

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0740  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0139/A

Verzoekende partij	De VME <b>RESIDENTIES WINDSURF en MINERVA</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Erlinde DE LANGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de bvba <b>GERNIC</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een hotel (uitbreiding) met inbegrip van het aangepast plan 2/3, op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Maurice Blieckstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0371D en 0376D.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 22 februari 2017 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 partij dient een wederantwoordnota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Erlinde DE LANGE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Clive ROMMELAERE, *loco* advocaat Bart BRONDERS, voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

## **III. REGELMATIGHEID VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De griffier van de Raad heeft, overeenkomstig artikel 74, §1 Procedurebesluit, een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij overgemaakt met een aangetekende brief van maandag 9 januari 2017 zodat de uiterste datum om een antwoordnota in te dienen vrijdag 24 februari 2017 is.

De verwerende partij heeft pas met een aangetekende brief, gedagtekend op 24 februari, doch slechts verzonden op maandag 27 februari 2017, haar antwoordnota ingediend. Dit is buiten de vervaltermijn van 45 dagen, zoals bepaald in artikel 27, eerste lid Procedurebesluit.

Gelet op de afwezigheid van de verwerende partij op de openbare zitting kon niet gepolst worden naar enige verschoningsgrond. Bij gebrek daaraan wordt de antwoordnota als laattijdig beschouwd en uit de debatten geweerd.

#### IV. FEITEN

1.

Op 29 november 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een hotel met 40 kamers.

Op 8 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van hotel (uitbreiding)”* op de percelen gelegen te 8670 Koksijde, Maurice Blieckstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0371D en 0376D.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 18 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager onder voorwaarden.

De verzoekende partij en derden tekenen tegen deze beslissing op 25 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 oktober 2011 om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren onder meer met de volgende overweging:

“... ”

*Bij de opmaak van een nieuw plan moet extra aandacht besteed worden aan de positionering van de onderdoorrit zodat deze volledig voor de garagepoort van het garagecomplex onder residentie Minerva zal gesitueerd worden.*

*Er worden 14 bijkomende kamers voorzien en ook een conferentieruimte maar er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Gezien de parkeerdruk aan de kust zeer hoog ligt, is het onaanvaardbaar dat geen enkele bijkomende parkeerplaats wordt voorzien. Dit zal resulteren in een bijkomende inname van parkeerplaatsen op openbaar domein.*

“... ”

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning met inbegrip van het aangepast plan 2/3 te verlenen onder voorwaarden.

2.

Tegen deze beslissing werden twee beroepen tot vernietiging ingesteld. Met een arrest van 2 juli 2013 met nummer A/2013/0366 heeft de Raad na beroep van derden de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011 vernietigd. De Raad heeft met een arrest van 2 juli 2013 met nummer A/2013/0365 het beroep tot vernietiging van de huidige verzoekende partij onontvankelijk verklaard bij gebrek aan voorwerp. De vernietiging door de Raad is gesteund op de volgende overweging:

*“In de bestreden beslissing wordt er op gewezen dat het hotel vandaag 21 ondergrondse en 46 bovengrondse parkeerplaatsen heeft, waarvan 5 voor mindervaliden. Volgens de verwerende partij kan er dan ook in alle redelijkheid worden geconcludeerd dat “de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.”*

*Een dergelijke motivering kan echter niet volstaan om de impact van de aanvraag op de parkeerdruk afdoende te verantwoorden, te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag op dit punt negatief beoordeelde.*

*De Raad stelt immers vast dat drie parkeerplaatsen van de bestaande parkeercapaciteit zullen verdwijnen. Het aantal verblijfseenheden neemt evenwel toe van 40 naar 53 en er wordt bovendien een conferentieruimte gecreëerd, waarvan de capaciteit niet bekend is. Uit de nota van de tussenkomende partij blijkt bovendien nog dat de bovengrondse parking wordt gekenmerkt door een dubbel gebruik, met name het bestaand hotel en het restaurant ‘Mozart’, terwijl uit de stedenbouwkundige vergunning van 2007 blijkt dat het bestaande hotel enkel 21 ondergrondse parkeerplaatsen vergund heeft.*

*Uit de loutere stijlformule dat “de gevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan” blijkt niet of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de afname van het aantal parkeerplaatsen, de parkeerbehoefte van het restaurant ‘Mozart’ en binnen het kader van de gevraagde uitbreiding, de uitbreiding van het aantal hotelkamers en de aanwezigheid van een conferentieruimte binnen deze uitbreiding, laat staan de capaciteit ervan.*

*De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende is gemotiveerd.”*

3.

Na dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 13 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 3 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning met inbegrip van het aangepast plan 2/3 te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

*In het beroepschrift wordt ook aangegeven dat de onderdoorrit niet goed gepositioneerd is. Zo zou de garagepoort zich bevinden op 24,9 m vanaf de hoek van de uitbreidingsvleugel terwijl de doorgang pas aanvat op 25,9 m.*

*Beroepsindieners stellen dat het onmogelijk is door de beperkte breedte van de garagepoort en de beperkte tussenruimte tussen de garagepoort en de uitbreiding (5 m) om te manoeuvreren naar de ingang van het garagecomplex onder residentie Minerva. Nazicht op de plannen leert dat de tussenruimte tussen de gevraagde uitbreiding en het garagecomplex 4,12 m breed bedraagt. Op plan nr. 2/3 (het grondplan -1) staat de inrit naar de garage van de residentie Minerva aangeduid door middel van een driehoekje. De exacte positie van de garagepoort staat aangegeven door middel van twee kleine dwarse streepjes, wat aangeeft dat de breedte van de poort 2,7m bedraagt. Uit het vergunde bouwplan van de residentie Minerva blijkt de garagepoort een breedte te hebben van 2,5m, die na de poort verbreedt tot 2,82 m, zodat het argument dat zich achter de toegangspoort aan beide zijden een muur bevindt niet dienend is.*

*Hoe dan ook, op de initiële hoorzitting heeft de raadsman van de aanvrager bewezen dat de toegankelijkheid naar het garagecomplex nog steeds blijft behouden na realisatie van het beoogde project. Hierbij werd een test uitgevoerd met twee grote voertuigen, waarbij de beoogde toestand na uitbreiding op het terrein werd uitgezet. Op de ingediende foto's blijkt duidelijk dat de voertuigen in kwestie (Mercedes E klasse, Nissan SUV), zelfs na de realisatie van het beoogde project het garagecomplex kunnen binnenrijden. In de initiële beslissing heeft de deputatie de grief dan ook terecht ongegrond verklaard. Dit bleek tevens uit het detailplan van de architect met de doorgang richting de ondergrondse garages na uitbreiding, dat werd neergelegd in de procedure RVVb, en waarop middels het softwareprogramma "large car" wordt aangetoond dat er nog steeds met voldoende marge in een vloeiende beweging in en uit de garages zal kunnen worden gereden.*

*Naar aanleiding van de hoorzitting van 13 augustus II. hebben de beroepsindieners hun grief daaromtrent nogmaals herhaald. Hierbij wordt gewezen naar het plan van de landmeter-expert Kris Vandewoude waaruit zou blijken dat de toegangspoort tot het garagecomplex op ca. 1 m rechts van de doorrijbreedte zou zijn gelegen. Hierdoor zou de beschikbare ruimte om door de poort te kunnen rijden beperkt blijven tot 1,5m, waardoor onmogelijk een personenauto kan passeren.*

*Evenwel rijzen er vragen naar de accuraatheid van het plan van de landmeter. Nazicht op het bouwplan leert dat het beoogde project een bouwdiepte heeft van 25,9 m, terwijl het landmetersplan 24,9 m vermeldt. De toegangspoort komt op 24 m te liggen, te rekenen vanaf het startpunt van de uitbreiding. Met andere woorden, het landmeterplan gaat uit van de foutieve premisse dat de uitbreiding 24,9m bedraagt terwijl de bouwplannen wijzen op een uitbreiding van 25,9 m. Er rijzen dan ook vragen of de gevraagde uitbreiding wel degelijk vóór de toegangspoort zal komen te liggen, zoals voorgesteld door de landmeter. Bovendien zelfs indien er een overlapping zou zijn van ca. 1m, moet worden vastgesteld dat tussen de uitbreiding en de poort een afstand ligt van 4,12 m (4,13 m zelfs volgens het landmeterplan) Hierdoor is nog voldoende manoeuvreerruimte aanwezig om het garagecomplex recht in te kunnen rijden, zoals door de aanvrager ook bewezen op de initiële hoorzitting. Het feit dat zoals op heden een beetje schuin moet ingereden worden in de poort, zoals gewezen door de aanvrager, neemt niet weg dat voorbij de poort het perfect mogelijk moet zijn om recht in te kunnen rijden.*

...”

Met een arrest van 26 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/1000 heeft de Raad na beroep van de huidige verzoekende partij en een aantal derden de beslissing van de verwerende partij van 3 oktober 2013 nogmaals vernietigd. De vernietiging door de Raad is gesteund op de volgende overwegingen:

*“(…) De verzoekende partijen menen dat met de huidige bestreden (herstel)beslissing er nog steeds geen afdoende motivering is omtrent de parkeerproblematiek.*

*(…)*

*8.*

*In een vierde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de terbeschikkingstelling van andere parkeercapaciteit in eigendom van de aanvrager niet als vergunningsvoorwaarde is opgenomen. Ook stellen de verzoekende partijen zich vragen of deze capaciteit exclusief ten dienste van het hotel zal staan en stellen zij dat uit de stukken van de aanvrager niet blijkt dat de capaciteit tot op heden ook daadwerkelijk beschikbaar is, aangezien stuk 2 een bouwplan is en stuk 4 onbestaande.*

*(…)*

*De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden waar zij stellen dat niet duidelijk is of de parkeercapaciteit die blijkt uit deze bijgevoegde plannen ook daadwerkelijk beschikbaar is dan wel of er geen dubbel gebruik is.*

*De verwerende partij acht het aantal parkeerplaatsen voldoende door zich, in weerwil van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die enkel verwijst naar de openbare parking, te baseren op de openbare parking én de verklaringen van de aanvrager dat de ondergrondse garages recht tegenover het hotel en de parkeerplaatsen van “Res. Coxy 3000” ook kunnen gebruikt worden.*

*Door aldus te verwijzen naar parkeerplaatsen en garages waar het actueel gebruik onduidelijk is, gaat de verwerende partij uit van een hypothetische, onzekere situatie.*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, § 2 VCRO mag een vergunningverlenend bestuursorgaan niet uitgaan van een toekomstige, onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven. Nochtans maakt de verwerende partij de verlening van de vergunning afhankelijk van de hypothese dat er wel 38 + 26 ondergrondse garages bijkomend beschikbaar zijn voor het hotel, in het bijzonder de conferentiegangers, terwijl uit de stukken blijkt dat deze garages in de eerste plaats lijken te dienen voor de eraan verbonden residenties en de verwerende partij niet heeft onderzocht hoeveel actuele plaatsen er vrij zijn voor het hotel en de conferentieruimte. De verwerende partij heeft zich bij de beoordeling immers niet enkel gesteund op in feite vaststaande gegevens, maar blijkt voorbarig te hebben aangenomen dat deze 38 + 26 parkeerplaatsen vrij beschikbaar zijn voor het hotel met de in uitbreiding voorziene conferentieruimte.*

*Het vierde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.*

*(…)*

*9.*

*In een zesde en laatste middelonderdeel wordt nog kritiek geleverd door de verzoekende partijen op de motivering in de bestreden beslissing dat er geen risico bestaat op het vlak van mobiliteit door de nabijheid van de halte van de kusttram. De verzoekende partijen stellen dat een verplaatsing met de tram vanaf het station Adinkerke 25 minuten in beslag*

*neemt en vanaf het station van Oostende 1u en 6 minuten. De verzoekende partijen menen dat er daardoor geen degelijke kwaliteit is van de aansluiting.*

*De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat er “een kusttramverbinding bestaat met enerzijds het NMBS-station in Adinkerke (De Panne) en met het NMBS-station in Oostende anderzijds”. Dit wordt niet door de verzoekende partijen betwist. De verwerende partij kan gevolgd worden dat de kritiek van de verzoekende partijen op de kwaliteit van de tramverbinding opportuniteitskritiek betreft. De al dan niet langere reistijd naar het hotel met het openbaar vervoer kan niet leiden tot het besluit dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onjuist is.*

10.

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.’*

5.

Na dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juli 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 19 juli 2016 (waarop de verzoekende partij een repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neerlegt) beslist de verwerende partij op 8 september 2016 om het beroep niet in te willigen en, met inbegrip van het aangepast plan 2/3, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Samen met de aanvrager moet worden gewezen dat de conferentieruimte complementair moet worden aanzien aan het hotel zodat het aantal ondergrondse parkeerplaatsen toegewezen aan het hotel voldoende moet worden geacht. Zelfs indien volledig abstractie wordt gemaakt aan het hotelgebeuren, beschikt de aanvraag nog steeds over 48 bovengrondse parkeerplaatsen (46+5-3) voor 40 conferentiegangers (wanneer de slechtste hypothese wordt aangenomen dat zij allen elk apart met de wagen komen). Gelet op de bestaande infrastructuur (restaurant) lijkt het niet onaannemelijk dat de conferentieruimte ook complementair is aan het restaurantgebeuren.*

*Verder bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid een openbare parking met een capaciteit van 250 voertuigen, waarvan de uitgang uitkijkt op de ingang van het hotel en het restaurant. Zoals ook gewezen door de RVVVB is de ondergrondse parking elke dag open van 8 u tot 1 u (zie randnummer 6, p. 14, arrest 26 april 2016). De parking komt dan ook tegemoet aan de behoefte van de conferentiegasten.*

*Zoals gewezen door de PSA bevindt de bouwplaats zich bovendien in de nabijheid van het openbaar vervoer (tramhalte aan de Koninklijke Baan). Op de hoorzitting betwisten de beroepsindieners de toegankelijkheid via het openbaar vervoer. In het bijzonder worden er vragen gesteld in verband met de verbinding van de kusttram met het treinstation. Echter kan men niet omheen het feit dat er een kusttramverbinding bestaat met het NMBS-station in Adinkerke (De Panne) enerzijds en met het NMBS-station in Oostende anderzijds. De PSA heeft dan ook terecht verwezen naar de toegankelijkheid via het openbaar vervoer.*

*Ook de RVVB heeft gewezen dat de kritiek van de beroepsindieners daaromtrent een opportuniteitskritiek betreft (zie randnummer 9, p. 16, arrest 26 april 2016).*

*Uit dit alles moet redelijkerwijs worden besloten dat er voldoende parkeerfaciliteiten aanwezig zijn om zowel voor de uitbreiding van het hotel, de conciërgerie en een bijkomende oppervlakte van 68 m2 aan conferentieruimte op te vangen.*

*(...)*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt met inbegrip van het aangepast plan 2/3 verleend onder volgende voorwaarden:*

- 1. Een groendak wordt verplicht voorzien.*
- 2. De gang op het gelijkvloers moet afgewerkt 150 cm breed zijn.*
- 3. Kamer 1 wordt bestemd voor de conciërge.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

## **VI. 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 partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij steunt voor haar belang op artikel 4.8.16, §1, derde lid VCRO (lees: artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De verzoekende partij steunt op het gegeven dat zij de vereniging van mede-eigenaars (VME) is van de meergezinswoning die net naast het Hotel “Casino”, waarvan de uitbreiding wordt gevraagd, staat. De uitbreiding, die bestaat uit het bouwen van een dwarse vleugel achteraan het terrein met nog eens 13 kamers en een ondergrondse extra conferentieruimte, zal volgens de verzoekende partij voor de eigenaars/bewoners van die aanpalende meergezinswoning een verlies van uitzicht en licht, een waardevermindering en een zeer ernstige belemmering van de doorgang naar hun ondergronds parkeercomplex betekenen en er zal ook bijkomend verkeer en parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving zijn.



Zij vreest dat door de uitbreiding het onmogelijk wordt aan de eigenaars/bewoners een aangenaam, rustig en veilig genot van de meergezinswoning te garanderen, inclusief het gebruik van het ondergrondse parkeercomplex.

Zij verwijst tevens naar de eerdere arresten van de Raad om te stellen dat haar belang reeds werd aanvaard.

De basisakte, zoals gewijzigd, en het reglement van mede-eigendom, zoals overgeschreven op het hypotheekkantoor, zijn bij het verzoekschrift gevoegd.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij aangezien zij nog als enige de vergunningsbeslissing aanvecht, waar dat voorheen het geval was samen met een aantal individuele eigenaars. De hoedanigheid of de procesbevoegdheid van de verzoekende partij wordt door de tussenkomenende partij niet betwist.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij niet kan opkomen voor het belang van de individuele eigenaars. Als vereniging van mede-eigenaars (VME) kan zij enkel opkomen voor het behoud en het beheer van de mede-eigendom, wat uiteindelijk wel haar doel is. De voorgehouden belangen zijn volgens de tussenkomenende partij enkel belangen van private eigenaars en van mede-eigenaars van gemeenschappelijke delen, maar het vermogen van de verzoekende partij die overeenkomstig haar doel enkel uit het beheer van de gemeenschappelijke delen kan bestaan, zal niet in waarde verminderen. De andere aangevoerde nadelen kunnen volgens de tussenkomenende partij hoogstens in hoofde van de natuurlijke personen bestaan.

De verzoekende partij toont volgens de tussenkomenende partij ook niet aan dat haar taken of bevoegdheden in het gedrang komen.

Zij wijst er op dat in het arrest van 2 juli 2013 (nummer A/2013/0365) waarbij het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk werd verklaard bij gebrek aan voorwerp, haar belang niet werd beoordeeld. In het vernietigingsarrest van 26 april 2016 (nummer RvVb/A/1516/1000) waren ook natuurlijke personen samen met de VME als verzoekende partij betrokken en werden er geen ontvankelijkheidsexcepties opgeworpen. Het is volgens de tussenkomenende partij ook niet zo dat eens het belang is aanvaard geweest, dit aangehouden blijft bij een beroep tegen een nieuwe administratieve beslissing. Het belang moet bij elke procedure opnieuw aangetoond en onderzocht worden.

3.

In haar wederantwoordnota argumenteert de verzoekende partij dat de vergunde uitbreiding van het hotel tot gevolg heeft dat de toegang tot haar ondergronds parkeercomplex ernstig belemmerd wordt zodat het behoud van het gebouw, en in het bijzonder dat van het ondergronds parkeercomplex, minstens gedeeltelijk in het gedrang komt. Vermits zij overeenkomstig artikel 577-5, §3 BW het behoud en het beheer van haar gebouwen tot doel heeft, ziet zij het daarom als haar plicht om de goede toegankelijkheid te verzekeren.

Bovendien zal volgens de verzoekende partij de vergunde uitbreiding een financiële minwaarde van de meergezinswoning tot gevolg hebben, met inbegrip van de gemeenschappelijke delen. Die financiële minwaarde koppelt de verzoekende partij aan zowel de ernstige belemmering van de

doorgang naar het ondergronds parkeercomplex van de meergezinswoning als aan het verlies van uitzicht en licht in de meergezinswoning en de verkeers- en parkeerproblematiek.

4.

De tussenkommende partij volhardt in haar exceptie van onontvankelijkheid omdat de verzoekende partij, die geen eigenaar van gemene delen is, enkel opkomt voor het belang van de individuele eigenaars.

Aanvullend werpt de tussenkommende partij nog op dat niet kan worden ingezien hoe de bestreden vergunning de beweerde, in het geding zijnde burgerlijke, zakelijke of persoonlijke rechten zou kunnen aantasten. Een stedenbouwkundige vergunning doet immers nooit afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.8.11, §1 VCRO zoals het gold op het ogenblik van het instellen van de vordering, blijkt dat het beroep bij de Raad kan worden ingesteld door *“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing”*.

2.

Specifiek voor wat de VME betreft, bepaalt artikel 577-5, §3 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) het volgende:

*“§ 3. De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.”*

Artikel 577-9, §1 BW bepaalt:

*“De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte te treden, als eiser en als verweerder.*

*Niettegenstaande artikel 577-5, §3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.*

*(...)”*

3.

Het is niet betwist dat de verzoekende partij een rechtspersoon is die, als derde-belanghebbende, in beginsel rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden van de bestreden beslissing. Wél betwist is haar persoonlijk belang, gelet op haar wettelijke doel, haar taken en haar bevoegdheden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist 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 redelijkerwijze aannemelijk moeten maken dat er een risico bestaat dat zij de in het verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden waarbij zij tevens dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

Aangezien de verzoekende partij een rechtspersoon is, moet haar persoonlijk nadeel verband houden met haar doel, taken en bevoegdheden.

4.

Een 'procedureel belang' louter gebaseerd op de omstandigheid dat het belang van de verzoekende partij (en dat van andere derden) door de Raad reeds eerder werd aangenomen, volstaat niet om haar bij de nu voorliggende vordering het vereiste belang te verschaffen.

Het behoort tot de bevoegdheid van de Raad om (zelfs ambtshalve) de ontvankelijkheid van een ingediende vordering te beoordelen. De beweerde verplichting om het belang van de verzoekende partij te aanvaarden, louter omwille van het gegeven dat er geen excepties werden opgeworpen en geen ontvankelijkheidsbezwaren ambtshalve werden aangevoerd in het dossier dat aanleiding gaf tot het vernietigingsarrest van 26 april 2016 (nummer RvVb/A/1516/1000), zou een onaanvaardbare inperking vormen van de autonomie waarover de Raad beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van de bij hem ingediende beroepen. De Raad merkt trouwens nogmaals op dat in de vorige procedure de verzoekende partij optrad samen met een aantal particulieren, wat ook een vertaling vond in de ingeroepen hinder en nadelen.

5.

5.1

Het wettelijk doel van de verzoekende partij, zoals bepaald in artikel 577-5, §3 BW, bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw, en wel te verstaan uitsluitend de gemeenschappelijke gedeelten ervan. In het licht van deze doelstelling zal de verzoekende partij, net zoals iedere andere verzoekende partij, aannemelijk moeten maken dat de aangevoerde hinder 'persoonlijk' is, met andere woorden nadelig is voor haar wettelijke opdracht en doelstelling.

Als rechtspersoon kan de verzoekende partij zich niet nuttig beroepen op zintuiglijke nadelen zoals het verlies van uitzicht en licht en bijkomende verkeers- en parkeerdruk. De verzoekende partij lijkt deze hinderaspecten bovendien niet 'persoonlijk' in te roepen, maar uit hoofde van de '*eigenaars/bewoners*' die de meergezinswoning bewonen. De verzoekende partij handelt hier dus buiten haar doel aangezien ze in functie van haar wettelijke taak niet de individuele eigenaars vertegenwoordigt maar enkel instaat voor het beheer en het behoud van de gemeenschappelijke delen.

In datzelfde opzicht kan de verzoekende partij ook geen financiële waardevermindering claimen die verband zou houden met het verminderde uitzicht, lichtverlies en verkeers- en parkeerproblematiek die de individuele eigenaars of bewoners zouden ondergaan.

## 5.2

Volgens de bij het verzoekschrift gevoegde basisakte is de inrit naar het parkeercomplex een gemeenschappelijk deel. De garages zelf zijn privaat. Het terzeldertijd opgestelde algemeen reglement van mede-eigendom bepaalt uitdrukkelijk dat zaken, die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik, in gedwongen onverdeeldheid zijn van het geheel der mede-eigenaars. Artikel 577-3, tweede lid BW bevestigt dit principe.

Er kan worden aangenomen dat het garanderen van een onbelemmerde doorgang naar het ondergrondse parkeercomplex ongetwijfeld past binnen de taak van de verzoekende partij tot behoud en het beheer van de mede-eigendom. In dit licht kan in beginsel sprake zijn van een eventuele waardevermindering als gevolg van de uitvoering van de bestreden beslissing.

Het gegeven dat de verzoekende partij opkomt voor een onbelemmerde doorgang naar de ondergrondse parking van de mede-eigendom is ook niet nieuw aangezien zij dit reeds aankaartte in haar administratief beroepschrift.

## 5.3

Het ontbreekt de verzoekende partij evenwel aan actueel belang. Ter zitting van 20 maart 2018 werd de verzoekende partij daarover uitdrukkelijk gehoord door de kamervoorzitter.

De kwestieuze grief van de verzoekende partij in verband met de belemmering van de inrit naar het garagecomplex werd aanvankelijk reeds ongegrond verklaard met de initiële beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011. Uit de met het arrest van 26 april 2016 vernietigde beslissing van de verwerende partij van 3 oktober 2013 bleek dat de doorgang naar het ondergronds parkeercomplex is getest geweest en dat er werd vastgesteld dat er ook na de realisatie van het bouwproject zonder problemen zal in- en uit kunnen gereden worden. Nadat de grief (naar aanleiding van de hoorzitting van 13 augustus 2013) werd herhaald, stelde de verwerende partij in haar beslissing op 3 oktober 2013 trouwens ook nog vast dat het zelfs in het geval van een kleine overlapping mogelijk is om het garagecomplex recht in te rijden eens men voorbij de poort is waarin een beetje schuin zal moeten ingereden worden. Vandaar dat de grief bij de Raad in de daaropvolgende procedure ook niet meer herhaald is geweest, zodat er in het vernietigingsarrest van 26 april 2016 ook geen beoordeling over terug te vinden is.

## 5.4

De verzoekende partij ziet over het hoofd dat zij als rechtspersoon slechts de belangen van haar wettelijk orgaan, de algemene vergadering, kan vertolken. De aldaar bij meerderheid genomen beslissingen worden immers geacht deze van de vereniging van mede-eigenaars te zijn en aldus een vertolking te zijn van de gemeenschappelijke belangen van het appartementsgebouw en haar mede-eigenaars.

De verzoekende partij legt notulen voor van twee algemene vergaderingen. Uit de notulen van de buitengewone vergadering van 10 september 2016 blijkt dat er nog geen kennis werd genomen van de huidige bestreden beslissing van 8 september 2016 want er wordt melding gemaakt dat *“de vergunningsaanvraag thans door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen [wordt] behandeld”*. De algemene vergadering beslist wel reeds om, *“bij een toekenning, al dan niet onder voorwaarden, (...) een procedure tot schorsing en/of nietigverklaring op te starten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen”*. Uit deze notulen blijkt dat een van de eigenaars vraagt een buitengewone algemene vergadering *“bijeën te roepen om meer informatie te ontvangen”*.

Een volgende gewone algemene vergadering vindt plaats op 22 oktober 2016, en dus vóór het instellen van de voorliggende vordering.

Onder punt 3.2 *Procedure ivm hinder toegang – 1 windsurf* wordt dan het volgende opgenomen:

*“Uitleg door (...)*

*Geen specifieke hinder opgemerkt om door en uit te rijden met de auto.*

*Wel heel veel vuil die binnen in de garage terecht komt.*

*De grootste hinder is de toegang te voet langs de garage vanachter (eigenaars zonder appartement)*

*Toelichting wordt ook gegeven door (...): werken – tijdperk – doel*

*De syndicus geeft ook enkele woorden uitleg.*

*Voorstel wordt gedaan om de vloer te herleggen in de garage – 1, dit punt op de agenda te zetten van de volgende AV.”*

Uit de notulen blijkt dat een meerderheid der eigenaars aanwezig was en dat zij een meerderheid van de aandelen in de gemeenschap vertegenwoordigen. De notulen werden door de voorzitter, syndicus en secretaris ondertekend en geparafeerd en voldoen op die wijze aan de wettelijke voorschriften.

Uit het voorgaande blijkt dat, ondanks het mogelijks belang dat de verzoekende partij in het kader van haar wettelijke taak en doelstelling zou kunnen putten uit enige problematiek inzake de positionering van de onderdoorrit, deze problematiek niet onderkend wordt door de algemene vergadering.

Waar de raadsman van de verzoekende partij op de openbare zitting van 20 maart 2018, geconfronteerd met de notulen van 22 oktober 2016, deze bestempelde als bevattende een materiële vergissing inzake de afwezigheid van hinder, kan dit niet ernstig worden genoemd. De notulen zijn ondertekend en geparafeerd en hebben aldus bewijskracht tot het tegendeel bewezen is en taalkundig is de bedoelde paragraaf ook niet in andersluidende zin uit te leggen.

## 5.5

De verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift haar grief inzake de belemmering naar het parkeercomplex enkel in functie van voertuigen verwoord. Nu blijkt dat de inrit naar dit parkeercomplex door de gemeenschap van mede-eigenaars niet als problematisch wordt beschouwd, kan zij haar belang daar niet op steunen. De in de notulen van 22 oktober 2016 verwoorde hinder inzake de toegang te voet langs de garage achteraan is door de verzoekende partij nooit aangekaart, en het is de Raad ook niet duidelijk of de bedoelde ‘toegang’ te maken heeft met dezelfde inrit voor de voertuigen, wat weinig waarschijnlijk lijkt.

Hoe dan ook is deze grief nooit ter sprake gekomen in de jurisdictionele procedure en kan zij dan ook niet dienen ter ondersteuning van het belang van de verzoekende partij.

De Raad stelt tot slot ook vast dat er geen enkel verband bestaat tussen de grief zoals aangevoerd en de ingeroepen middelen die het werkelijk beschikbare aantal parkeerplaatsen in het vergunde project en het gebrek aan een beoordeling van de mogelijks negatieve milieueffecten van het ‘stadsontwikkelingsproject’ betreffen. De ingeroepen middelen beogen dan ook belangen te

beschermen die geheel vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partij zich beroept ter ondersteuning van de ontvankelijkheid van haar beroep.

6.

Uit het voorgaande volgt dat de ingeroepen nadelen inzake vermindering van licht, wijziging van uitzicht, verkeer- en parkeerdruk in hoofde van de eigenaars/bewoners geen nadelen zijn die door de verzoekende partij kunnen worden ondergaan. Ook de eventuele waardevermindering van de betreffende appartementen, die privatieve delen zijn, is geen persoonlijk nadeel dat aan de verzoekende partij kan worden toegerekend.

In de mate de verzoekende partij haar belang steunde op het garanderen van een onbelemmerde (gemeenschappelijke) inrit naar het ondergronds parkeercomplex, dient de Raad vast te stellen dat zij er niet in slaagt aan te tonen dat de hinderaspecten aannemelijk en waarschijnlijk zijn aangezien de gemeenschap van mede-eigenaars ontkent dat er problemen zijn bij het in- en uitrijden van het parkeercomplex en het bestaan van een nadeel dus onwaarschijnlijk lijkt.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba GERNIC 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 17 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS