

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0702 van 14 oktober 2014  
in de zaak 1011/0548/A/1/0491

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christophe COEN  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210A  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partijen:*

1. de ■■■■■, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en  
schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Antoon LUST  
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27  
waar woonplaats wordt gekozen

2. ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Laurent PROOT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 9 juli 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomen- de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de uitvoering van aanpassingen aan de woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

## **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 tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Naweed AHMADAZADAH, die loco advocaat Christoph COEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Lies DU GARDEIN, die loco advocaat Laurent PROOT verschijnt voor de eerste tussenkommende partij, en advocaat Jo RAMS, die loco advocaat Antoon LUST verschijnt voor de tweede tussenkommende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

■ verzoekt met een aangetekende brief van 17 mei 2011 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 juni 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

2.

■ verzoekt met een aangetekende brief van 9 mei 2011 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 juni 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

#### IV. FEITEN

Op 5 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitvoeren van kleine aanpassingen aan een reeds vergunde villa”*.

Het dossier heeft een voorgeschiedenis.

Oorspronkelijk was de plaats van de aanvraag één ruimer perceel, waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij op 27 oktober 2006 een vergunning verleent voor de verkaveling van dit perceel in twee loten.

Op 19 oktober 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de bestaande villa en de bouw van twee villa's.

De werken worden stilgelegd op 9 juni 2008 na de vaststelling van bouwovertradingen, zoals het rooien van hoogstammige bomen en de bouw van een kelderverdieping.

Op 3 april 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de kelderverdieping.

Met een arrest van 12 september 2011 met nummer 215.047 verwerpt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, het vernietigingsberoep van de verzoekende partij en anderen tegen deze vergunning wegens gebrek aan belang.

Ondertussen waren de werken gestart, maar de binnenmuren van de kelderverdieping werden anders gebouwd dan vergund.

Op 18 februari 2010 verleent de verwerende partij hiervoor een vergunning, waartegen beroep is ingesteld bij de Raad: het dossier is er gekend onder het rolnummer 2010/0285/A/1/0269.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een aantal wijzigingen ten opzichte van de vroeger verleende vergunningen.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Brugge - Oostkust', gelegen in woongebied.

De percelen zijn gelegen in de door het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij op 27 oktober 2006 goedgekeurde niet-ervallen verkaveling "Studiebureau Borghart nms Rodelco".

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijk Berkenlaan', goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 29 november 2007, maar vernietigd door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met een arrest van 18 februari 2010 met nummer 201.040.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 mei tot en met 29 juni 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert gunstig op 21 april 2010.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert gunstig op 3 mei 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij verleent op 9 juli 2010 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij:

“ ...

*Het ontwerp wijkt af van de vigerende verkavelingsvoorschriften qua:*

- *Alle zichtbaar blijvende gevels en metselwerken boven het dak zijn uit te voeren in uitgezochte baksteen, vol te voegen en wit te schilderen met steenverf binnen de 2 jaar na de voltooiing van de ruwbouw, en met degelijk onderhoud nadien;*

*Het ontwerp voorziet wit te schilderen gerecupereerde baksteen in kruisverband op een plint in balegemse steen, accenten in eikenhouten bekleding worden voorzien.*

*Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gezien dit de architectuur van de villa ten goede komt.*

...”

De verzoekende partij en andere derden tekenen tegen deze beslissing op 26 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 oktober 2010 als volgt:

“ ...

*Indien er geen duidelijkheid wordt verschaft m.b.t. de bestemming van de kelderverdieping stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*Enkel indien duidelijk blijkt dat de kelderverdieping kadert binnen de woonbestemming, kan het ingestelde beroep ongegrond verklaard worden en kan de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend worden mits naleving van de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 09.07.2010.*

...”

Na de hoorzitting van 26 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 25 november 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling dd. 27.10.2006 en de aanvraag wijkt er van af voor wat betreft de keuze van de materialen.*

*Volgens de verkaveling zijn alle zichtbaar blijvende gevels en metselwerken boven het dak uit te voeren in uitgezochte baksteen, vol te voegen en wit te schilderen met*

steenverf binnen de 2 jaar na de voltooiing van de ruwbouw, en met degelijk onderhoud nadien. Het ontwerp voorziet wit te schilderen gerecupereerde baksteen in kruisverband op een plint in balegemse steen, accenten in eikenhouten bekleding worden voorzien.

...

Er moet wel opgemerkt worden dat er meer duidelijkheid gecreëerd moet worden m.b.t. de bestemming van de kelderverdieping. In de kelderverdieping wordt de functie van bergingen gewijzigd naar fitness en sauna, wasplaats, cinema, wc, café en wijnkelder.

Volgens de verkavelingsvoorschriften is de bestemming alleenstaande eengezinswoningen. Een afwijking van de bestemming is niet mogelijk volgens artikel 4.4.1 Codex. De kelderverdieping moet dus kaderen binnen de woonbestemming en mag dus enkel gebruikt worden in functie van privégebruik. Op de hoorzitting is het privégebruik door de aanvrager uitdrukkelijk bevestigd en men kan zich akkoord verklaren om dit als voorwaarde bij de vergunning op te leggen.

Zoals bij het vorige beroep hebben de argumenten van beroepers hoofdzakelijk betrekking op de vroeger afgeleverde verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunningen. Beroepers motiveren dat de vroeger afgeleverde verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunningen manifest onwettig zijn. Deze argumenten kunnen echter niet in overweging genomen worden bij de beoordeling van huidige aanvraag vermits de verkavelingsvergunning en de vroeger verleende stedenbouwkundige vergunningen wel degelijk werden verleend zodat deze niet meer als onbestaande kunnen worden beschouwd bij de beoordeling van latere aanvragen. Het komt aan de deputatie als orgaan van actief bestuur niet toe om vroeger afgeleverde vergunningen aan een exceptie van onwettigheid te onderwerpen. In voorliggend verslag ??? zullen bijgevolg enkel de in huidige aanvraag aangevraagde werken beoordeeld worden en dit rekening houdende met de reeds afgeleverde verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunningen. Met betrekking tot de overtredingen moet opgemerkt worden dat het handhavingsbeleid niet wordt uitgeoefend via het vergunningenbeleid.

...

In het beroepsschrift wordt heel weinig gezegd m.b.t. de huidige aanvraag. Toch worden er een aantal bemerkingen gemaakt die betrekking hebben op de nu aangevraagde werken. Er wordt bijvoorbeeld opgemerkt dat er imposante schoorsteenvolumes van 13,15m worden voorzien en dat de openheid van het landschap hierdoor wordt aangetast. Het voorzien van de schouwvolumes heeft echter geen impact op de openheid van het landschap.

In het beroepsschrift wordt ook opgemerkt dat er een stedenbouwkundig niet toelaatbare ondergrondse verdieping met daadwerkelijke leefruimten wordt voorzien. Het argument van beroepers dat de ondergrondse verdieping als een bijkomende bouwlaag moet beschouwd worden kan niet bijgetreden worden. Het is wel zo dat de bestemming van de kelder moet kaderen binnen de woonbestemming en dat de functiewijziging van de kelder geen overlast met zich mee mag brengen voor de villawijk. Zoals hoger gewezen is het privégebruik van de kelderruimte uitdrukkelijk bevestigd.

Los van de functiewijziging van de kelder kan opgemerkt worden dat de aanvraag betrekking heeft op kleine aanpassingen die geen impact zullen hebben op de omgeving.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft als volgt haar belang om bij de Raad beroep in te stellen:

“ ...

*De deputatie van de provincie West-Vlaanderen heeft de ontvankelijkheid van het beroep van verzoeker aanvaard.*

...

*Verzoekster is eigenares van een perceel in de [REDACTED] (perceel [REDACTED] op het kadastraal plan), gelegen tegenover het perceel waarop de hier bestreden vergunning betrekking heeft (perceel [REDACTED] op het kadastraal plan).*

*Alleen uit de nabijheid van de grond waarop de vergunningsbeslissing betrekking heeft blijkt het belang van verzoekers reeds.*

...

*De vordering tot nietigverklaring kadert binnen het beheer van het onroerend patrimonium van de [REDACTED] en is gericht op het behoud van de kwaliteit, het prestige en de waarde van dit goed in eigendom van verzoekster. Zij heeft er in het kader van haar statutair doel belang bij om op te komen tegen een aantasting van haar onroerend patrimonium.*

*De [REDACTED] betreft een zeldzaam intact gebleven duingebied waarin bewoning toegelaten is, zij het op zeer ruime percelen en met respect voor de fauna en flora. Deze situatie is quasi uniek, onvervangbaar en bepaalt de exclusiviteit en waarde van de aanwezige eigendommen.*

*De exclusiviteit, de zeldzame kwaliteit en het prestige van dit gebied zijn van belang voor verzoekster om een dergelijk goed te verwerven en te behouden.*

...

*Een duinlandschap is niet zomaar af te breken en vervolgens te reconstrueren. Het wordt gecreëerd door een natuurlijk proces. Het delicate evenwicht en het bestaande reliëf in het duinlandschap wordt door de vergunde werken aangetast. De aantasting vindt overigens plaats niet aan de rand van het gebied, maar er middenin. Dit heeft een wezenlijke impact op de aard, het karakter en de beleving van het duingebied.*

...

*De verleende vergunningen in hun samenhang en de hier bestreden vergunning op zichzelf genomen, overschrijden de draagkracht van het perceel en werken in de hand dat de verkaveling aan de Windenvang verdicht en evolueert van een verkaveling waar de nadruk lag op het duingebied naar een vertuinde villa-wijk waarin de bebouwing het overwicht krijgt op de duinen en bijhorende fauna en flora. De intense bebouwing en kaalslag van het perceel doet afbreuk aan de ruimtelijke en natuurlijke waarden van het gebied.*

*Dergelijke villa-wijken zijn al veel minder exclusief en enig in hun soort. Dit alles impliceert voor verzoekster minstens een aantasting van het prestige verbonden aan deze eigendom alsook de financiële waarde ervan. De kwaliteit en exclusiviteit van de [REDACTED] gaat er immers op achteruit.*

*Indien dergelijke vergunningen mogelijk zijn, is er geen enkele garantie meer voor het behoud van het exclusieve karakter van de verkaveling.*

*Bovendien vormen de verkaveling en de oprichting van twee villa's een burgerrechtelijke schending van bestaande burgerrechtelijke erfdienstbaarheden die hierdoor in strijd met art. 702 B.W. werden veranderd en verzwaaard. Ter zake is een burgerrechtelijke procedure hangende voor het Hof van Beroep te Gent.*

*...*

2.

De verwerende partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing:

*“ ...*

*De aanvraag betreft in casu een regularisatievergunning met betrekking tot de inwendige indeling van een gebouw. Het is dan ook maar de vraag op welke manier de indeling van een overigens ondergrondse ruimte zal bijdragen tot het ontstaan van “een vertuinde villa-wijk waarin de bebouwing het overwicht krijgt op de duinen en de bijhorende fauna en flora”.*

*...”*

3.

Ook de eerste tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing:

*“ ...*

*De eiser is een rechtspersoon.*

*a. Rechtspersonen kunnen slechts in hun belang zijn geschaad wanneer hun patrimonium of goede naam wordt aangetast of wanneer zij worden gedwarsboomd in het nastreven en realiseren van hun maatschappelijk doel, reden van hun bestaan.*

*De rechtspersoon dient dit in concreto te bewijzen en niet door vage algemeenheden.*

*De enkele omstandigheid dat de rechtspersoon in de nabijheid van het perceel, waarop bouwwerken toegelaten worden, zelf ook een eigendom heeft, brengt op zich niet mee dat haar patrimonium daardoor alleen reeds nadelig wordt beïnvloed en/of dat de rechtspersoon nadelig wordt geraakt in de uitvoering van haar maatschappelijk doel (R.v.St., nr. 186.977, [REDACTED], 9 oktober 2008).*

*...*

*De eigendom van de verzoekende partij ligt op minstens 55 meter van het gebouw [REDACTED] en is ervan gescheiden door de [REDACTED], die een openbare weg is en toegankelijk is voor allen die het recht hebben er te komen, zonder dat ze speciaal dienen uitgenodigd of toegelaten te worden. Ofschoon de zate privé is, is hij blijvend toegankelijk voor minstens bepaalde categorieën van personen zoals aangestelden, leveranciers, bezoekers, enz. (Cass., 23 september 2010, [REDACTED], 2011/2, 82). In het BPA K.12 Berkenlaan van 1992 maakt hij deel uit van de zone 3 “openbare wegenis”, en op het bestemmingsplan is de naam zelfs vermeld (II, stuk 2).*

*Zoals uit de luchtfoto blijkt (I, stuk 1) is de woning [REDACTED] vanuit het pand [REDACTED] niet eens zichtbaar omwille van de hoge bomen die zich op het perceel [REDACTED] bevinden en het zicht*

in de richting van de woning [REDACTED] belemmeren, terwijl er ook nog op het perceel [REDACTED] ingevolge een vorige vergunning meer dan twintig hoogstammigen moeten aangeplant worden, zo zij het al niet zijn inmiddels. De beide eigendommen liggen derhalve niet eens in mekaars gezichtsveld, nog daargelaten de omstandigheid dat de verzoekende partij, als rechtspersoon, uiteraard geen “zicht” heeft, welke bril zij ook moge opzetten.

...

- voor zover de verzoekster focust op de herindeling en functie van het kelderniveau is haar belang, zeker als rechtspersoon, totaal onbestaande; de meeste villa's in Het Zoute zijn helemaal onderkelderd met allerlei functies t.e.m. zwembaden; dat er op het plan sprake is van een cinema en een café i.p.v. audiovisuele en ontspanningsruimte, is slechts een ongelukkige terminologie, die echter in redelijkheid nooit de idee heeft kunnen doen ontstaan dat het de bedoeling zou geweest zijn er een ondergrondse commerciële zaak in te exploiteren; overigens heeft het bestreden besluit, op bevestiging van de bouwheer op de hoorzitting van de deputatie dat evident alleen maar privégebruik bedoeld is, dit nog eens extra als voorwaarde opgelegd; kortom, zoals de auditeur reeds aanstipte in voormeld rapport, valt niet in te zien welke hinder een rechtspersoon zou kunnen hebben van het privégebruik van een kelderniveau, gelegen op 55 m van de door haar beheerde woning; het benadert het lachwekkende;

- en voor zover de verzoekster er de vorige vergunningen bij betreft, volstaat het er op te wijzen dat die vergunningen hier niet aan de orde zijn vermits de hinder moet voortspuiten uit het bestreden besluit en niet uit vorige en andere beslissingen;

...”

4.

De tweede tussenkomenende partij meent eveneens dat het beroep onontvankelijk is bij gebrek aan belang van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing:

“

Uw Raad heeft in het verleden reeds bevestigd dat **het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen**. Het nabuurschap alleen kan dus niet volstaan om te voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.8.16. § 1, 1<sup>o</sup> lid, 3<sup>o</sup> VCRO.

...

**Gelet op de beperkte impact van deze aanpassingen op de omgeving kan in alle ernst niet worden aangenomen dat hierdoor afbreuk zou worden gedaan aan het groene en rustige karakter van deze omgeving en de financiële waarde van de woning van de verzoekende partij.**

...

Bovendien dient rekening te worden gehouden met het feit dat verzoekende partijen **de basisvergunning van 19 januari 2007 niet hebben aangevochten voor Uw Raad**. De tussenkomenende partij verwijst in dit verband naar de vaste rechtspraak van de Raad van State, volgens dewelke bij de beoordeling van het belang van een verzoekende partij dient te worden nagegaan of de basisvergunning al dan niet werd aangevochten.

Wanneer dit niet het geval is, dient te worden aangenomen dat er niet langer een belang bestaat om de daaropvolgende – in dit geval bovendien zeer beperkte – vergunningen aan te vechten.

...”

5.



In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“  
...

*De deputatie kan dit belang niet betwisten aangezien zij het administratief beroep dat door verzoekster bij haar werd ingesteld ontvankelijk heeft verklaard en aldus het belang van verzoekster heeft aanvaard.*

...

*Nochtans stelt het schepencollege gelijktijdig, in het kader van het vijfde middel, dat de voorliggende vergunningsbeslissing een autonome vergunning is die juridisch los staat van de vorige, niets aan de vorige vergunningen wijzigt en er haar rechtsgrond ook niet in vindt. Hiermee lijkt zij aan te geven dat de hier bestreden vergunning dus een nieuwe, autonome vergunning voor het geheel betreft. Indien deze stelling wordt gevolgd kan alleszins niet worden geargumenteed dat het belang van verzoekster enkel moet worden afgetoetst aan de wijziging van de indeling van de ondergrondse ruimte en de aanpassing van de schouwvolumes, maar mag het geheel wel degelijk in ogenschouw worden genomen, temeer gelet op het feit dat de voorheen afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen eveneens worden aangevochten in nog hangende procedures.*

...

*Bovendien hebben de hier vergunde wijzigingen wel degelijk een impact op het prestige, de waarde en kwaliteit van de eigendom van verzoekster. De waarde van villa's wordt in zeer sterke mate bepaald door de omgeving waarin zij gelegen zijn en het karakter van de omliggende villa's.*

*Welke bewoner/eigenaar van een villa ziet graag dat zijn buurman twee enorme, imposante schoorsteenvolumes, boven de toegelaten bouwhoogte, op zijn dak plaatst?*

*De villa is beeldbepalend bij de toegang naar de eigendom van verzoekster.*

*Bovendien vermindert een onroerend goed eveneens in waarde, kwaliteit en aantrekkelijkheid als de buur-villa sterk recreatief i.p.v. louter residentieel wordt uitgebouwd. De functie fitness, sauna, cinema, bar, wijnkelder, haardplaats, ... zeker in hun combinatie genomen, gaat de dynamiek van loutere bewoning te buiten en het is reëel te vrezen dat dit een voor de burens negatieve impact heeft op de dynamiek in deze woonomgeving.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad 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 als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De verzoekende partij moet het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd 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. Dan heeft de verzoekende partij het rechtens vereist belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat het nabuurschap op zich niet volstaat opdat een verzoekende partij het rechtens vereist belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij is een naamloze vennootschap, actief in immobiliën, en eigenares van een perceel met een woning, gelegen tegenover het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De hinder en/of de nadelen die de verzoekende partij rechtstreeks of onrechtstreeks dreigt te lijden moeten dan ook in rechtstreeks verband staan met de verwezenlijking van de doelstelling van de verzoekende partij, zoals die blijkt uit haar statuten.

De verzoekende partij moet met andere woorden waarschijnlijk maken dat er hinder en/of nadelen kunnen ontstaan voor haar werking en die de verwezenlijking van haar statutair doel in het gedrang brengen.

Net zoals een natuurlijke persoon moet de verzoekende partij, als rechtspersoon, aantonen dat zij een persoonlijk belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing, hetgeen voor een rechtspersoon betekent een 'met de doelstellingen van de rechtspersoon geïndividualiseerd' belang.

Als rechtspersoon kan de verzoekende partij geen nadeel ondervinden van de door haar beweerde aantasting van het duingebied.

3.

De verzoekende partij baseert haar belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing vooral op de aantasting van het aan haar eigendom verbonden prestige en de daling van de financiële waarde ervan.

De Raad oordeelt dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen geen rechtstreeks verband hebben met de bestreden beslissing, die een vergunning verleent voor de uitvoering van aanpassingen aan de woning, zoals de interne verdeling, de gevelmaterialen, andere schouwvolumes, enz.

De verzoekende partij baseert haar belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing echter op het gegeven dat, volgens haar, als gevolg van de bestreden beslissing, de nadruk van de omgeving niet meer ligt op het duingebied, maar wel op een vertuinde villawijk waarin de bebouwing het overwicht krijgt.

De Raad oordeelt dat de door de bestreden beslissing vergunde aanpassingen niet bijdragen tot een verdere verdichting van de bestaande villawijk en/of een aantasting van het duingebied.

De door de verzoekende partij ingeroepen hinder vloeit voort uit de al eerder verleende verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 en de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning van 19 januari 2007.

De bestreden beslissing zelf veroorzaakt de door de verzoekende partij beweerde rechtstreekse en/of onrechtstreekse hinder en nadelen niet.

Omwille van het gebrek aan concrete en aannemelijk gemaakte hinder en nadelen is het beroep van de verzoekende partij dan ook onontvankelijk.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van ██████ is ontvankelijk.
3. Het beroep is onontvankelijk.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS