

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

## ARREST

nr. S/2011/0147 van 14 november 2011  
in de zaak 2010/0335/SA/1/0314

*In zake:*

■■■■■, wonende te ■■■■■

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Willem SLOSSE  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

het **OCMW van Ranst**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn VERBIST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Graaf Van Hoornestraat 34  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 april 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, van 23 februari 2010, waarbij aan de tussenkomen- de partij voorwaardelijk vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel ■■■■■, gelegen te ■■■■■

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De nota, opgevraagd bij aangetekende brief van 10 juni 2010, is bezorgd met een aangetekende brief van 6 augustus 2010. Het administratief dossier is op dezelfde datum bezorgd, met een afzonderlijke aangetekende brief, na aanmaning bij aangetekende brief van 9 juli 2010 om het per kerende te bezorgen.

De repliek in feite en in rechte van de tussenkomen- de partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 augustus 2010, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Stijn VERBIST, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen, maar heeft zich verontschuldigd met een faxbericht van 11 augustus 2010. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en derhalve van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

### **III. TUSSENKOMST**

Het OCMW van de gemeente Ranst vraagt met een op 2 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 9 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden beschouwd als belanghebbende in de betekenis van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

### **IV. FEITEN**

Op 12 mei 2009 levert de verwerende partij een ontvangstbewijs af voor de aanvraag van de tussenkommende partij tot afgifte van de vergunning om haar perceel, gelegen te ■■■■■, eerste afdeling, ■■■■■ te verkavelen in functie van 10 vrijstaande ééngezinswoningen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout, gelegen in woongebied. Het perceel is niet begrepen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het behoort evenmin tot de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel grenst in het westen aan buurtweg ■■■■■ en ten noorden aan buurtweg ■■■■■. De eerste buurtweg heeft een variabele breedte. Voor de tweede buurtweg is bij ministerieel besluit van 28 juli 2005 een nieuwe rooilijn vastgesteld, waardoor de vroegere breedte van de weg van 3m op 12m is gebracht.

Ten oosten van het perceel loopt buurtweg ■■■■■ en ten zuiden ■■■■■ van derde categorie. Het met naaldbomen bebost perceel bevindt zich aan de rand van de woonkern van Halle-Zoersel en sluit onmiddellijk aan bij tal van kavels met nagenoeg uitsluitend residentiële, vrijstaande ééngezinswoningen. De groottes en de vorm van de kavels variëren.

De aanvraag voorziet in een vrijstaande typologie, met kavelbreedtes van 18 tot 22m. De kavels 1 tot en met 4 zijn georiënteerd naar [REDACTED]. De overige kavels zijn georiënteerd naar [REDACTED].

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, gehouden van 22 oktober tot 23 november 2009, worden 8 schriftelijke bezwaren ingediend, waarvan 5 collectieve en één via e-mail, maar niet door de verzoekende partij.

Het advies van 13 oktober 2009 van het Agentschap RO-Vlaanderen – Onroerend Erfgoed – Cel Archeologie is voorwaardelijk gunstig. Er is een archeologische prospectie vereist, met kosten ten laste van de verkavelaar.

Het advies van 17 november 2009 van het Agentschap Natuur en Bos is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden hebben betrekking op de compenserende bebossing voor de ontbossing van 10.881 m<sup>2</sup>.

Het advies van 11 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel is gunstig, mits:

“ ...

- *de bebouwing voor de loten [REDACTED] te beperken tot 42m uit de vastgestelde rooilijn, conform de perceelsdiepte van de percelen [REDACTED];*
- *het aanwezige bosbestand maximaal te bewaren op alle kavels en integraal buiten de aangeduide bouwzone voor de loten [REDACTED]. Bij kapping van de aanwezige bomen in deze strook moet steeds overgegaan worden tot heraanplanting met hoogstammige loofboomsoorten in vast plantverband, waarbij rekening wordt gehouden met de afstandsregels voor de loten [REDACTED] t.e.m. [REDACTED] m.b.t. de ligging tegen de waterloop Vlust nr. 3.23 van 3° categorie. De ingediende bouwplannen moeten de te behouden hoogstammige bomen en boszones bevatten;*
- *in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid op te nemen tot het realiseren van een plat dak i.p.v. enkel op uitbouwen;*
- *garages/bergplaatsen in de strook voor bijgebouwen worden gekoppeld opgericht tussen de loten [REDACTED] en [REDACTED] en op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen en met dezelfde voorgevelbouwlijn;*
- *verhardingen te beperken tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en de garages/bergplaatsen in de daarvoor voorziene zone;*
- *te voldoen aan de voorwaarden van de gemeentelijke verkavelingsverordening van 23 juli 1996;*

”  
...

Op 23 februari 2010 verleent de verwerende partij de vergunning overeenkomstig dit advies van het college van burgemeester en schepenen, en met als bijkomende voorwaarde de strikte naleving van het advies van 13 oktober 2009 van het Agentschap RO-Vlaanderen – Onroerend Erfgoed – Cel Archeologie en van het advies van 17 november 2009 van het Agentschap Natuur en Bos. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij:

“ ...

*Het kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd (wordt).*

*Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende hoge woondichtheid, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en de omgeving.*

*In tegenstelling tot een vorig ontwerp werd gekozen voor een vrijstaande typologie met kavelbreedten van 18m tot 22m. Het te verkavelen terrein is gelegen aan de rand van de woonkern en tevens van het woongebied van Halle-Zoersel. Om het ontwerp zich vlot te laten integreren in de groene woonomgeving werd gekozen voor de voorgestelde dichtheid. In functie hiervan legde het College van Burgemeester en Schepenen van Zoersel in advies dd. 11/1/2010 een aantal bijkomende voorwaarden op.*

*De ontworpen kavels sluiten qua schaal en de bebouwingstypologie perfect aan op de karakteristieken van de omgeving. De voorgestelde kavelbreedte en kaveldiepte zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er kan besloten worden dat deze zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreren.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt de volgende exceptie op:

*“ ...*

*Er wordt aangegeven dat verzoeker mede-eigenaar zou zijn van een aantal gronden en deze gebruikt voor zijn weekendverblijf.*

*Er worden echter geen stukken bijgebracht ...*

*Er wordt nergens aannemelijk gemaakt hoever deze gronden gelegen zijn van het perceel waarvoor verkavelingsvergunning werd verleend.*

*In ieder geval moge duidelijk zijn dat de verzoeker zelf geen opmerkingen heeft gemaakt n.a.v. het openbaar onderzoek.*

*Tot slot dient de vraag gesteld te worden in hoeverre er al sprake kan zijn van een wettig belang in de nabijheid van het te verkavelen perceel, bevinden er zich geen weekendverblijven. Als dusdanig zou verzoeker zich dus beroepen op een onwettig belang nl. het belang dat hij put als eigenaar van een illegaal weekendverblijf*

*...”*

Ook de tussenkomende partij werpt op:

*“ ...*

*Zo stelt artikel 4.8.16. §1, 3° dat onder andere “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing” een verzoekschrift kan indienen.*

*Verzoekende partij verduidelijkt niet welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zij ondervindt van de bestreden beslissing. Verzoekende partij brengt geen bewijs van eigendom bij.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §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 tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen 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 stellen bij de Raad.

De verzoekende partij, die al niet woont in de buurt van het perceel waarvoor de bestreden vergunning verleend is, voert alleen maar aan eigenaar te zijn van het perceel ‘te Halle (Zoersel), XXXXXX tevens palend aan XXXXXX en de zandweg XXXXXX.

De Raad stelt echter vast dat uit het administratief dossier helemaal niet kan afgeleid worden waar het perceel, waarvan de verzoekende partij beweert eigenaar te zijn, gelegen is.

De verzoekende partij verwijst naar “een bosgrond .... aangewend als weekendverblijf”, zonder evenwel kadastrale gegevens te vermelden en zonder enig document bij te brengen, zelfs geen schets om haar beweerde eigendom te situeren ten aanzien van het project.

Ook het bij de aanvraag gevoegde verkavelingsplan levert geen bruikbare gegevens op: de naam van de verzoekende partij, als eventueel (mede)-eigenaar van een naburig perceel, komt er niet op voor.

Uit de documenten in verband met het ter gelegenheid van de aanvraag gehouden openbaar onderzoek blijkt overigens dat verzoekende partij niet werd aangeschreven, zodat uit artikel 7 van het koninklijk besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals meermaals gewijzigd, zou kunnen afgeleid worden dat de verzoekende partij geen (mede)-eigenaar is van een aanpalend perceel.

Nu de Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen, op zich al niet zonder meer kan volstaan om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen, geldt dit nog meer voor een verzoekende partij, wier naam nergens terug te vinden is in het administratief dossier en die zelf geen enkel gegeven bijbrengt waaruit blijkt dat zij (mede)-

eigenaar is van een perceel in de nabijheid van het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend.

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is dan ook onontvankelijk.

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

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is onontvankelijk.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Eddie CLYBOUW

Eddy STORMS