

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0232 van 5 juni 2012
in de zaak 1112/0190/A/2/0153

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Stoffelsbergstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 8 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED], hierna genoemd de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 15 mei 2009, niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van de functie van een gebouw met studentenkamers en atelier naar woonfunctie.

De bestreden beslissing heeft betrekking op 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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Inke DEDECKER, 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.

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.

III. FEITEN

Op 19 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager van de vergunning bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“wijzigen van de bestemming van een woning met studentenkamers en atelier naar een enkel woonfunctie”*.

Het betreffende pand bevindt zich in tweede bouworde achter de woning gelegen aan de [REDACTED] en bestaat uit twee aaneensluitende balkvormige onderdelen. In de voorbouw bevinden zich twee garages en drie studentenkamers en in de achterbouw een atelier/werkruimte. Het gebouw is te bereiken via een smalle losweg langsheen de rechterperceelsgrens en zou behept zijn met een erfdienstbaarheid.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Het pand was oorspronkelijk opgevat als bijgebouw bij de woning aan de [REDACTED]. In 1994 werd een deel van het perceel, met inbegrip van het betreffende pand, afgesplitst van de woning aan de [REDACTED], evenwel zonder stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Op 25 mei 1994 verwerft de aanvrager en zijn echtgenote het vruchtgebruik van het pand.

Op 9 november 1994 wordt een proces-verbaal opgesteld, waarbij de stopzetting wordt bevolen van werken die tot doel hebben de afzonderlijke bijgebouwen tot woongelegenheden om te bouwen. Dit bevel wordt op 15 november 1994 bekrachtigd door de burgemeester van de stad Leuven.

De aanvrager en zijn echtgenote vragen op 25 november 1994 een stedenbouwkundige vergunning aan voor *“het verbouwen van een afzonderlijk bijgebouw”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent op 15 december 1994 een stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarde:

“de voorgestelde bestemming van werkruimte-atelier dient behouden te blijven, het afzonderlijk gebouw mag geen woonruimte worden”

Op 9 februari 1998 dient de aanvrager een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven voor een *“aanvraag tot wijziging van gebruik”* van het pand, meer bepaald een wijziging naar woonfunctie.

Het college weigert op 11 februari 1998 evenwel deze aanvraag tot functiewijzing. De verwerende partij wil ligt op 12 november 1998 het administratief beroep van de aanvrager in en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt bij ministerieel besluit van 23 augustus 1999 vernietigd.

Bij ministerieel besluit van 7 april 1998 wordt een stedenbouwkundige vergunning voor het aanbrengen van sierpleister op de gevels van het pand verleend.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er diende geen openbaar onderzoek te worden gehouden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 mei 2009 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 15 mei 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.e. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De inplanting van het gebouw is een inplanting in tweede bouworde. Dat is het belangrijkste element dat het verantwoorden van de integratie van een woonfunctie op deze plaats in de weg staat. Nergens in de onmiddellijke of zelfs ruimere omgeving kan een vergelijkbare situatie gevonden worden. Niet alleen de inplanting in tweede bouworde maar ook de zeer beperkte afstand tot de perceelsgrens is een kenmerk van dit gebouw. Het gebouw staat op slechts 1.50 m van de bestaande perceelsgrens. Deze kenmerken zijn beiden het gevolg van het feit dat dit gebouw in feite gebouwd en geconcipieerd is als bijgebouw, horend bij het aan de straat gelegen pand met nummer 308.

Op de inplantingsplannen van het aanvraagdossier staat enerzijds de afstand tot de perceelsgrens aangeduid, anderzijds staat er een 'bestaande losweg' ingetekend. Er is echter nergens aangeduid of deze losweg een erfdienstbaarheid is ten opzichte van het pand [REDACTED] of niet. Volgens onze gegevens is dit niet het geval, ook in de akte van aankoop is er niets over terug te vinden. Enkel wordt in de akte vermeld dat de toegangsweg zoals ingetekend op (het) landmetersplan bij de eigendom blijft behoren. Het gaat in dit geval dan om een toegangsweg van ongeveer 1.50 m breed, niet om een weg van 3 meter breed. Er dient gesteld dat dit zeer verwarrend werd opgetekend op het inplantingsplan.

In het aanvraagdossier wordt verder gesteld dat er 3 bestaande studentenkamers aanwezig zijn in het pand, en dat deze dienen te worden beschouwd als vergund. Uit de toegevoegde stukken blijkt dat er inderdaad al geruime tijd kamers aanwezig zijn op het adres [REDACTED]. De financiële dienst van de stad Leuven beaamt trouwens dat er reeds

in 1980 3 kamerverhuringen werden geregistreerd. Het valt echter niet vast te stellen of die kamers in het hoofdgebouw of in het bijgebouw waren gesitueerd. Wat wel zeker is, is dat voor 25.05.1994 het eigendom één geheel was. Dat de kamers dan in het bijgebouw waren ondergebracht of in het hoofdgebouw, is niet zo belangrijk, daar het toen om één stedenbouwkundig en functioneel geheel ging.

Deze toestand werd echter definitief gewijzigd bij de afsplitsing van het gebouw en deel van het perceel in 1994. Door deze afsplitsing werd er immers een nieuwe situatie gecreëerd: enerzijds het woongebouw aan de straat en anderzijds een achtergelegen bijgebouw met toegangsweg. Deze splitsing gebeurde zonder stedenbouwkundige vergunning en zonder verkavelingsvergunning. Hierdoor kreeg het afgesplitste bijgebouw een zeer moeilijk statuut. Het is immers afgesplitst als een woningbijgebouw, en heeft nooit een wettelijke bestemming als hoofdgebouw gekregen.

Op 09.11.1994 werd bovendien een PV opgemaakt met bevel tot stopzetting der werken. De beschrijving van de overtreding was de ombouw van afzonderlijke bijgebouwen tot woongelegenheden. Vanaf toen is de stad reeds vragende (eisende) partij om de functie wonen definitief uit dit gebouw te laten verdwijnen.

In geen enkel dossier dat vanaf dan werd ingediend wordt er gesproken over bestaande - laat staa(n) - vergunde of vergund geachte kamers. Deze kamers kunnen dan ook niet als bestaand of vergund beschouwd worden.

De stad heeft elke vraag om de woonfunctie in dit gebouw te regulariseren steeds consequent afgewezen op basis van stedenbouwkundige elementen en op basis van de wetgeving. Ook de minister heeft dit gedaan.

De voorliggende aanvraag is er weer één die vraagt om de bestemming van atelier om te vormen naar een woonfunctie. Gezien de situatie nog steeds dezelfde is, en de visies omtrent ruimtelijke ordening niet echt gewijzigd zijn, behoudt de stad het standpunt dat een gebouw in tweede bouworde, dat op 1.50 m van de perceelsgrenzen is gesitueerd, en dat een veel te smalle toegangsweg heeft (minder dan 3 meter) niet geschikt is om een woonfunctie in onder te brengen. Dergelijke bestemmingswijziging zou een inbreuk zijn op de privacy van omwonenden, vooral op de privacy van de bewoners van de woningen aan de straatkant gelegen. Bovendien zou deze bestemmingswijziging een precedent zijn. Het zou betekenen dat de stad aanvaard(t) dat men woningbijgebouwen zou gaan inrichten als volwaardige hoofdgebouwen, en dat kan niet de bedoeling zijn, dat zou leiden tot een onaanvaardbare ontwikkeling in ruimtelijke ordening.

Het feit dat dit pand al geruime tijd zonder vergunning werd gebruikt als woonpand, in de vorm van een studentenwoning, kan niet leiden tot een soepelere zienswijze. Integendeel, het feit dat men al jaren gebruik maakt van en winst maakt met een pand dat in strijd is met de wetgeving inzake ruimtelijke ordening, moet leiden tot een consequente aanpak.

Gelet op voorgaande overwegingen moet geconcludeerd worden dat het hier gaat om een bijgebouw, dat afgesplitst is van het hoofdgebouw. Dit gebouw kan zijn functie als bijgebouw behouden, het kan nooit als een hoofdgebouw bestempeld worden. Derhalve kan deze aanvraag onmogelijk gunstig geadviseerd worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 2 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 28 juli 2009, beslist de verwerende partij eveneens op 28 juli 2009 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing tekent de stad Leuven, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, op 2 oktober 2009 beroep aan bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De verzoekende partij koopt het pand aan op 30 maart 2011 en neemt daar ook haar intrek en haar domicilie.

Met het arrest van 1 juli 2011 (nr. 214.366) vernietigt de Raad van State de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2009, op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

21. *Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt is de overweging dat de “studentenkamers (...) als vergund te beschouwen (zijn)” geen overtollig motief van het bestreden besluit. Het determinerend motief van het bestreden besluit is dat het opgeven van de atelierruimte en de drie studentenkamers ten voordele van “een kleine woongelegenheden” leidt tot een verminderde intensiteit en “een vermindering van de impact op de woonfunctie binnen het gebouw aan de straat (appartementen)”. Het blijkt dat in het bestreden besluit de verwerende partij de studentenkamers als ijkpunt heeft genomen voor haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening omdat zij ervan uitging dat deze studentenkamers vergund zijn.*

22. *Op 15 december 1994 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven voor het pand in tweede bouwwoorde een bouwvergunning afgegeven waarin als voorwaarde werd opgelegd dat “de voorgestelde bestemming van werkruimte-atelier dient behouden te blijven, het afzonderlijk gebouw mag geen woonruimte worden”. De verzoekende partij wijst er terecht op dat de geciteerde voorwaarde hoe dan ook bindend was, zelfs indien de betrokken functiewijziging ten tijde van de vergunning van 15 december 1994 nog niet vergunningsplichtig was. Uit de opgelegde voorwaarde volgt dat “het afzonderlijk gebouw” uitsluitend vergund is voor de door de aanvrager voorgestelde bestemming van werkruimte-atelier, en dat aan dit gebouw geen woonbestemming, waaronder studentenkamers ressorteren, mag worden gegeven. De tenuitvoerlegging van deze vergunning impliceerde dus dat, in zoverre er in het pand in tweede bouwwoorde vertrekken aanwezig waren die in het verleden als studentenkamer werden aangewend, aan deze vertrekken de bestemming van werkruimte-atelier werd gegeven. De door de minister verleende vergunning waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen had blijkbaar enkel betrekking op de verfraaiing van de buitengevel en geenszins op enige bestemmingswijziging van het pand in tweede bouwwoorde. Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit waren er bijgevolg geen vergunde studentenkamers in het pand in tweede bouwwoorde.*

23. *Aan de voorgaande vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat er in de notariële akte van 25 mei 1994 (randnr. 3) melding wordt gemaakt van drie studentenkamers in het pand in tweede bouwwoorde. Het blijkt ook niet dat er aan de voornoemde vaststelling afbreuk zou worden gedaan door de “planopvatting van het achterhuis”, waarbij dan nog moet worden vastgesteld dat noch de verwerende noch de tussenkomende partij de plannen die hoorden bij de vergunning van 15 december 1994 neerlegt. Aan de voorgaande vaststelling wordt evenmin afbreuk gedaan door de elementen die de verwerende en de tussenkomende partij nu voor de Raad van State aanvoeren.*

24. *De conclusie is dat in het bestreden besluit ten onrechte wordt geoordeeld dat de “studentenkamers (...) als vergund te beschouwen (zijn)”. Aangezien de motivering van*

het bestreden besluit inzake de goede ruimtelijke ordening op de voornoemde beoordeling steunt, is deze motivering niet afdoende.

25. De aangehaalde middelonderdelen zijn gegrond.

...

Na het vernietigingsarrest van de Raad van State diende de procedure door de verwerende partij hernomen te worden.

In zijn verslag van 22 augustus 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 8 september 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.6. Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven (KB d.d. 7 april 1977) is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Een functiewijziging van atelier, garages en studentenkamers naar woning met garages is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Essentieel in de beoordeling van de voorliggende aanvraag is te achterhalen wat de laatste voorafgaande vergunde situatie van het pand was. Afhankelijk hiervan kan geoordeeld worden of de bestemmingswijziging al dan niet een verzwaring van de toestand inhoudt. In een eerdere beslissing van de deputatie van 1998 werd uitgegaan van het gegeven dat de studentenkamers een vergund karakter hadden, zodat niet over een verzwaring van de toestand kon gesproken worden.

In 1994 werd het gebouw verkocht met duidelijke vermelding van deze studentenkamers (en garages). Uit de verschillende documenten die gekend zijn blijkt dat in het achterhuis sinds 1978 studentenkamers aanwezig waren (3), en hierop ook sinds 1980 belastingen werden betaald. Op dat ogenblik was een bestemmingswijziging van een complementair residentieel gebouw naar studentenkamers nog niet vergunningsplichtig. Gezien er geen vergunningsplicht bestond, is er geen enkele reden om aan te nemen dat in de akte de

vermelding als studentenkamers foutief of speculatief zou geweest zijn. Ook al kan vanwege de afsplitsing van de voorliggende woning de inschrijving van de studenten niet met zekerheid aan het achterhuis verbonden worden (één adres toen), geven de planopvatting van het achterhuis en de akte voldoende uitsluitsel erover dat er ooit studentenkamers waren.

Na de verdeling van het goed in 1994 werd in het tweede bouwvolume van het achterhuis een bijkomende woongelegenheid voorzien, waarvoor een vergunning betracht werd. De deputatie kende deze vergunning toe in 1998, deze vergunning werd vernietigd bij ministerieel besluit van 23 augustus 1999. De minister stelde dat de constructie zich ter hoogte van de normale strook voor koeringen en hovingen bevindt en voor woningen in tweede orde een veel ruimere afstand tot de nabijgelegen percelen vereist is. De minister stelde ook vast dat de gerealiseerde raamopeningen niet volledig overeenstemden met de vergunde plannen voor de verfraaiingswerken. De 'atelierruimte' bleef sindsdien in gebruik voor de woonfunctie.

De verfraaiing van het gebouw (buitenbeprestering) met deze bestaande bestemming werd bij ministerieel beroep op 7 april 1998 vergund, zonder dat deze bestaande bestemming een enkel moment in vraag werd gesteld. Op deze plannen werd echter niet langer melding gemaakt van de aanwezigheid van studentenkamers.

De Raad van State stelt nu dat de voorwaarde die op 15 december 1994 verbonden werd aan de vergunning tot verbouwen, m.n. dat er geen woonbestemming aan het gebouw mag worden toegekend, betrekking heeft op het geheel van het gebouw. Dit ongeacht het gegeven dat er al studentenkamers aanwezig zouden geweest zijn, vermits de aanvrager zelf enkel gewag maakte van een 'atelier/werkruimte' die de woonbestemming zou krijgen en niet van aanwezige studentenkamers. De Raad van State oordeelt aldus dat in zoverre de studentenkamers aanwezig waren, aan deze vertrekken de bestemming van werkruimte-atelier werd gegeven en dat er kan worden vanuit gegaan dat de aanvrager geen foutieve voorstelling van de plannen gaf door de studentenkamers niet te vermelden. De totale bestemming van het gebouw als atelier-werkruimte dient volgens de Raad van State dus als uitgangspunt genomen te worden bij de beoordeling van de voorliggende bestemmingswijziging. Dit ongeacht het gegeven of deze nog tot vlak voor de verkoop in gebruik waren, of al langer niet meer verhuurd werden. De aanvraag is dan niet langer de samenvoeging van studentenkamers met een atelierruimte tot één eengezinswoning, maar de omvorming van een atelier naar een eengezinswoning. Daarbij kan niet worden voorbijgegaan aan de voorwaarde die aan de vergunning tot verbouwing werd verbonden in 1994, zijnde de uitsluiting van de woonbestemming.

d) Het type van achterhuis, waarop de aanvraag betrekking heeft, is opgericht in de normale tuinstrook en is niet in overeenstemming met de vandaag gangbare begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Een dergelijk parallel gebouw aan een hoofdgebouw zou vandaag als nieuwbouw nog bezwaarlijk kunnen vergund worden. Het gebouw heeft grote blinde gevels tot nabij de perceelsgrenzen. De achterbouw werd gerealiseerd in de normale strook voor tuinen en belemmert de groene continuïteit en openheid in de tuinstroken, die ook in meer verstedelijkte weefsels worden vooropgesteld. Door de verdeling van de grond is het achterhuis ook enkel nog bereikbaar via een smalle weg met een erfdiensbaar karakter, wat evenmin een gunstige stedenbouwkundige situatie is.

Bij een sanering van een dergelijk onoordeelkundig gegroeide situatie wordt steeds gestreefd naar een verbetering van de bestaande toestand. Dit kan mits afbouw van deze bestaande bebouwing en bij bestemmingswijziging mits een herbestemming naar een functie met een lagere dynamiek. Hier is bij de sanering een zeer grondige verbouwing

doorgevoerd. De gebouwen kregen een zeer grote opwaardering en werden op een duurzame manier afgewerkt zodat ze op deze plaats nog vele decennia langer zouden kunnen behouden worden. Bovendien werd de woonfunctie ingebracht in deze tuinstrook en op deze manier het wonen in tweede orde t.a.v. de straat. Aan het wonen in tweede orde worden steeds voorwaarden verbonden inzake de afstand tot de omliggende perceelsgrenzen, die hier niet gerespecteerd worden. Deze ingrepen betekenen een bijzondere opwaardering tegenover enkel de atelierfunctie en veeleer een toegenomen dynamiek. Ongeacht het feit dat deze ingrepen een verfraaiing inhouden van de bestaande toestand, wordt een ongunstig gegroeide situatie op deze manier enkel versterkt. Dit kan ruimtelijk niet gerechtvaardigd worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- bij de verbouwing is het werkhuis grondig verbouwd, terwijl dit werkhuis zich op een ongunstige stedenbouwkundige plaats bevindt;*
 - door het inbrengen van een woongelegenheid in tweede orde wordt de dynamiek die uitgaat van de bebouwing vergroot en krijgt het gebouw een veel hogere gebruikswaarde die de ongunstige inname van de tuinstrook nog versterkt.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad zal de tijdigheid van het beroep beoordelen nadat de verzoekende partij blijk heeft gegeven van het rechtens vereiste belang.

Om de startdatum van de beroepstermijn te kunnen vaststellen dient de verzoekende partij immers eerst duidelijk te maken op welke rechtsgrond zij haar belang steunt. Zoals hierna zal blijken, dienen de debatten hieromtrent eerst heropend te worden.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De verzoekende partij beroept zich voor haar belang op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO, dat volgens haar ook inhoudt dat de persoon die de constructie feitelijk gebruikt, beroep kan indienen bij de Raad. De verzoekende partij stelt tevens dat zij eigenaar is van het pand en er samen met haar gezin woont.

De verwerende partij gedraagt zich voor wat betreft het belang van de verzoekende partij naar de wijsheid van de Raad.

2.

De belanghebbenden die bij de Raad een beroep kunnen instellen, zijn op restrictieve wijze opgesomd in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Het feit dat de verzoekende partij een zakelijk recht heeft op het pand dat het voorwerp is van de geweigerde vergunning en de omstandigheid dat de verzoekende partij de constructie feitelijk

zou gebruiken doordat zij er woont, geeft haar niet het rechtens vereiste belang zoals bedoeld door artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Volgens dit artikel kunnen bij de Raad, ofwel de aanvrager van de vergunning, ofwel de aanvrager van een as-buittatetest, **ofwel de persoon die over persoonlijke of zakelijke rechten beschikt ten aanzien van een constructie die het voorwerp heeft uitgemaakt van een registratiebeslissing, ofwel de persoon die de laatstbedoelde constructie feitelijk gebruikt**, in beroep komen.

De persoon die een zakelijk of een persoonlijk recht heeft ten aanzien van een constructie of die deze constructie feitelijk gebruikt, kan enkel als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO worden aangemerkt indien de constructie het voorwerp uitmaakt van een **registratiebeslissing** (zie Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/3, 44, amendement nummer 90).

In casu maakt het pand het voorwerp uit van een **vergunningsbeslissing** en kan de verzoekende partij dus niet met goed gevolg beroep doen op het feitelijk gebruik van het pand noch op haar zakelijk recht ten aanzien van het pand, om als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1°, in fine VCRO te worden beschouwd.

3.

De voorgaande vaststelling neemt niet weg dat de verzoekende partij zich met goed gevolg zou kunnen beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om te doen blijken van het rechtens vereiste belang.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO evenwel dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

4.

Het behoort evenwel, bij gebreke aan enige aanduiding door de verzoekende partij, niet tot de taak van de Raad om zelf een onderzoek te doen naar de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Wel kan de Raad aanvaarden dat de redactie van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO mogelijks aanleiding kon geven tot enige verwarring in hoofde van de verzoekende partij, zodat haar een bijkomende termijn kan gegeven worden om aan te duiden welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De Raad wenst in dit verband bijkomend op te merken dat enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid, in functie van het belang dat de verzoekende partij meent te hebben.

De Raad verzoekt de verzoekende partij dan ook om met een aanvullende nota nadere toelichting te geven bij haar belang in het licht van hetgeen hoger werd gesteld met betrekking tot artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De verwerende partij kan hierop repliceren met een aanvullende nota.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de verzoekende partij om, binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota nadere toelichting te verschaffen met betrekking tot haar belang.
3. De verwerende partij wordt de mogelijkheid verschaft om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde aanvullende nota van de verzoekende partij, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren.
4. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS