

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0108  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0333/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Rudolf HAVERKORN VAN RIJSEWIJCK</b> 2. mevrouw <b>Annemarie VAN BEUNINGEN</b> 3. mevrouw <b>Monique LEPAGE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>EVILLAS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 15 juli 2015 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 1780 Wemmel, Eykenveld 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, 219c2 (deel).

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 19 april 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

Advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Julie VANHOENACKER *loco* advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Het perceel lag aanvankelijk ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling '344/V/128' van 2 juni 2010.

Het tegen deze verkavelingsvergunning ingesteld administratief beroep werd door de verwerende partij verworpen op 7 oktober 2010. Deze beslissing werd door de verzoekende partijen bij de Raad aangevochten met een schorsings- en vernietigingsberoep.

De vordering tot schorsing wordt verworpen bij arrest van de Raad van 7 juni 2011 (nr. S/2011/0060). Met het arrest van 9 december 2014 (nr. A/2014/0842) verwerpt de Raad de vordering tot vernietiging verworpen.

De Raad van State vernietigt met het arrest van 17 december 2015 (nr. 233.274) het voormeld arrest van de Raad.

Met het arrest van 26 april 2016 (nr. RvVb/A/1516/0998) vernietigt de Raad de bestreden verkavelingsvergunning van 7 oktober 2010.

2.

De tussenkomende partij dient op 10 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een eengezinswoning" op een perceel gelegen te 1780 Wemmel, Eykenveld 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, 219c2 (deel).

Tijdens het openbaar onderzoek met betrekking tot de thans bestreden beslissing, georganiseerd van 6 mei 2015 tot en met 4 juni 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 november 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 november 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 november 2015 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

a) [...]

*b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling 344/V/128 bestaande uit 5 nieuwe kavels voor vrijstaande eengezinswoningen. De vraag tot schorsing van de verkaveling is verworpen. Er is een cassatieberoep lopende voor de vernietiging van de verkaveling. Het gaat hier om een geldende verkaveling.*

*Het ontwerp past zich in binnen de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor wat betreft de functie, de inplanting, de zijdelingse bouwvrije stroken, de bouwdiepte, het materiaalgebruik en de terrasverharding.*

c) [...]

*De stedenbouwkundige voorschriften stellen voor het bouwvolume en de verschijningsvorm: “Maximaal 2 woonlagen waarvan de bovenste al dan niet kan ingewerkt worden in het dakvolume. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten t.o.v. het grondpeil genormaliseerd op het voorliggende peil van de ontworpen weg bedraagt 4m ± 1.5m. ... De helling der daken is begrepen tussen 25° en 45° waarbij 25% van de dakoppervlakte een afwijkende dakhelling mag hebben.”*

*Het project wijkt af voor wat betreft de kroonlijsthoogte en de dakvorm. De kroonlijsthoogte bedraagt 5.98m en de woning wordt afgewerkt met een plat dak.*

*Een bijkomende kroonlijsthoogte van 0.48m betreft een beperkte afwijking die ruimtelijk aanvaardbaar is. De verkavelingsvoorschriften laten een kroonlijst van 5.50m toe wat impliciet al duid op 2 bouwlagen. Verder wordt in de voorschriften wel expliciet vermeld dat 2 woonlagen zijn toegelaten, al dan niet ingewerkt in het dakvolume. Hieruit mag begrepen worden dat de verkaveling 2 bouwlagen toelaat met bijkomend een dakvolume, waarbij het*

*dakvolume geen woonlaag meer mag bevatten. De gevraagde afwijking zorgt niet voor een bijkomende bouwlaag.*

*Een afwijking van de dakvorm is eveneens ruimtelijk aanvaardbaar en betreft een beperkte afwijking. In de directe omgeving zijn er woningen met verschillende dakvormen aanwezig. Bij het uitrijden van de straat Eykenveld heeft men aan de overzijde van de Robbrechtsstraat twee woningen met twee bouwlagen en een plat dak. Dit zijn de eerste woningen die zichtbaar zijn vanuit de nieuw aangelegde weg. In de Lindendreef, de straat ten noorden van Eykenveld, zijn er eveneens beperkt een aantal woningen met een plat dak, onder meer de woningen met huisnr. 14, 28 en 30. De omliggende bebouwing betreffen ruime woningen met grote dakvolumes, verscheiden van vorm zoals onder meer piramidedaken, zadeldaken en mansardedaken. Een invulling met een plat dak staat niet in schril contrast met de aanwezige dakvormen in de buurt. Er is geen sprake van een grote eenvormigheid of uniformiteit die zou doorbroken worden. Door de wijziging van een hellend naar een plat dak wordt het volume en de totale hoogte van de woning beperkt, wat zorgt voor een positieve integratie in de omgeving.*

*De combinatie van de twee afwijkingen, zijnde een verhoging van de kroonlijsthoogte en de afwerking van de woning met een plat dak, zorgt voor een woning die nog voldoende aanleunt bij de vooropgestelde voorschriften van de verkaveling, waarin een volume en gabariet werden bepaald. De verkaveling laat zonder afwijking een kroonlijsthoogte toe van 5.50m waarbij de woning kan afgewerkt worden met een hellend dak van 45°. Dergelijke invulling zou voor een veel groter en imposanter volume zorgen dan het ontwerp dat thans voorligt.*

*[...]*

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

- *de aanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied;*
- *het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkaveling waarbinnen de kavel gelegen is, met een beperkte afwijking van de kroonlijsthoogte en de dakvorm;*
- *de bijkomende kroonlijsthoogte van 0.48m is nog beperkt en geeft geen bijkomende bouwlaag; de verkaveling laat impliciet 2 bouwlagen toe gelet op de formulering van 2 woonlagen al dan niet ingewerkt in het dakvolume en een kroonlijsthoogte van maximaal 5.50m;*
- *de afwerking met een plat dak is niet vreemd in de omgeving;*
- *de lichte verhoging van de kroonlijst in combinatie met het weglaten van een dakvolume door de afwerking met een plat dak zorgen voor een woning die voldoende aanleunt bij de vooropgestelde voorschriften van de verkaveling, waarin een volume en gabariet werden bepaald en verzekeren een positieve invulling in het toekomstig straatbeeld;*
- *de lichte aanvulling betreft geen reliëfwijziging over het ganse perceel, is beperkt in oppervlakte en hoogte en de helling is kleiner dan 30°.*

*... ”*

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**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

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

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang vooreerst op de vaststelling dat hun belang door de verwerende partij in het kader van het administratief beroep reeds werd aanvaard.

De verzoekende partijen wijzen er tevens op dat zij de aan de bouwplaats palende percelen bewonen, dat zij door de vergunde werken het uitzicht op de gewezen boomgaard zullen verliezen en dat het vergunde gebouw *qua* omvang en vormgeving boven de omgeving zal uittoneren. Bovendien wijkt de aanvraag volgens hen dermate af van de verkavelingsvoorschriften, onder meer wat betreft de dakvorm, zodat het niet uitgesloten is dat andere eigenaars binnen de verkaveling dit voorbeeld gaan volgen en de verkavelingsvoorschriften op termijn dode letter zullen worden.

Tot slot merken de verzoekende partijen, met verwijzing naar het arrest van de Raad van State van 17 december 2015 met nummer 233.274 op dat met de bestreden beslissing uitvoering wordt gegeven aan een manifest onwettige verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij stelt zich, wat betreft het belang van de verzoekende partij, te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang in hoofde van elk van de verzoekende partijen en voert aan dat de Raad niet gebonden is door het gegeven dat het belang van de verzoekende partijen in het kader van het administratief beroep werd erkend. Ook het loutere nabuurschap volstaat niet om het bestaan van hinder en nadelen aannemelijk te maken.

Met betrekking tot de eerste en tweede verzoekende partij stelt de tussenkomende partij dat wat het aangevoerde verlies van uitzicht op de gewezen boomgaard betreft, de eerste verzoekende partij op deze gewezen boomgaard geenszins enig uitzicht heeft aangezien haar woning is omgeven door bomen, hagen en andere woningen. Overigens is de boomgaard er zelf ook niet meer.

Dat de aangevraagde woning een "hinder" voor de goede ruimtelijke ordening zou betekenen, volstaat evenmin aangezien het geen persoonlijke hinder en nadelen betreft. Bovendien is de voorliggende aanvraag een slechts licht gewijzigde aanpassing van een eerdere aanvraag voor

het bouwperceel waarbij het enige verschil is dat er thans een kelder wordt voorzien. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij hierdoor hinder en nadelen kunnen ondervinden.

Ook het feit dat de verzoekende partijen beroep hebben ingesteld tegen de verkavelingsvergunning maakt nog niet dat zij belang hebben bij de voorliggende vordering aangezien een oorzakelijk verband vereist wordt tussen de mogelijke hinder en nadelen enerzijds en het vergunde bouwwerk anderzijds.

De tussenkomenende partij stelt tot slot dat in het verleden reeds een stedenbouwkundige vergunning voor de bouwplaats werd afgeleverd en dat de eerste en tweede verzoekende partij hiertegen geen beroep hebben ingesteld. Zelfs in de mate dat het project werd gewijzigd ten opzichte van de eerdere vergunning, volstaan deze verschillen tussen de eerdere aanvraag en de thans vergunde werken niet om de eerste en tweede verzoekende partij belang te verschaffen bij de voorliggende vordering. De eventuele vernietiging van de bestreden beslissing kan hen derhalve geen voordeel opleveren.

Wat betreft het belang in hoofde van de derde verzoekende partij, stelt de tussenkomenende partij in gelijkaardige zin als met betrekking tot de overige verzoekende partijen dat het aanvaarde belang tijdens de administratieve procedure, noch het louter nabuurschap volstaan, en dat evenmin het aangevoerde verlies van uitzicht kan volstaan gelet op het feit dat de woning van de derde verzoekende partij volledig is omgeven door een haag en dat de boomgaard reeds verdwenen is. Tevens stelt de tussenkomenende partij dat hinder aan de ruimtelijke ordening onvoldoende persoonlijk is als hinder en nadelen, dat de onwettigheid van de verkavelingsvergunning niet volstaat aangezien de aangevoerde hinder en nadelen in verband moeten staan met de bestreden beslissing en dat de derde tussenkomenende partij tot slot geen beroep heeft ingesteld tegen de eerder voor het perceel verleende stedenbouwkundige vergunning zodat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing de derde verzoekende partij geen voordeel kan opleveren.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat het volstaat dat de aangevoerde hinder en nadelen zich binnen de grenzen van het redelijke kunnen voordoen en argumenteren zij dat zij zich geenszins louter op nabuurschap beroepen, maar aan de hand van een luchtfoto concreet aantonen waar hun woningen zich bevinden en in dat verband een verlies van uitzicht aanvoeren.

Met betrekking tot de bemerking van de tussenkomenende partij dat de eerste en tweede verzoekende partij geen uitzicht hebben op de bouwplaats, merken de verzoekende partijen op dat het slechts een 3-tal bomen betreft die geenszins het uitzicht op de bouwplaats wegnemen. Bovendien zijn de eerste en tweede verzoekende partij niet enkel eigenaar van de woning aan nummer 14 maar ook van het achterliggend perceel zodat zij vanuit de tuin onmiddellijk uitzicht hebben op de bouwwerken.

De derde verzoekende partij op haar beurt beschikt slechts over een laagstammige haag als afscheiding ten opzichte van de bouwplaats. Zij heeft stelt rechtstreeks uitzicht te hebben op de bouwplaats.

De volledige stijlbreuk van het vergunde gebouw ten aanzien van de omgeving maakt het verlies van uitzicht volgens de verzoekende partijen alleen maar erger.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat door het indienen van een nieuwe aanvraag, werd verzaakt aan de eerdere vergunning aangezien de nieuwe aanvraag een vergelijkbaar voorwerp

heeft als de eerste en betrekking heeft op hetzelfde perceel. De verzoekende partijen hebben derhalve wel degelijk een voordeel bij de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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 partijen, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij 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 vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Het “zich gedragen naar de wijsheid” kan niet begrepen worden als het aanvoeren van een exceptie.

3.

De bestreden beslissing vergunt de bouw van een eengezinswoning op een perceel gelegen aan de kop van de doodlopende weg Eykenveld en achteraan palend aan de percelen van de verzoekende partijen.

De aanvraag is geen regularisatie van een of andere afwijkende uitvoering, maar een volledig nieuwe aanvraag. Het feit dat de verzoekende partijen geen beroep zouden hebben aangetekend tegen een vorige aanvraag en bekomen vergunning, onzegt hen niet het belang om tegen een nieuwe, enigszins gewijzigde aanvraag en bekomen vergunning wel beroep aan te tekenen.

De verzoekende partijen maken aan de hand van een luchtfoto voldoende aannemelijk dat zij vanaf hun woning en/of de tuin visuele hinder van het aangevraagde kunnen ondervinden in de zin dat de aangevraagde woning wordt ingeplant in een open binnengebied grenzend aan de woningen met tuinen van de verzoekende partijen.

Bovendien blijkt uit de luchtfoto's uit zowel het verzoekschrift als uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij dat de aanwezige begroeiing op de percelen van de verzoekende partijen slechts bestaat uit hagen en een aantal verspreide bomen die niet van die aard zijn dat de

bouwplaats zodanig aan het zicht wordt onttrokken dat elke vorm van visuele hinder uitgesloten zou zijn. Met de verzoekende partijen kan dan ook aangenomen worden dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning een invloed kan hebben op hun rustige leef- en woonsituatie.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – AMBTSHALVE MIDDEL**

1.

Op grond van artikel 89 Procedurebesluit kan de Raad steeds ambtshalve middelen inroepen voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond wordt geacht een middel van openbare orde uit te maken.

De bestreden beslissing vindt haar rechtsgrond, zoals blijkt uit de overwegingen ervan, in de verkaveling '344/V/128'. De Raad heeft evenwel met het arrest van 26 april 2016 (nr. RvVb/A/1516/0998) in de zaak 1011/0306/SA/2/261 deze verkavelingsvergunning vernietigd.

In hun enig middel voeren de verzoekende partijen de onwettigheid aan van voormelde verkavelingsvergunning en verzoeken zij deze op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten.

2.

Voorafgaand aan de openbare zitting van 19 september 2017 werden de partijen gevraagd om op de gestelde zitting standpunt in te nemen over de gevolgen van het vernietigingsarrest van 26 april 2016 op de voorliggende zaak.

De verzoekende en de tussenkomende partijen beamen ter zitting dat de bestreden beslissing in principe geen rechtsgrond meer heeft aangezien de daarin vermelde verkavelingsvergunning door de Raad vernietigd werd met voormeld arrest van 26 april 2016.

3.

De alhier bestreden stedenbouwkundige vergunning steunt ontegensprekelijk op de inmiddels vernietigde verkavelingsvergunning '344/V/128', en mist hierdoor de wettelijk vereiste rechtsgrond. Dit betreft een onwettigheid die de openbare orde aanbelangt en die door de Raad ambtshalve kan worden gesanctioneerd.

Aangezien een determinerende rechtsgrond is vervallen, is een verder onderzoek van het enig middel niet aan de orde en vernietigt de Raad de bestreden beslissing.

## **VII. KOSTEN**

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad *"....het geheel of een deel van de kosten ten laste (legt) van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt"*.

Aangezien de stedenbouwkundige vergunning dient te worden vernietigd, omdat zij haar rechtsgrond is verloren omwille van een vernietiging van de verkavelingsvergunning, komt het passend voor de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv EVILLAS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 1780 Wemmel, Eykenveld 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, 219c2 (deel).
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 3 oktober 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS