voorgeschreven termijnen worden ingediend of op de terechtzitting worden neergelegd, uit de debatten.

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

#### **A. Eerste middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Mechelen terzake de inkleuring van het betrokken gebied als agrarisch gebied (KB 5-8-1976) en schending van het motiveringsbeginsel (Artikelen 1 en 2 Wet van 22 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen – Motiveringswet)

De verzoekende partij licht haar middel toe als volgt :



“  
...

**1/1° wegens gebrek aan onderzoek van de inkleuring als agrarisch gebied** van het vergunde perceel ■■■■, en wegens de loutere verwijzing naar de inkleuring van het niet vergunde perceel ■■■■ als agrarisch gebied;

Het vergunde gebied **perceel ■■■■ behoort niet toe aan de aanvrager** die enkel eigenaar is van perceel ■■■■ (st1);

Op die basis kon niet behoorlijk want niet afdoende gemotiveerd worden besloten tot toelating van para agrarische activiteiten zoals de vergunde, in welke mate ook, op perceel ■■■■;

**1/2° wegens onverenigbaarheid van de gevraagde inrichting die zonder noodzaak onafgebroken wordt gerealiseerd, met als onmiddellijke omgeving een open landschap;**

De voortdurende aanwezigheid van 9.900 m3 opslag van grond en andere stoffen, zoals vergund, en nodig voor beweerde uitoefening van een para agrarische activiteit, is niet met de onmiddellijke omgeving (een open landschap zie st.4d p.3) verenigbaar

...

Nergens is een reden vermeld waarom het zou nodig zijn om gedurende 4 of 5 jaar goede grond ten belope van 10.000m3 te stockeren;

...

Motiveren dat dit gedurende 4 of 5 jaar nodig is, om tegen gunstige voorwaarden aan te kopen, en te stockeren op het perceel ■■■■ dat niet aan de aanvrager toebehoort, (zie hierboven) en niet aangetoond in agrarisch gebied ligt, (zie hierboven) en bovendien in strijd met het genoemde advies, is een vorm van onbehoorlijke want niet afdoende motivering;

**1/3° wegens beweerde onttrekking aan het zicht door inplanting van lage traaggroeiende loofbomen en wintergroenestruiken:**

...

De voorziene 8 m hoge hopen aarde kunnen nooit afgeschermd worden door struiken want die zijn te laag, en ook niet door jonge hoogstammige beukenbomen want die zijn nu te klein om te kunnen afschermen, verliezen in de winter hun blad, en zijn evenmin toereikende afscherming niet in de zomermaanden, voor de omvangrijke stockage en hopen zand; Men ziet steeds de ophopingen zoals blijkt uit de fotoreportage (zie st. 6)

Indien het op agrarisch gebied gaat en open gebied is de aangeboden afscherming geen remedie nu noch in de toekomst, en is deze motivering niet afdoende;

**1/4° Wegens beweerde onttrekking aan het zicht door afscherming via de vergunde woning en loods**

...

Ten onrechte dan ook vermeldt men in de motivering en de adviezen dat het zou gaan om een beperkte impact op het gebied en een exploitatie die aan het zicht is onttrokken; (st.4d p.4)

De foto's (st.6 en 8) en de bijgevoegde plannen (st.7) tonen dit aan;

Bovendien schendt de afscherming op zich reeds het open karakter van de agrarische zone, men kan hierin onmogelijk een reden zien om bijkomende schending goed te keuren;

...

**1/5° Wegens beweerde erkenning als noodzakelijk van permanente stockering tot 10.000 m3 teelaarde en champignon mest, en ook met andere stoffen (dan alleen teelaarde en champignonmest om gras te kweken), voor uitoefening van een para-agrarische activiteit van graskweek.**

...

De aanvrager stelt zelf dat hij gans de periode lang moet beschikken over een grondvoorraad allerhande, niet om zijn eigen plantgrond aan te vullen maar ook voor aanvulling van de grond bij de klanten in de tuinen; (st.4d.p.2) Dit is natuurlijk geen para-agrarische activiteit op het vergunde perceel [REDACTED] waarvan aanvrager trouwens niet eens de eigenaar is, maar een van de aannemersactiviteiten van aanvrager (zie st.9,10) uitgeoefend op percelen van klanten;

Deze niet para-agrarische activiteit, nodig het ganse jaar door, verklaart het streven van aanvrager om het ganse jaar continu 10.000 m3 gronden in voorraad te hebben, terwijl hij zelf maar om de 5 jaar die hoeveelheid eenmaal nodig heeft;

Van een afdoende motivering voor vergunning van een para agrarische activiteit op het perceel [REDACTED] (waarvan men niet eens eigenaar is), waarvan men niet weet welke de planologische inkleuring is, is hier dan ook geen sprake”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

**Eerste onderdeel : wegens het gebrek aan onderzoek van de inkleuring als agrarisch gebied.**

In de bestreden beslissing is op geen enkele manier verwezen naar perceel [REDACTED].

...

Door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd vervolgens het kadastraal plan samengevoegd en daaruit blijkt dat het perceel [REDACTED] gelegen is in agrarisch gebied. (stuk 20).

...

Vervolgens wordt ook in de bestreden beslissing gesteld:

...

En ook (stuk 10A p.7) ‘Artikel 1 – Het beroep van [REDACTED] (mandataris) namens [REDACTED] (belanghebbende derde) tegen het besluit van 6 april van het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg waarbij de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk wordt verleend tot een overslagplaats voor opvulgrond en teelaarde op een terrein, gelegen [REDACTED] wordt deels ingewilligd.

...

Eisende partij toont trouwens niet aan dat deze bestemming niet correct zou zijn, integendeel geeft hij in zijn verzoekschrift meerdere malen zelf aan dat het om agrarisch gebied gaat.

...

Eisende partij meent dat de aanvraag werd ingediend door de heer [REDACTED], maar dat het perceel toebehoort aan [REDACTED] bvba;

Evenwel is het verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, niet verboden om een vergunning af te leveren om te bouwen op een perceel welk niet toebehoort aan de aanvrager.

...

Raad van State De Paepe nr. 101.618 van 7 december 2001 en RVS Clabau nr. 99.966 van 22 oktober 2001.

**Tweede onderdeel : wegens onverenigbaarheid van de gevraagde inrichting die zonder noodzaak onafgebroken wordt gerealiseerd, met als onmiddellijke omgeving een open landschap.**

...

In de bestreden beslissing wordt echter wel degelijk aangegeven waarom de gevraagde hoeveelheid opslag aanvaardbaar is. (stuk 10A p.6)

...

Voor deze motivering heeft verwerende partij zich gebaseerd op het advies van het Departement landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame landbouwonwikkeling van de Vlaamse Overheid d.d. 9.02.10 dat eveneens heeft geoordeeld dat de aanvraag aanvaardbaar is in agrarisch gebied

...

Omwille van de inplanting in het landschap werden door afdeling Land ook nog een aantal voorwaarden gesteld.

...

**Derde onderdeel : wegens beweerde onttrekking aan het zicht door inplanting van lage traaggroeiende bomen en wintergroenstruiken.**

...

Op het goedgekeurde en afgestempelde plan (stuk 10B) is uitdrukkelijk opgenomen dat het groenscherm aan de linkerzijde van het perceel, hetwelk grenst aan het eigendom van eisende partij moet uitgevoerd worden in "laurierstruik + hoogstam beuk)

Dit biedt juridisch gezien voldoende garanties.

...

**Vierde onderdeel : wegens beweerde onttrekking aan het zicht door afscherming via de vergunde woning en loods.**

Dat is correct.

...

Bijgevolg wordt bijkomend opgelegd dat de hopen niet hoger mogen zijn dan 8m, met name de hoogte van de bestaande vergunde gebouwen.

...

**Vijfde onderdeel : wegens beweerde erkenning als noodzakelijk van permanente stockering tot 10.000 m3 teelaarde en champignonmest, en ook met andere stoffen(dan alleen teelaarde en champignonmest om gras te kweken), voor de uitoefening van een para-agrarische activiteit van graskweek.**

...

Voor wat de inpasbaarheid van de gevraagde functie betreft, werd zoals eerder in deze nota aangegeven, het advies van het Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling ingewonnen, wat voorwaardelijk gunstig was en ook werd weergegeven in de bestreden beslissing (stuk 10A, p.5)

...

Het standpunt van de gemeente en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kunnen dan ook bijgetreden worden.

...

Tot slot werd – om aan het bezwaar van eisende partij tegemoet te komen inzake de para-agrarische activiteiten – in de beslissing uitdrukkelijk volgende voorwaarde opgenomen. (stuk 10A, p.7):

- De ruimte voor de opslag van teelaarde en aanvulgrond mag in geen geval gebruikt worden voor de opslag van steenpuin en dergelijke afkomstig van grondwerken, niet verbonden aan para-agrarische bedrijven. “

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“  
...

## 2.2

*De bewering van partij ■■■ dat de vergunning voor hem een vermindering van leefkwaliteit en uitzicht zou betekenen, is incorrect en evenmin bewezen.*

...

*Zo is concreet voorzien dat de opslagplaats zich situeert naast de (veel hogere en vergunde) bestaande loodsen en op minstens 9 meter van de linker perceelsgrens.*

*Tevens is conform de vergunning een groenstrook aangeplant met hoogstammen en een breedte van 5 meter aan de ene zijde van de eigendom van cliënt alsook een groenscherm van 3 meter breed aan de achterzijde van het perceel van cliënt.*

...

*Op de gevoegde luchtfoto is duidelijk te zien dat de grondopslagplaats enerzijds is afgeschermd door de (veel hogere) vergunde loodsen aan de zijde van het perceel, aan de andere zijde van het perceel is afgeschermd door de veel hogere rij bomen, aan de voorzijde van het perceel is afgeschermd door de bedrijfswoning en aan de achterzijde is afgeschermd door een aangeplant groenscherm conform de vergunningsvoorwaarden.*

*De eigendom van partij ■■■ is zelfs op de betreffende uitgestrekte luchtfoto niet zichtbaar waaruit des te meer blijkt dat er op geen enkele manier sprake is of kan zijn van een vermindering van leefkwaliteit en uitzicht door de correct vergunde opslagplaats.*

*Partij ■■■ toont dan ook op geen enkele manier aan hoe de grondopslag voor hem diens levenskwaliteit zou kunnen verminderen, laat staan enige hinder zou bewezen zijn.*

...

## 2.3

*De impact op het landschap zoals door partij ■■■ ingeroepen is dan ook geheel niet van negatieve aard, integendeel.*

...

*Ter zake dient namens cliënt eens te meer te worden verwezen naar de gevoegde luchtfoto.*

## 2.4

*De door partij ■■■ aangehaalde verstoring van diens rust is evenmin bewezen en overigens allesbehalve bestaand.*

...

*Het voeren van agrarische activiteiten in agrarisch gebied valt dan ook moeilijk te catalogeren als “het verstoren van rust”*

...

*Overigens de volledige inrichting ter plaatse*

...

*Gebeurde telkens volgens vergunning in het kader van vergunde activiteiten;*

...

*ook reeds anno 2005 identieke klachten werden geponeerd ten aanzien van verbalisanten en dat deze allen ter plaatse werden weerlegd door de verbalisanten.*

*Het subjectieve klachtenpatroon van partij ■■■, anno 2005, herhaalde zich identiek in burgerlijke procedure.*

...

*Tijdens een plaatsbezoek van de vrederechter in datum van 17.03.2009 en waarbij concreet werd vastgesteld :*

‘  
...

***Van op het erf van eiser is het geluid van een tractor, die zich op het erf van verweerders bevindt, hoorbaar, doch dit geluid is niet uitzonderlijk of storend;***

**Bij nadering van het erf tot op de scheilijn, betreft het normale geluid van een landbouwtractor.**

...

Op het erf van verweerders bevinden zich diverse hopen zand en steenslag;

**Een breekinstallatie is niet voorhanden.**

...

**Een grondkraan staat in werking;**

**Het geluid ervan is vergelijkbaar met dat van een landbouwtractor.'**

3.

Namens mijn cliënt wordt verder ook de argumentatie van de Deputatie van de Provincie Antwerpen onderschreven ter weerlegging van de onterechte middelen van partij ■■■.

...

De vergissing op het aanvraagformulier (de vermelding ■■■ i.p.v. ■■■) is reeds vóór de aflevering van de vergunning rechtgezet en zo via het ontvangstbewijs alsook in alle latere documenten van het openbaar onderzoek, de adviesvraag van het schepencollege, de beslissing van het schepencollege, alsook de bestreden beslissing.

4.

De beweerde onverenigbaarheid van de vergunde inrichting, de onmiddellijke omgeving van een open landschap wordt perfect en geheel weerlegd door de luchtfoto

...

Langs alle zijden van de grondopslagplaats wordt deze dan ook begrensd door hoger staande landschapselementen, zoals de vergunde bedrijfswoning, de vergunde loodsen en de bestaande dreef.

Daarnaast is er door cliënt uitvoering gegeven aan de aanplanting van een groenscherm van respectievelijk 5 en 3 meter breed.

...

De bewering van partij ■■■ dat niet aangetoond zou zijn dat de opslag van 9.900 m<sup>3</sup> grond noodzakelijk is wordt weerlegd en terecht tegengesproken door het advies dat terzake werd verleend door het Departement Landbouw en Visserij.

...

5.

Door partij ■■■ wordt ten onrechte geponeerd dat slechts een 'beweerde' onttrekking aan het zicht zou zijn van de grondopslagplaatsen en de inplanting van lage, traaggroeiende loofbomen en wintergroenstruiken.

...

Tussen de woning van partij ■■■ en het perceel waarop de grondopslag is voorzien, is zodus in eerste instantie een hoger groenscherm voorzien en in tweede instantie momenteel een bestaande (veel hogere) dreef van loofbomen.

6.

Door partij ■■■ wordt ten onrechte beweerd dat de vergunning niet zou kaderen in de uitoefening van de agrarische activiteiten.

...

Door de Bestendige Deputatie is desbetreffend overigens ook uitdrukkelijk een beperking opgenomen

...

De vergunning werd correct afgeleverd en hield ook rekening met het positief advies van het Departement Landbouw en Visserij.

...

Bovendien verwijst cliënt naar de luchtfoto in bijlage waarop duidelijk te zien is dat de bedrijvigheid van cliënt ter plaatse geheel is toegespitst op de graszodenkwekerij.

..."

...

4.

In haar wederantwoordnota vraagt de verzoekende partij met bijkomende elementen rekening te houden, die zich aandienen na het opzenden van het verzoekschrift aan de Raad, met name dat nu de aanvrager toegeeft dat zijn vergunning geen vergunning betreft voor agrarisch of para-agrarisch bedrijf tot kweek van graszoden, maar een bedrijf voor het stockeren van uitgegraven gronden bij uitgevoerde grondwerken, andere dan het kweken en leggen van graszoden, met name voor de aanleg van een stortplaats voor algemene grond- en afbraakwerken, zoals storten van uitgegraven grond, opruimen van oude mazouttanks, opbranden van restolie, enz.

De verzoekende partij herneemt de besluiten van haar raadsman in beroep bij de verwerende partij en geeft een opsomming van de feiten, die zich na het indienen van het verzoekschrift voorgedaan hebben:

- Een klacht van de verzoekende partij bij de onderzoeksrechter te Mechelen ten laste van de tussenkomenende partij;
- Een beslissing tot inzage in het strafdossier met vermelding van misdrijven waarvoor een onderzoek aan de gang is van 12-08-2011;
- Foto's inzake grondvervuiling door verbranding van olie en stockeren en vernietigen van olietanks door de tussenkomenende partij;
- Een rapport van de firma GCM-A over de aanwezigheid en de herkomst van de olievervuiling op het perceel van de tussenkomenende partij en in de beek van de verzoekende partij;
- Een Draaiboek voor bedrijfsgebonden tussentijdse opslagplaatsen (B-TOP) van de vzw Grondbank waarbij de verzoekende partij beweert dat via het antwoord van OVAM op zijn klachten het op 13-10-2011 voor verzoekende partij duidelijk was dat de tussenkomenende partij bij de gemeente een aanvraag deed voor een B-TOP's op haar eigendom ter regularisatie van het grondverzet en de stortingen van uitgegraven gronden, waarbij ze stelt dat het duidelijk gaat om gronden afkomstig van grondwerken die de tussenkomenende partij al jaren geleden zou afbouwen maar die in feite de hoofdactiviteit van tussenkomenende partij vormen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met betrekking tot het eerste onderdeel stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing correct stelt dat de aanvraag perceel ■■■■ betreft, zoals vermeld in het ontvangstbewijs van de gemeente van 30 december 2009, in de bekendmaking van het openbaar onderzoek en in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 6 april 2010. Het perceel bevindt zich in agrarisch gebied volgens de bestreden beslissing. Uit haar beroepsschrift van 6 mei 2010 blijkt dat de verzoekende partij wist dat het ging om het perceel ■■■■.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel, met name de onverenigbaarheid van de gevraagde inrichting die zonder noodzaak onafgebroken wordt gerealiseerd, met als onmiddellijke omgeving een open landschap, stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat op betreffend perceel zich reeds een vergunde woning en twee vergunde loodsen bevinden en dat de opslagplaats wordt voorzien links van de bestaande loodsen, zodat bezwaarlijk van een open landschap kan gesproken worden, terwijl de verzoekende partij ook niet duidelijk aangeeft waarin de onverenigbaarheid zou bestaan.

Het tweede onderdeel faalt in feite.

3.

Wat betreft het derde en vierde onderdeel, de “beweerde” onttrekking aan het zicht door inplanting van lage traaggroeiende bomen en wintergroenstruiken en de “beweerde” onttrekking aan het zicht door afscherming via de vergunde woning en loods, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing het volgende stelt:

“ ...

*De opslagplaats wordt voorzien links van de bestaande loodsen en op minstens 9m00 van de linker perceelsgrens.*

*Op de linker perceelsgrens wordt een groenstrook van 5m00 voorzien en op de achterste perceelsgrens een groenscherm van 3m00 breed. Verder wordt de hoogte van de bergen beperkt tot 8m00, zodat de visuele impact om de omgeving beperkt blijft. De hoogte van de grondhopen blijft dan onder de nokhoogte van de woning en de loodsen.*

*Rekening houdend met voormelde gegevens kan geoordeeld worden dat de grondopslag voldoende geïntegreerd wordt in de omgeving.*

...”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, heeft de bestreden beslissing niet gesteld dat de vergunde woning en loods de grondhopen aan het zicht onttrekken, wat immers ook niet volledig kan aangezien alles afhangt van de plaats waarop men zich bevindt. De bestreden beslissing stelt enkel dat de grondopslag voldoende geïntegreerd wordt in de omgeving aan de hand van verschillende elementen, waaronder de aanplant van een groenstrook van 5m00 breed op de linker perceelsgrens, aan de kant van de eigendom van de verzoekende partij, en van 3m00 breed op de achterste perceelsgrens.

De bestreden beslissing is uitgegaan van de concrete gegevens van het dossier en heeft op dit vlak haar beslissing afdoende gemotiveerd.

Het onderdeel is ongegrond.

4.

Wat betreft het vijfde onderdeel, met name dat het bij de permanente stokkering tot 10.000m<sup>3</sup> teelaarde en champignonmest en ook andere stoffen niet zou gaan om een para-agrarische activiteit op het vergunde perceel [REDACTED] maar een van de aannemersactiviteiten van de aanvrager, uitgeoefend op percelen van klanten zodat van een afdoende motivering voor vergunning van een para-agrarische activiteit geen sprake is.

De Raad stelt vooreerst vast dat verwerende partij verwijst naar de geciteerde voorwaardelijk gunstige adviezen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 23 februari 2010 en van het departement Landbouw en Visserij van 5 februari 2010 en dat de verwerende partij verder verwijst naar haar beslissing van 2005 (aanvraag op gelijkaardig perceel voor het oprichten van een woning en een loods) op basis van een bijkomend advies van de provinciale cel plattelandsbeleid, waarbij de verwerende partij oordeelde dat de tussenkomen partij para-agrarische activiteiten uitvoert.

Meer bepaald verwijst de verwerende partij betreffende de aanvraag naar het advies van het departement Landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling van 5 februari 2010, dat luidt als volgt:

*“Na bijkomend onderzoek wordt een voorwaardelijk gunstig advies verleend voor de opslag van opvulgrond en teelaarde in functie van de kweek van graszoden.*

- De aanvulgrond en teelaarde is deels in functie van aanvulling van de velden van 3 à 4 oogsten graszoden alsmede voor het aanbrengen van een optimale ondergrond bij het aanbrengen en plaatsen van graszoden bij het cliënteel.
- De maximale capaciteit van teelaarde, compost, zand, zavel en champignonmest moet beperkt blijven tot maximaal 9.900 m3.
- Om de visuele hinder in het open landschap te beperken dient de maximale hoogte van de grondopslag beperkt te blijven tot 8m00 zodat de grondopslag onder de nokhoogte blijft van de woning van de aanvrager en de nokhoogte van de vergunde magazijnen.”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij aldus haar beslissing afdoende gemotiveerd heeft.

Het middel is ongegrond.

## B. Tweede middel

### Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel en de schending van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij licht haar middel toe als volgt:

“ ...

2/1° Waardoor het niet mogelijk is dat een vergunning regelmatig wordt afgeleverd aan de **natuurlijke persoon [REDACTED] voor een perceel [REDACTED], als een aanvraag gebeurde door een BVBA [REDACTED] voor perceel [REDACTED],**

Beroeper mag ervan uitgaan, dat hij rechtmatig is in zijn verwachting: dat aan een natuurlijk persoon geen vergunning wordt afgeleverd als een andere (rechts)persoon die aanvraag, en evenmin dat op een ander perceel dan het gevraagde een vergunning wordt verleend;

...

Dergelijke vergunning is verleend in miskenning van het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel en niet afdoende gemotiveerd want foutief toegewezen;

2/2° Waardoor het niet mogelijk is dat een vergunning regelmatig **wordt afgeleverd aan een natuurlijk persoon [REDACTED], voor een perceel [REDACTED] als die persoon geen eigenaar is van dat perceel;**

...

Dergelijke vergunning is niet in overeenstemming met het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel, en niet afdoende gemotiveerd want foutief toegewezen.

2/3° Waardoor het niet mogelijk is **in adviezen** (o.m. bijlage 2- zie st.5d p.3) zoals gevoegd aan het advies van de Technische Dienst van de Gemeente Heist op de Berg van 10-2-2010, te **verwijzen naar de inkleuring agrarisch gebied voor perceel [REDACTED] en te vergunnen (zie st.11 p.1) voor perceel [REDACTED];**

Beroeper mag ervan uitgaan, dat hij rechtmatig is in zijn verwachting: dat geen vergunning wordt afgeleverd voor perceel [REDACTED], als enkel advies is verleend over een ander perceel [REDACTED].

...



Dergelijke vergunning is niet in overeenstemming met het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel afgeleverd en niet afdoende gemotiveerd want niet terzake.

2/4° Waardoor men **niet de argumentatie op grond van evidente burgerlijke rechten en verplichtingen van betrokkenen mag negeren**, met name: de bestaande erfdienstbaarheid “non aedificandi” ten laste van aanvrager.

...

In de akte van aankoop van [REDACTED] dd. 30.03.1999 werd expressis verbis het volgende opgenomen:

‘In voormelde akte van verkoop verleden voor notaris Victor van de Poel te Putte (Beerzel) op 3 september 1990 staat letterlijk het volgende vermeld:

Bedrijfsgebouwen mogen niet opgericht worden binnen straal van honderd meter van de woning met kadasternummer [REDACTED] eigendom van verkopers. Dit verbod wordt door partijen gevestigd als een erfdienstbaarheid ten laste van het gekochte goed en in voordeel van het erf van verkopers gelegen binnen gemelde straat’

Er is derhalve een erfdienstbaarheid van non-aedificandi ten voordele van Dhr. [REDACTED] en ten nadele van [REDACTED] en dit voor wat betreft een strook van 100 meter van de woning van Dhr. [REDACTED].

De Vrederechter van Heist op den Berg heeft in een vonnis dd. 07.05.2009 het bestaan en de geldigheid van deze erfdienstbaarheid het volgende gesteld:

‘het erf van eisers (heersend erf) beschikt over een erfdienstbaarheid van bouwverbod over het erf van verweerders (lijdend erf)’

Dit bouwverbod is beperkt tot een straal van 100 meter vanuit de woning van conculant.

De gevraagde zone voor overslagplaats van grond ligt wel degelijk binnen de zone van 100 meter vanaf de woning.

Een opslagplaats van 8 meter hoog en 10.000 m<sup>3</sup> grond dient te worden beschouwd als een bedrijfsgebouw.

Derhalve kan geen stedenbouwkundige vergunning worden toegestaan voor een opslagplaats van grond, nu tussen de partijen een erfdienstbaarheid van non-aedificandi bestaat en constructies verboden zijn.

...

Beroeper mag ervan uitgaan, dat hij rechtmatig is in zijn verwachting: dat geen vergunning wordt afgeleverd voor perceel [REDACTED], om grondophopingen in strijd met het burgerlijk wetboek gerealiseerd (ze bestaan immers reeds!) te regulariseren zodat ze mogen blijven staan in de onwettigheid;

Wanneer het Bestuur dergelijke toestanden bekrachtigt die bewust zijn veroorzaakt door een vergunningsaanvrager die systematisch de wet overtreedt, beschaamt zij het vertrouwen van beroeper en van de gemeenschap en het rechtzekerheidsbeginsel dat niet toelaat dat de overheid schending van de wet bevestigt via een regularisatievergunning;

...

Dergelijke vergunning is niet in overeenstemming met het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel afgeleverd en niet afdoende gemotiveerd want onwettig in zijn resultaat;”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Zoals hierboven reeds gesteld is het de overheid niet verboden om een vergunning af te leveren om te bouwen op een perceel welke niet toebehoort aan de aanvrager.

...

2.

...

*Uit de stukken blijkt dat de aanvrager op het aanvraagformulier per vergissing verwijst naar een perceel [REDACTED].*

*Op basis van de plannen kan vastgesteld worden dat het gaat om perceel [REDACTED] en bovendien bestaat het perceel [REDACTED] niet (meer) (stuk 19)*

*Via het ontvangstbewijs werd deze vergissing recht gezet (stuk 1) en ook in alle latere documenten – het openbaar onderzoek (stuk 2), de adviesvraag van het schepencollege (stuk 7 + 22), de beslissing van het schepencollege (stuk 8) en de bestreden beslissing (stuk 10A) – wordt nog enkel verwezen naar [REDACTED].*

*Deze vergissing heeft dan ook geen invloed gehad op de beoordeling van de aanvraag zodat het als materiële vergissing kan worden gekwalificeerd.*

3.

*Eiser meent dat verwerende partij burgerlijke rechten heeft genegeerd bij het nemen van de bestreden beslissing.*

*Omtrent de problematiek van de al dan niet aanwezigheid van een erfdienstbaarheid werd in de bestreden beslissing uitspraak gedaan. (stuk 10, p.6)*

*‘...’*

*Erfdienstbaarheden zijn een burgerlijke aangelegenheid en kunnen bijgevolg niet beoordeeld worden in het kader van een stedenbouwkundige vergunning.’*

*Iedere vergunning, zoals ook art. 4.2.22, §1 VCRO stelt, wordt steeds afgeleverd onder stilzwijgende voorwaarde van het hebben van bouwrecht.*

...

*Of er sprake is van dergelijke erfdienstbaarheid of niet, moet in geval van discussie uiteindelijk opgelost worden door een uitspraak van de Vrederechter. “*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

7.

*De bewering van partij [REDACTED] dat burgerlijke rechten zouden zijn genegeerd bij het nemen van de bestreden beslissing*

...

*De administratieve overheid dient zich niet uit te spreken omtrent de door partij [REDACTED] beweerde burgerlijke rechten.*

*Indien partij [REDACTED] meent dat een schending van erfdienstbaarheden zou voorliggen, dan is en dient hij zich desbetreffend uiteraard tot de burgerlijke rechter te wenden.*

...”

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij betreffende dit middel de uiteenzetting van haar verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat het niet mogelijk is dat een vergunning regelmatig afgeleverd wordt aan de tussenkomende partij als natuurlijke persoon voor een perceel [REDACTED] als een aanvraag gebeurde door een BVBA voor perceel [REDACTED] en dat het niet

mogelijk is dat een vergunning regelmatig wordt afgeleverd aan een natuurlijk persoon, namelijk tussenkomende partij als die persoon geen eigenaar is van dat perceel.

2.

De Raad stelt vooreerst vast dat de bestreden beslissing onder “1. Dossiergegevens” vermeldt dat het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg op 6 april 2010 aan de tussenkomende partij voorwaardelijk de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend tot een overslagplaats voor opvulgrond en teelaarde op een terrein, gelegen [REDACTED] en verder onder “9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening” dat volgens het vastgestelde gewestplan de aanvraag zich situeert in agrarisch gebied.

De Raad oordeelt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, de aanvrager van de vergunning niet noodzakelijk de eigenaar moet zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. De aangevraagde vergunning wordt immers, overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO, verleend onder voorbehoud “*van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*” Het feit dat de tussenkomende partij mogelijks niet de eigenaar is van de betrokken percelen heeft aldus geen invloed op de wettigheid van de bestreden beslissing.

Dit onderdeel is derhalve ongegrond.

3.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat het niet mogelijk is in adviezen zoals gevoegd aan het advies van de Technische Dienst van de gemeente Heist-op-den-Berg van 10 februari 2010 te verwijzen naar de inkleuring agrarisch gebied voor perceel [REDACTED] en te vergunnen voor perceel [REDACTED].

De Raad stelt vast dat dit onderdeel betrekking heeft op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg en niet op de bestreden beslissing.

Aldus is dit onderdeel niet ontvankelijk.

4.

Het derde onderdeel betreft het negeren van de argumentatie (van de verzoekende partij) wat betreft de bestaande erfdienstbaarheid “*non aedificandi*” ten laste van de aanvrager.

Het onderzoek van de vermeende schending een bestaande erfdienstbaarheid “*non aedificandi*” behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Dit onderdeel is niet ontvankelijk.

Het tweede middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
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 1 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Luk JOLY, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Luk JOLY