

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1043  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0612/A/0604

Verzoekende partij	mevrouw <b>Simonne DE VRIES</b>  vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	mevrouw <b>Greet GEYS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Nathalie JONCKHEERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 juni 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 april 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 15 januari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van het inrichten van gastenlogies op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Schawijkplasweg 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 45G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 18 september 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 april 2017.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Nathalie JONCKHEERE voert het woord voor de tussenkomende partij. De verzoekende partij verschijnt schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 september 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "inrichting gastenlogies" op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Schawijkplasweg 14.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van Lier adviseert op 26 november 2014 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 januari 2015 ongunstig:

“...  
*De regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen geeft enkel mogelijkheden voor bestaande vergunde gebouwen met een vergunde woning die deel uitmaakt van dit complex. Uit het dossier kan de vergunningstoestand van het gebouw en de woning niet worden afgeleid. De gemeente heeft hier geen verder onderzoek naar gedaan. Bijgevolg kan ik niet anders dan een ongunstig advies afleveren zolang er geen duidelijkheid is over de vergunningstoestand van de gebouwen.*  
...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 januari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...  
*De aanvraag betreft het voorzien van gastenlogies in een bestaande werkplaats. De bestaande werkplaats dateert volgens het kadaster van 1979 en wordt geacht vergund te zijn overeenkomstig art.4.5.14§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het perceel is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de zonevreemde functiewijzigingen van 28 november 2003 en latere aanpassingen, is het mogelijk om beperkte toeristische logies te vergunnen in een bestaand vergund gebouw, wanneer dit bij een vergunde woongelegenheid gebeurt. In dit geval is er in het betreffende gebouw geen woning vergund, maar in het naastliggende pand, dat deel uitmaakt van hetzelfde gebouwencomplex, is er wel een woongelegenheid aanwezig. Het is dan ook niet duidelijk of deze woning vergund geacht kan worden. Op het gekende adres werd pas sinds 1983 iemand in het bevolkingsregister ingeschreven. Door de vroegere splitsing van het eigendom werden de rechten van de bijgebouwen in belangrijke mate beperkt wegens de ligging in agrarisch gebied.*  
...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomenende partij op 9 februari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 maart 2015 en in zijn aanvullend verslag van 8 april 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 31 maart 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 april 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

**9. BEOORDELING:**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, maar de aanvraag komt in aanmerking voor een afwijking van deze bestemming.*

...

*De aanvraag betreft een zonevreemde functiewijziging.*

...

*De aanvraag is conform de bovenvermelde vereisten:*

- *Het gebouw bestaat al sinds de 18<sup>e</sup> eeuw*
- *Het gebouw is niet verkrot*
- *Het gebouw is hoofdzakelijk vergund, cfr. de ferrariskaart*
- *Het gebouw is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, maar in agrarisch gebied*

*De functiewijziging komt voor in het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen.*

*ART. 4 stelt: 'Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

*1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;*

*2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.'*

*De logies zijn erkend door Toerisme Vlaanderen.*

*Het gebouw is hoofdzakelijk vergund.*

*Het standpunt van de bezwaarindiender is dat een zonevreemde functiewijziging enkel kan worden toegestaan voor een hoofdzakelijk vergund gebouw, dus ook wat de functie betreft. In casu betreft de aanvraag een regularisatie van een reeds uitgevoerde functiewijziging. Dit wil zeggen dat de huidige functie niet vergund is en dat het gebouw niet als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd. De aanvrager dient eerst de functie weg te nemen en dan pas een aanvraag te doen voor de functiewijziging.*

*Art. 4.2.24. §1. VCRO stelt dat:*

*Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.*

*§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*Een aanvraag dient dus behandeld te worden met overwegingen alsof de werken nog dienen uitgevoerd te worden. Het is de essentie van een regularisatievergunning dat niet eerst het gebouw in de originele staat dient te worden gebracht voordat vergunning kan worden verleend. Indien dat het geval zou zijn dient het artikel 4.2.24 helemaal niet te bestaan, want dan kan alles enkel via een gewone vergunning worden verleend.*

*De Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013 is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de verordening.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten*

*De aanvraag doorstaat de watertoets:*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Het eigendom is gelegen tussen Wommelgem en Ranst, vlak bij het Zevenbergenbos. De Schawijkplasweg is een smalle landbouwweg, er is geen doorgaand verkeer.*

*Het gebouw is zonevreemd, maar een bestemmingswijziging naar toeristische logies kan worden toegestaan conform art.4.4.23 van VCRO.*

*Een inplanting van een gastenlogies is functioneel inpasbaar, gelet op de ligging bij een restaurant en Zevenbergenbos.*

*Het eigendom is gelegen tussen Wommelgem en Ranst, vlak bij het Zevenbergenbos.  
De Schawijkplasweg is een smalle landbouwweg, er is geen doorgaand verkeer.  
In de omgeving zijn bijna alle boerderijen van bestemming gewijzigd, meestal naar wonen.  
Enkele KMO's zijn gevestigd in deze 'omgeving. Zo is er rechts naast het betrokken eigendom een steenkapperij.  
Links naast de gastenlogies is een restaurant 'Klein Schawijck'.*

*Het gebouw is zonevreemd, maar een bestemmingswijziging naar toeristische logies kan worden toegestaan conform art. 4.4.23 van VCRO. De logies bevatten maar 2 kamers.*

*Er kan maar weinig effect hebben op de lokale mobiliteit.  
Er kan gebruik gemaakt worden van de parking van het restaurant.*

*Het gebouw werd gerenoveerd in een passende stijl.  
Het gebouw is niet storend in de landelijke omgeving.*

*Gelet op de kleinschaligheid wordt er geen hinder verwacht voor de omgeving. Er zijn ook geen rechtstreekse burens, behalve het restaurant en de steenkapperij.*

*De logies zijn volledig voorzien in een bestaand gebouw, er zijn geen uitbreidingen nodig.*

*...*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:*

*· Het advies van de brandweer en van AIB Vingotte strikt na te leven.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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

##### **Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

1) Verzoekende partij is respectievelijk eigenaar van het perceel in kwestie ingevolge verkoopovereenkomst dd. 28 mei 2014 en eveneens eigenaar van het naastliggend perceel.

*Als eigenaar heeft verzoekende partij belang conform 4.8.11 §1 1° VCRO .*

*Verzoekende partij heeft belang, temeer artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO expliciet toelaat dat elke natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing beroep kan aantekenen.*

*Door de situatie te regulariseren, hoewel dit de jure onmogelijk is, cfr. infra, zal verzoekende partij nadeel ondervinden nu zij als eigenaar van het pand zelf het eigendom niet kan gebruiken.*

*Immers, verzoekende partij is niet geïnteresseerd in een (onwettige) exploitatie van een B&B. Zij heeft dan ook belang om zich te verzetten tegen een vergunning die de uitbating van een B&B op haar eigendom mogelijk maakt of regulariseert.*

2) Bovendien maakt de kwestieuze regularisatievergunning dat verzoekende partij hinder ondervindt naar mobiliteit toe.

*Uit het kadasterplan (stuk 7/b en 7/c) samen bekeken met de luchtfoto (stuk 7/a) en foto's toestand op heden (stuk 7/c), blijkt dat de Schawijkwegplas een zeer smalle straat is voor bestemmingsverkeer (agrarisch- en bewonersverkeer). Een stuk voorbij de woonplaats van verzoekende partij gaat de Schawijkplasweg over in een onverharde weg (stuk 7/f). De Schawijkplasweg wordt immers frequent gebruikt voor doorgang van landbouwvoertuigen en paardentrailers.*

*Uit al deze stukken blijkt dat deze weg ter hoogte van de —onrechtmatig vergunde — B&B "Het Blauwe Schaap" in een scherpe hoek naar links draait.*

*Verkeer komend van achter deze hoek in de richting van de Schawijkplasweg kan niet zien of er tegemoetkomend verkeer is.*

*Dit leidt soms tot verrassende situaties, eens te meer nu de verharding uitermate smal is. Men moet vaak uitwijken. Nu gebeurt dit nog op een (zonder akkoord van verzoekende partij, die nochtans eigenaar is van deze strook) gemaaide groenstrook die binnenkort*

*wordt afgesloten in functie van het uitbreiden van de paardenweide (ten Kadaster gekend Iste Afdeling Ranst, A64) (zie stuk 4).*

*Het betreft hier een gevaarlijke verkeerssituatie, die nog wordt versterkt door het gegeven dat zich in de hoek (ingang "Het Blauwe Schaap") een twee- á drietal parkeerplaatsen bevinden. Het in- en uitdraaien op deze plaatsen verscherpt de gevaarssituatie (stuk 7/h).*

*Parkeren elders is niet mogelijk aangezien de onvergunde parkeerplaats tegenover "Het Blauwe Schaap" (eigendom verzoekende partij), (nog terug te vinden op Google maar gesupprimeerd: zie stuk 7/e), en dienstdoende als parking voor ondermeer de taverne, is afgesloten wegens overlast (verkeers- / drugsoverlast) (stuk 7/e).*

*Bij de beoordeling van de mobiliteit mag (evident) geen rekening worden gehouden met de hierboven vermelde onvergunde parking aan de overkant van de straat, die trouwens ondertussen is gesupprimeerd.*

*Voor de B&B zijn dus slechts twee á drie parkings ter beschikking. De rest zou moeten parkeren langs de smalle straat.*

*Op dit ogenblik vormt deze nu ál te smalle Schawijkwegplas een mobiliteitsprobleem. Extra druk op deze straat is dan ook nefast voor de mobiliteit, en zal hinder teweeg brengen ook voor verzoekende partij als naastliggende buur van de B&B.*

*...*

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

*" ...*

*19.*

*Verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van het perceel in kwestie ingevolge verkoopovereenkomst van 28 mei 2014 en tevens eigenaar van het naastliggend perceel.*

*De betreffende 'koopovereenkomst' van 28 mei 2014 (stuk 3 van verzoekende partij) blijkt evenwel slechts een bod te zijn op het onroerend goed, en dit voor een vennootschap in oprichting. Zelfs indien deze verkoop zou zijn doorgedaan, wat ernstig moet worden betwijfeld, is aldus zeker niet verzoekster als eigenaar te beschouwen.*

*Bovendien diende de compromis uiterlijk op 15 juni 2014 te zijn getekend en is deze nochtans niet bij het verzoek tot vernietiging gevoegd.*

*20.*

*De geruchten als zou deze verkoop uiteindelijk niet zijn doorgedaan, lijken dan ook te kloppen. Verzoekster dient te worden verzocht de compromis en authentieke akte, waarbij zij het pand zou hebben gekocht, alsnog over te maken. Bij gebreke hieraan kan haar hoedanigheid als eigenaar niet worden aangenomen.*

*Mevrouw Geys heeft immers vernomen dat thans een eigendomsbetwisting loopt inzake het pand, daar verzoekster zou weigeren de prijs te betalen. Verzoekster komt in elk geval nooit ter plaatse en beschikt niet over een sleutel. Deze eigendomsbetwisting en het gebrek aan betaling werd recent nog bevestigd ten aanzien van tussenkomenende partij door de vader van Wim Hofmans (eigenaar van de bvba Denshoeve en dus ook van het pand waar het gastenlogies is).*

*In haar hoedanigheid van handelshuurster van het pand is mevrouw Geys bovendien ook op geen enkele wijze door haar verhuurder in kennis gesteld van een overdracht van eigendom.*

*Uit de laatste jaarrekening van bvba Denshoeve, neergelegd op 14/07/2015 (stuk 11) blijkt alvast dat de gebouwen en gronden nog in de bvba zitten. En dat de enige bestuurder of zaakvoerder Wim Hofmans is.*

*Verzoekster in tussenkomst stelt vast dat op companyweb Denshoeve bvba nog steeds als eigenaar staat aangegeven:*

*...*

*Nu klaarblijkelijk de bewering van verzoekster als zou zij eigenaar zijn van het pand niet kan worden aangenomen, minstens zij hiertoe niet het nodige bewijs levert, dient haar belang te worden verworpen.*

*21.*

*Ondergeschikt moet worden opgemerkt dat ook de motivering van verzoekster inzake haar concrete belang niet kan worden gevolgd.*

*Zij stelt vooreerst dat zij als eigenaar van het pand zelf het eigendom niet kan gebruiken indien een vergunning wordt verleend.*

*Overeenkomstig de handelshuurwetgeving en art. 6 van de handelshuurovereenkomst van 3 november 2014 beschikt de nieuwe eigenaar over de mogelijkheid om de handelshuur op te zeggen om het onroerend goed persoonlijk in gebruik te nemen. Mevrouw Geys heeft een dergelijke opzegging tot op heden niet ontvangen. Het bekomen van de gewenste stedenbouwkundige vergunning verhindert deze opzeg geenszins, nu vergunningsbeslissingen de burgerlijke rechten onverlet laten. De bewering van verzoekende partij is dan ook in feite en in rechte onjuist.*

*22.*

*Voorts stelt verzoekende partij dat zij hinder zal ondervinden inzake mobiliteit.*

*Haar betoog in deze is evenwel weinig aannemelijk.*

*De bestreden beslissing betreft een gastenlogies met twee kamers. Deze exploitatie geeft aldus aanleiding tot bijkomend verkeer van hoogstens twee wagens, en dit ten belope van 200 meter, nl van de hoek met de Schawijkstraat tot aan het gastenlogies. Iedereen komt immers via de Schawijkstraat daar aan de andere kant (zie stuk 7b verzoekende partij) de weg onverhard is.*

*Verzoekster zelf stelt dat op heden de schawijkplasweg frequent gebruikt wordt voor doorgang van landbouwvoertuigen en paardentrailers. Voor zover dit 'frequente gebruik' al kan worden aangenomen, is dan ook weinig waarschijnlijk dat de één of twee bijkomende wagens in deze enig verschil zullen maken.*

*In werkelijkheid valt het met de "verkeersdrukte" in de Schawijkplasweg nogal mee:*

*'Verkeersdrukte' in de Schawijkplasweg.*

- 1. Huisnummer 8, Onbewoond, vervallen pand*
- 2. Huisnummer 14, Familie Van Troyen- Geys 2 personen wagens*



3. Huisnummer 20, Familie Renders- De Vries met paarden/ 2 personenwagens en 2 paardentrailers
4. Huisnummer 26, Fam Van der schraelen 2 personenwagens
5. Huisnummer 28, Fam Van der schraelen met paarden/ 2 personenwagens en 1 paardenvrachtwagen
6. Huisnummer 30, Van Noten , geen auto
7. Huisnummer 32, 1 personenwagen
8. Huisnummer 34, Fam Bastiaens, 2 personenwagens
9. Huisnummer 50, Fam Truys, 1 personenwagen
10. Huisnummer 70 Boomkwekerij Peers 2 personenwagens, 3 landbouwvoertuigen die NIET op de openbare weg mogen.

*Dit is dus niet echt een drukke bewoning van de straat te noemen. Alle verkeer vertrekkende vanaf huisnummer 50 gaat de andere kant op. Zo ook alle verkeer van de boomkwekerij. Van extra verkeersdrukte kan verzoekende partij geen last hebben want haar woonst ligt VOORBIJ het blauwe schaap. Iedereen rijdt naar de gastenlogies vanaf de Schawijkstraat omdat langs de andere kant, zoals verzoekende partij al aantoonde, de weg onverhard is. Geen enkele GPS stuurde de gasten van het gastenlogies via deze onverharde weg.*

*Voorts stelt verzoekster dat wagens ter hoogte van het gastenlogies moeten uitwijken naar de tegenovergelegen groenstrook wanneer zij elkaar moeten kruisen. Vooreerst klopt het geenszins dat verzoekende partij eigenaar is van deze groenstrook, nu tussenkomende partij van de verkoper/eigenaar van deze strook vernomen heeft dat verzoekende partij de prijs hiervoor ook al niet betaalt. Voor de bezoekers van het gastenlogies stelt het geschetste probleem zich bovendien alvast niet, daar zij zich aldaar op de parking kunnen begeven. Ten onrechte stelt verzoekster dat het in- en uitdraaien op deze plaatsen de gevaarssituatie verscherpt. Uit het stuk 7 h dat verzoekster zelf neerlegt, blijkt veeleer dat er ter plaatse voldoende zicht en openheid is. De situatie is geenszins gevaarlijk. Bovendien is er gewoon zeer weinig verkeer, zodat het probleem zich in feite niet voordoet.*

*Overigens doet zich overal over de Schawijkplasweg een probleem voor wanneer wagens elkaar dienen te kruisen, niet in het minst ter hoogte van de woning van verzoekende partij. Maar niet dus voor de bezoekers van het gastenlogies.*

23.

*Ook de aangehaalde parkeeroverlast wordt door verzoekende partij weinig aannemelijk gemaakt. Verzoekende partij stelt zelf al dat er aan het gastenlogies zelf, zoals trouwens ook uit de foto's blijkt, twee à drie wagens kunnen staan. De uitbating geeft evenwel slechts aanleiding tot bijkomend verkeer van hooguit twee wagens, zodat er geen nood is aan meer parking. Het betoog van verzoekster inzake de beweerdelijk onvergunde parking tegenover het Blauwe Schaap heeft dan ook verder geen enkele relevantie, zodat tussenkomende partij hierop niet verder ingaat.*

*In feite is de situatie ter plaatse veel rooskleuriger dan verzoekende partij het wenst voor te stellen. Er is plaats voorzien voor het gastenlogies voor minimum 3 auto's (4 is ook mogelijk). Maar ook voor de woning (thans eigendom van tussenkomende partij) kunnen er aan de straatkant (zonder het verkeer te storen) makkelijk 4 wagens staan en op de eigen parking naast de woning nog eens 3 wagens. Dit maakt een parkeercapaciteit van 10 wagens.*

*Hieronder volgt een foto van de parking voor het gastenlogies met drie geparkeerde auto's.*

...

*Tevens volgt hieronder een foto van de woning van tussenkomende partij naast het gastenlogies met als voorbeeld 1 auto aan de straatkant.*

...

24.

*Als “naastliggende buur” zal verzoekster evenmin hinder ondervinden.*

*Het is vooreerst al weinig waarschijnlijk dat de doorgang van twee wagens hinder veroorzaakt. Bovendien bevindt de eigendom van verzoekster zich nog achter de gebouwen van de voormalige achterliggende steenkapperij, aan een recht stuk weg en dus ver van de sterke bocht naar links. Bovendien bevindt deze woning zich in de richting van het stuk onverharde weg, zodat wagens niet langs daar worden gestuurd door de GPS (zie stukken 7b en 7c van verzoekende partij).*

25.

*Verzoekende partij slaagt er niet in enige hinder in haar hoofde aannemelijk te maken. Het is manifest en op eerste zicht duidelijk dat de verkeersbewegingen van twee wagens niet van aard zijn om wie dan ook te hinderen. Elke andere bestemming van het pand zal wellicht tot meer verkeer aanleiding geven, zodat het gastenlogies in deze veeleer als een “zachte” functie moet worden beschouwd.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.1.

De verzoekende partij steunt haar belang op het gegeven dat zij als eigenaar van het perceel in kwestie nadeel ondervindt omdat zij het pand niet zelf kan gebruiken en zij niet gebaat is bij een (onwettige) exploitatie van haar pand als B&B.

De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat zij daadwerkelijk eigenaar is van het perceel en het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Het document waarop de verzoekende partij zich hiertoe steunt, is alvast niet van die aard om het tegendeel aan te nemen. De verzoekende partij voegt het document “schriftelijk bod onroerend goed” aan haar stukkenbundel toe en dit dient – nog volgens de verzoekende partij – gekwalificeerd te worden als een koopovereenkomst.

Uit het document van 28 mei 2014 blijkt echter dat “een onderhandse verkoopovereenkomst waarin alle details van de koop nader worden omschreven zal uiterlijk op 15 juni 2014 door de partijen worden getekend” en “de compromis wordt binnen de 3 weken getekend 15/06/2014”. Vermeld document is evenwel slechts een bod op het onroerend goed en kan niet gekwalificeerd worden als een koopovereenkomst die zoals hiervoor blijkt, nog na dit bod moet opgesteld worden.

1.2.

De tussenkomende partij legt op de zitting van 25 april 2017 twee notariële aktes neer. Uit de notariële akte “verkoop na faillissement” blijkt dat de tussenkomende partij in 2017 eigenaar is geworden van een onroerend goed gelegen te Ranst, Schawijkplasweg 14+ met als kadastrale gegevens sectie A, nr. 45/G, zijnde het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Artikel 60, derde lid, 3° van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker tot tussenkomst bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die in de inventaris vermeld zijn en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn. De tussenkomende partij kon echter niet beschikken over deze

documenten op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift tot tussenkomst. De ter zitting neergelegde stukken worden niet uit de debatten geweerd.

### 1.3.

Gelet op het voorgaande kan de Raad dan ook redelijkerwijs tot de conclusie komen dat de verzoekende partij niet de eigenaar is van het perceel. Op grond hiervan kan zij dan ook geen nadeel laten gelden dat zij het pand op het perceel niet zelf kan gebruiken en zij hinder ondervindt door de uitbating van een *B&B* op haar eigendom.

### 2.1

Verder voert de verzoekende partij aan dat er ingevolge het aangevraagde een mobiliteitsprobleem ontstaat en zij hinder zal ondervinden als naastliggende buur. De Schawijkplasweg is een smalle straat die frequent gebruikt wordt voor doorgang van landbouwvoertuigen en paardentrailers.

Ter hoogte van de aanvraag is er een scherpe bocht naar links die tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt, doordat men in de richting van de Schawijkplasweg niet kan zien of er tegemoetkomend verkeer is.

Dit wordt volgens de verzoekende partij versterkt doordat zich aan de ingang van de aanvraag twee tot drie parkeerplaatsen bevinden voor voertuigen die moeten in- en uitdraaien. Deze parkeerplaatsen zijn eveneens onvoldoende waardoor voertuigen zich moeten parkeren langs de smalle straat.

### 2.2

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §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 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

### 2.3

De verzoekende partij is de aanpalende buur van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen aan de Schawijkplasweg voorbij de bocht die naar links gaat. Door de ligging van het perceel van de verzoekende partij voorbij deze bocht waar de *B&B* is gelegen kan de Raad dan ook moeilijk aannemen dat zij persoonlijk hinder ondervindt ingevolge extra verkeersdruk en bijkomend geparkeerde voertuigen ter hoogte van de aanvraag.

Het is bovendien ook moeilijk in te zien hoe het voorwerp van de aanvraag dat bestaat uit een regularisatie van het inrichten van gastenlogies van twee kamers bijkomend tot onredelijk extra verkeersdruk en parkeeroverlast kan leiden. Gelet op het gegeven dat het om een regularisatie gaat, legt de verzoekende partij onvoldoende bewijs voor dat er zich een concreet mobiliteitsprobleem voordoet.

Aan de hand van de foto's in het dossier komt de Raad niet tot dezelfde conclusie als verzoekende partij. Zowel de verzoekende partij als de tussenkomende partij hebben een foto neergelegd van de verharding die dienst doet als parkeerplaats aan de *B&B*. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt kan de Raad niet aannemen dat het in-en uitdraaien van een voertuig van op deze parkeerplaats tot een kennelijk gevaarlijke verkeerssituatie leidt.

Zoals blijkt uit de foto's in het dossier is er van op de parkeerplaats voldoende zicht en openheid om veilig de Schawijkplasweg op te rijden. Ook het kruisen van voertuigen ter hoogte van deze bocht leidt niet tot een onredelijk mobiliteitsprobleem. Uit de foto's bijgebracht door verzoekende partij blijkt dat er voldoende ruimte is, door een aanwezige groenstrook, om uit te wijken indien voertuigen elkaar kruisen.

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van de groenstrook en deze binnenkort wordt afgesloten in functie van het uitbreiden van de nabijgelegen paardenweide. De verzoekende partij legt echter geen eigendomsbewijs van deze weide voor, noch het bewijs dat zelfs indien de strook wordt afgesloten dit tot kennelijke verkeershinder leidt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aangevoerde mobiliteitshinder onvoldoende waarschijnlijk maakt. De exceptie is gegrond.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Greet GEYS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juli 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER