

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb/A/1819/0433  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0873/A

Verzoekende partij	de heer <b>Dirk BAEKE</b> , wonende te 9100 Sint-Niklaas, Knaptandstraat 138
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de cva <b>GERCA</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 augustus 2017, zoals geregulariseerd op 12 oktober 2017, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 3 april 2017, waarbij aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het verbouwen van een magazijn naar garages op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Knaptandstraat 134, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummer 0973M, onontvankelijk verklaard.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 juni 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 oktober 2018.

De heer Dirk BAEKE voert het woord als verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN, *loco* advocaat Wim DE CUYPER, voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

1.

Op 7 november 2016 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas om een achterbouw, gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Knaptandstraat 134 (met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummer 0973L), als 'zelfstandige woongelegenheid' op te nemen als 'vergund geacht' in het vergunningenregister.

De tussenkomende partij vordert met een aangetekende brief van 28 december 2016 de vernietiging van deze beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0292/A.

2.

De tussenkomende partij dient op 27 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het 'ombouwen van een woning tot garages'. De aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Knaptandstraat 134 (met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummer 0973M)

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas', vastgesteld op 19 januari 2007.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke dienst mobiliteit adviseert op 31 januari 2017 gunstig.

De brandweer Waasland Hulpverleningszone adviseert op 27 februari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 maart 2017 voorwaardelijk gunstig maar herkwalificeert (de omschrijving van) het voorwerp van de aanvraag, mede gelet op de beslissing van 7 november 2017 en de vermeldingen op het inplantingsplan, van het '*ombouwen van een woning tot garages*' tot het '*verbouwen van een magazijn naar garages*'.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

##### **Historiek**

*07-11-2016: de aanvraag om achterbouw als zelfstandige woongelegenheid op te nemen in het vergunningenregister als 'vergund geacht' (geweigerd).*

##### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

Het perceel bevindt in het centrum van Sint-Niklaas en is bebouwd met een magazijn dat tegen de voorliggende meergezinswoning is gebouwd. De aanvrager heeft in 2015 bij het college een verzoek ingediend om de omvorming van dit magazijn naar woonfunctie als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister. Het college heeft niet ingestemd met dit verzoek (zitting van 07-11-2016). De aanvrager ging tegen deze beslissing in beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. In de aanvraag wordt gesproken van het verbouwen van een woning tot garages, gelet op de niet-vergunde toestand werd deze omschrijving aangepast. Met voorliggende aanvraag wenst de bouwheer het gebouw te verbouwen naar een gegroepeerde autostaanplaats met ruimte voor zes wagens en drie bergingen. De garages zijn bereikbaar via een toegangsweg die zich tussen twee woningen aan de Knaptandstraat bevindt. Het gebouw wordt deels gesloopt, de nieuwe gevels worden afgewerkt met een gevelsteen.

#### Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De toegangsweg is voldoende breed en de garages zullen nauwelijks zichtbaar zijn van op de straat. Alle adviesinstanties verleenden een gunstig advies of voorwaardelijk gunstig advies. De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

#### Toetsing aan de decretale beoordelingselementen en andere regelgeving

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De voorliggende weg bezit een goedgekeurde rooilijn. Het goed is niet getroffen door de rooilijn.

(...)

**Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 03/04/2017 het volgende:**

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het geformuleerde advies/de geformuleerde adviezen. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

#### De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het magazijn moet worden verbouwd naar garages zoals aangeduid op bijgevoegde plannen;
- het advies van Hulpverleningszone Waasland d.d. 27-02-2017 is stipt te volgen.
- de heer landmeter van het kadaster moet in kennis gesteld worden van de uitgevoerde werken binnen de maand na de voltooiing ervan;
- qua regenwaterbuffering en riolering dient u te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR 05-07-2013) en aan de richtlijnen van de stad Sint-Niklaas inzake regenwaterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 05-01-2015);

#### Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- de huisaansluitingen op de riolering dienen uitgevoerd te worden door de Watergroep. De plaatsing van de aansluitputjes moet door de bouwheer voor de aanvang van de werken aangevraagd worden bij de Watergroep, Sectoraal Dienstencentrum Waasland, Koning Boudewijnlaan 42 te 9160 Lokeren (09 348 39 11);
- de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit

*en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.intergem.be](http://www.intergem.be)*  
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De (raadsman van de) tussenkomende partij bezorgt vervolgens een nota aan de verwerende partij waarin de onontvankelijkheid van het administratief beroep wordt aangevoerd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juni 2017 om het administratief beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 juni 2017 onontvankelijk. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Gelet op het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 juni 2017;*

*(...)*

*1.7 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller*

*In het beroepschrift schrijft appellant het volgende:*

“ ...

*Mijn bezwaren zijn de volgende; volgens mij is dit in strijd met de redelijke eisen van welstand, vooral met betrekking tot de veiligheid met dus bijkomende vervoersbewegingen. De niet zo erg brede ingang is gelegen tussen een woonhuis en een appartementsgebouw, waarvan de doorgang ten allen tijde moet gevrijwaard blijven. Verder zal er veel hinder zijn bij de bouwwerkzaamheden en is dit volgens mij in strijd met het bestemmingsplan; dit is en was geen magazijn maar een woonhuis dat best nog te renoveren is.*

... ”

*1.8 Argumentatie aanvrager*

*De aanvrager stelt dat het derdenberoep als onontvankelijk dient te worden verworpen, omwille van een aantal formele gebreken.*

*Verder stelt de aanvrager onder meer dat het administratief beroepschrift geen enkele toelichting bevat over het belang van beroepsindiener.*

*De beroepsindiener werpt op dat de bestreden “aanvraag” in strijd is met de redelijke eisen van welstand, vooral met betrekking tot de veiligheid. Tevens wordt aangekaart dat de bouwwerkzaamheden mogelijks hinder zullen veroorzaken en wordt door de beroepsindiener ook aangekaart dat het “aangevraagde” in strijd is met het bestemmingsplan. Tot slot stelt de beroepsindiener dat de doorgang aan de straatzijde ten allen tijde moet gevrijwaard blijven.*

*De beroepsindiener haalt argumenten van welstand en veiligheid aan, alsook een vermeende strijdigheid met het bestemmingsplan.*

*De aanvrager stelt dat deze argumenten geenszins persoonlijk zijn maar het openbaar belang behartigen. Derhalve ontbreekt het de ingeroepen nadelen duidelijk aan een persoonlijk karakter.*

*De heer Baeke preciseert volgens de aanvrager geen individueel nadeel zodat het beroep voorkomt als een actio popularis. Het moet volgens de aanvrager worden vastgesteld dat de heer Baeke nalaat het bestaan van de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken en eveneens nalaat de aard en omvang ervan voldoende concreet te omschrijven.*

*Bovendien wordt het causaal verband tussen de hinder en de uitvoering van de vergunningsbeslissing volgens de aanvrager niet aangetoond.*

*Voor zoveel als nodig en louter ter volledigheid wordt door de aanvrager opgemerkt dat de vermeende hinder bij de bouwwerkzaamheden (waarvan sprake in het beroepschrift) slechts van tijdelijke aard is. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de eventuele hinder van deze werkzaamheden, als deze er dan al mocht zijn, het aanvaardbare in een woongebied geenszins zal overschrijden.*

*Het ten allen tijde vrijwaren van een doorgang vindt volgens de aanvrager zijn oorsprong in het burgerlijk recht en staat derhalve niet ter discussie bij het verlenen van een vergunning. Daarenboven dient te worden opgemerkt dat het vergunde plan deze doorgang vrijwaart, gezien deze als in- en uitgang wordt gebruikt om de garages te bereiken. Bijgevolg heeft ook dit argument geen enkele relevantie in het kader van de bepaling van appellant zijn belang.*

*De aanvrager stelt dat dient geoordeeld tot de onontvankelijkheid van het beroepschrift.*

## **2. Motivering**

### De juridische aspecten

*Het beroepschrift bevat een attest van aanplakking en de bewijzen van gelijktijdige zending naar het college van burgemeester en schepenen en naar de aanvrager.*

*Volgens artikel 4.7.21, §2 VCRO kan door volgende belanghebbenden beroep worden ingesteld :*

*“1° de aanvrager van de vergunning;*

*2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;*

*3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten; ...”*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde in haar Arrest nr. A/2015/0237, 14 april 2015:*

*“Artikel 4.7.21, 2° VCRO eist dat het bestaan van de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk wordt gemaakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet wordt omschreven en een causaal verband wordt aangetoond tussen de hinder voor de derden en de uitvoering van de vergunningsbeslissing.”*

*Er wordt vastgesteld dat appellant nalaat het bestaan van de hinder of nadelen voldoende te duiden in het beroepschrift en nalaat de aard en omvang ervan voldoende concreet te omschrijven.*

*Inzake de interpretatie van "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel" verschaft de Memorie van Toelichting bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hieromtrent duidelijkheid:*

*"...*

*554. "Hinderaspecten" kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid), hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder,...), c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder)..."*

*Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat appellant in gebreke blijft voldoende duidelijk aan te tonen dat hij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt uit de bestreden beslissing, zodat zijn beroep onontvankelijk dient te worden verklaard. (...)*

### **3. Besluit**

*Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 3 april 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Niklaas houdende verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, aan de cva GERCA, wordt als onontvankelijk verworpen.*

*De bestreden beslissing herneemt haar rechtskracht.  
..."*

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**

*Standpunt van de partijen*

### **1.1.**

De verzoekende partij stelt in haar inleidend verzoekschrift:

*"...*

*De bouwplaats ligt in woongebied, de ingang is een dreef tussen mijn huis en een appartementsgebouw. Ik vrees dan ook toenemende bedrijvigheid met geur- en stankhinder tot gevolg. Bovendien dateert het gedeeltelijk te slopen gebouw uit de jaren '60 of vroeger, zodat het aannemelijk is dat het platte dak asbest bevat.*

*De ingang van de dreef is niet breed genoeg voor een gemiddelde auto, dus ik vrees ervoor dat mijn buitenmuur beschadigingen oploopt, wat trouwens al gebeurt is daar de aanvrager een bestaande garage van het vroegere woonhuis reeds verhuurde. Zoals reeds aangehaald zou ik mijn verandadeur niet meer kunnen openzetten wegens de geurhinder, mobiliteitshinder en hinder ingevolge slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving, en uiteraard ook milieuhinder. Bovendien is er ook geen openbaar onderzoek uitgevoerd.*

*Besluit is dus dat ik zou willen dat het hier rustig blijft zoals nu het geval is, ook gelet op mijn privacy.*  
...

1.2.

In haar geregulariseerd verzoekschrift voegt de verzoekende partij daar nog het volgende aan toe:

“ ...  
*Ik, ondergetekende (...), weet niet exact meer wat er in het originele verzoekschrift stond, maar ik zal proberen hier een korte samenvatting van te geven.*

*Het gebouw dat zou afgebroken worden was dus vroeger een woonhuis waarvan het platte dak hoogstwaarschijnlijk asbest bevat. Ook is de doorgang van de dreef aan de straatkant vrij smal, en zou er, indien garages, een bocht moeten genomen worden. Dit alles leidt tot een gevaarlijke situatie voor mijn burens en mij bij de ingang en aan mijn achterpoortje.*

*Tenslotte zou ik ook privacy kwijt zijn.*  
...”

2.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering en voeren daarnaast onder andere aan dat de uiteenzetting van de verzoekende partij geen middel(en) in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit inroept.

3.

De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de oorspronkelijke vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 3 april 2017 als onontvankelijk verwerpt, waardoor deze laatste beslissing haar rechtskracht herneemt.

Er wordt niet betwist dat de verzoekende partij, conform de toepasselijke versie van artikel 4.8.2, 1° VCRO, de bestreden beslissing kan aanvechten bij de Raad. Het voorwerp van het beroep is evenwel noodzakelijk beperkt tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij terecht als onontvankelijk heeft verworpen.

2.

Onverminderd voorgaande overwegingen, zal de verzoekende partij, conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, in de toepasselijke versie ervan, en teneinde haar belang aan te tonen, aannemelijk moeten maken welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen zij meent te ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

De Raad is van oordeel, anders dan de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, dat de verzoekende partij genoegzaam aannemelijk maakt welke hinder en nadelen zij meent te ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, zij het onrechtstreeks in zoverre de bestreden beslissing de initiële beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht doet hernemen, en dat zij derhalve belang heeft bij de voorliggende vordering.

3.

Met de verwerende partij en de tussenkomende partij, stelt de Raad evenwel vast dat het inleidend verzoekschrift, zelfs na regularisatie, geen middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit bevat. Minstens moet vastgesteld worden dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij niet zonder meer kan afgeleid worden waarom zij van oordeel is dat haar administratief beroep tegen de oorspronkelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen ten onrechte als onontvankelijk door de verwerende partij werd verworpen.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld wordt.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij aangeduid te worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en valt het rolrecht dat zij betaalde ten hare laste.

De kosten van de tussenkomst, zijnde het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht, blijft ten laste van de tussenkomende partij.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cva GERCA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 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 december 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER