

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0701 van 14 oktober 2014  
in de zaak 2010/0285/A/1/0269

*In zake:*

1. [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de **gemeente** [REDACTED], 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. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

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 25 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en van de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 25 september 2009 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de wijziging van enkele binnenmuren in een kelder.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 januari 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe COEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Jelle SNAUWAERT, die loco advocaat Antoon LUST verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Lies DU GARDEIN, die loco advocaat Bert ROELANDTS verschijnt voor de tweede tussenkomende 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.

De gemeente [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 26 juni 2010 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 juli 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende 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.

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2010 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 juli 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende 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 26 juni 2009 (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 wijzigen van enkele binnenmuren aan een kelder”*.

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 partijen tegen deze vergunning wegens gebrek aan belang.

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

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 deputatie van 29 november 2007, maar vernietigd door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met een arrest van 18 februari 2010 met nummer 201.040.

De gewestelijke erfgoedambtenaar adviseert gunstig op 20 augustus 2009.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert gunstig op 28 augustus 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij verleent op 25 september 2009 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij:

“ ...

*De aanvraag omvat interne wijzigingen binnen een bestaand vergund volume, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning 08/270 werd beslist door het College op dd. 03 april 2009.*

...

*Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied gelegen is, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

...

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:*

...

*- zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen ter zake*

...

*- in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil.*

...”

De verzoekende partijen [REDACTED] en de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] tekenen tegen deze beslissing op 13 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2010 dit administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 januari 2010 beslist de verwerende partij op 18 februari 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

*In het beroepsschrift wordt vermeld dat ook de oppervlakte van de kelder groter uitgevoerd werd dan vergund op 3 april 2009, waardoor de bebouwbare oppervlakte van de verkaveling overschreden zou zijn. Evenwel wordt deze verklaring niet gestaafd met bewijsstukken. Ook bevat het dossier geen enkel bewijsstuk (ondermeer een proces-verbaal) dat de kelder effectief groter werd uitgevoerd dan de vergunde kelderverdieping (vergund dd. 03/04/2009).*

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat een verkavelingswijziging zou zijn aangevraagd bij de gemeente. Navraag bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente leert dat er inderdaad een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning werd ingediend maar dat deze aanvraag ondertussen werd stopgezet.*

*In een brief van 24 juni 2009 van het architectenbureau aan het gemeentebestuur wordt vermeld dat de werken pas zullen worden hervat na het volledig en stedenbouwkundig afronden van dit dossier tzt. het bekomen van wijziging van verkavelingsvergunning en daaropvolgend het bekomen van bouwaanvraagvergunning voor de grotere kelder en bovenbouw cfr. de gewijzigde verkavelingsvergunning.*

*Hierdoor rijst de indruk dat de kelder effectief groter zou zijn uitgevoerd dan hetgeen werd vergund. Evenwel bestaat er geen enkel proces-verbaal die dit vaststelt. Volgens de stedenbouwkundige dienst van de gemeente zou de verkavelingsvergunning enkel aangevraagd geweest zijn omdat de aanvragers ook van plan waren om de bovenbouw groter uit te voeren dan oorspronkelijk vergund, maar de aanvraag tot wijziging van de verkaveling werd ingetrokken omdat men de bovenbouw niet meer groter wenst uit te voeren. Bijgevolg moet redelijkerwijs worden besloten dat de kelderverdieping niet groter werd uitgevoerd dan hetgeen werd vergund.*

*De plannen van huidige aanvraag zijn conform de verkavelingsvergunning zodat er geen bezwaar kan zijn tegen deze aanvraag.*

*De argumenten opgenomen in het beroepsschrift hebben eigenlijk 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. De deputatie kan overigens als orgaan van actief bestuur de reeds afgeleverde vergunningen overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet niet buiten toepassing verklaren. Bijgevolg dienen enkel de in huidige aanvraag aangevraagde werken beoordeeld te worden.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, de werken hebben door hun aard geen invloed op de waterhuishouding en de aanvraag ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de bouwwerken geen schadelijk effect zullen veroorzaken.*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het wijzigen van binnenmuren in de kelderverdieping heeft geen invloed op de omgeving en de aanvraag voor het wijzigen van de binnenmuren van de kelderverdieping is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 23 februari 2010 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 25 maart 2010.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zijn allen eigenaars van gronden die palen aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning haar bestaansrecht (alleen) ontleent aan de (volgens hen) manifest onwettige verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 en de daarop gebaseerde stedenbouwkundige vergunningen van 19 januari 2007 en 3 april 2009: het oorspronkelijk ruim perceel van de tweede tussenkomende partij is daardoor verkaveld in twee relatief kleine percelen, zodat de bebouwings- en verhardingsgraad in het gebied aanzienlijk verhoogt.

Volgens de verzoekende partijen worden de bestaande burgerrechtelijke erfdienstbaarheden verzwaaard en veranderd, en veroorzaken voormelde vergunningen en de bestreden beslissing ook een aanzienlijk grondverzet, brengen ze reliëfwijzigingen teweeg en hebben ze geleid tot het wederrechtelijk rooien van 48 hoogstammige bomen op het terrein.

Dit alles heeft volgens de verzoekende partijen een wezenlijke impact op de aard, het karakter en de beleving van het duingebied, waarin de verzoekende partijen wonen of frequent verblijven.

Verder stellen de verzoekende partijen dat met een dergelijke bebouwingsgraad het duinreliëf op het perceel nergens nog te bespeuren is en het bestaande reliëf niet kan worden hersteld omwille van de grote impact van de werken door het uitgraven van de bouwput voor de kelderverdieping.

De bijkomende vergunning voor de ondergrondse verdieping heeft volgens de verzoekende partijen ook als gevolg dat het volgens hen al ten onrechte verkaveld perceel vier bouwlagen heeft, hetgeen de draagkracht van het perceel overschrijdt en waardoor de verkaveling verdicht.

De waarde van de eigendom van de verzoekende partijen zal daardoor, volgens hen, dalen en het exclusief karakter van de verkaveling is niet meer gegarandeerd.

2.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Volgens de eerste tussenkomende partij is het niet voldoende dat men eigenaar is van een aan het bouwperceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, palend perceel om belang te hebben om bij de Raad beroep in te stellen.

Ook stelt de eerste tussenkomende partij dat de bestreden beslissing alleen betrekking heeft op ondergrondse keldermuren, die alleen maar van plaats veranderen.

De hinder en nadelen, waar de verzoekende partijen naar verwijzen, hebben, volgens de eerste tussenkomende partij, alleen betrekking op vergunningen die niet het voorwerp zijn van dit beroep bij de Raad.

De hinder en nadelen, op basis waarvan de verzoekende partijen belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing, moeten, volgens de eerste tussenkomende partij, ervaren worden als gevolg van de bestreden vergunning, en niet als gevolg van andere, er aan voorafgaande, verleende vergunningen.

De verzoekende partijen tonen volgens de eerste tussenkomende partij niet aan dat zij alleen door de wijziging van ondergrondse keldermuren die door de bestreden beslissing is vergund, ook maar enige hinder of nadelen kunnen ondervinden. Ze stelt dat dit des te meer geldt voor de verzoekende partijen die een rechtspersoon zijn.

3.

De tweede tussenkomende partij sluit zich hierbij aan en stelt bijkomend nog dat het grondverzet en de reliëfwijzigingen voortvloeien uit de basisvergunning van 19 januari 2007, die niet aangevochten is bij de (toen daarvoor bevoegde) Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen, moeten aantonen of aannemelijk maken dat zij door de bestreden beslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden.

Het bestaan van die hinder of nadelen moet niet absoluut zeker zijn. De verzoekende partijen moeten wel het eventueel bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

2.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, alleen de wijziging beoogt van enkele binnenmuren in een bestaande kelder, zonder vergroting van het bestaand keldervolume.

In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat zij omwonenden zijn van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het pand, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volstaat op zich niet opdat de verzoekende partijen het rechtens vereist belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Alhoewel het bestaan van hinder of nadelen niet absoluut zeker moet zijn, moeten de verzoekende partijen minstens de hinderaspecten en nadelen omschrijven die zij als gevolg van de door de bestreden beslissing vergunde werken ondervinden.

De verzoekende partijen maken echter helemaal niet aannemelijk welke hinder of nadeel zij kunnen ondervinden van de wijziging van de binnenmuren van een kelder.

De bestreden beslissing heeft immers louter en alleen betrekking op de wijziging van de binnenmuren van een kelder, maar de kritiek van de verzoekende partijen is alleen gericht op de eerder met andere beslissingen vergunde, uitgraving van de kelderverdieping en de bouw van de villa.

De kelderverdieping zelf is vergund door een stedenbouwkundige vergunning van 3 april 2009, die de eerste verzoekende partij wel bestreden heeft bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. De Raad van State heeft dat beroep echter verworpen wegens gebrek aan belang.

De verzoekende partijen hebben de verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 en de stedenbouwkundige vergunning van 19 januari 2007 voor de bouw van villa, waarin de kelder gelegen is, niet bestreden.

De verzoekende partijen kunnen eventuele hinder door de beweerde verzwaring van de bebouwings- en verhardingsgraad en de erfdienstbaarheden, de aantasting van het duinenlandschap, het verwijderen van de bomen door het uitgraven van de kelder en de waardedaling van hun eigendommen door de verdichting van de verkaveling, dan ook niet invoeren om hun belang te staven bij dit beroep, omdat de bouw van de villa en de uitgraving en de aanleg van de kelder niet het voorwerp is van de nu bestreden beslissing.

De wijziging van de binnenmuren van de kelder is bovendien niet zichtbaar buiten het gebouw, zodat de Raad oordeelt dat de verzoekende partijen geen hinder en nadelen kunnen ondervinden door de uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

### 3.

Ter beoordeling van het belang om bij de Raad beroep in te stellen, kan de Raad rekening houden met alle gegevens in het volledig verzoeckschrift, met inbegrip van het deel met betrekking tot de wettigheidskritiek.

Geen enkel van de door de verzoekende partijen aangevoerde middelen bevat echter een omschrijving van door hen te verwachten hinder of nadelen, die hun belang kan staven om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen stellen wel dat de bestreden beslissing haar bestaansrecht ontleent aan de volgens haar manifest onwettige verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 en stedenbouwkundige vergunningen van 19 januari 2007 en 3 april 2009, maar zowel de verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 als de stedenbouwkundige vergunning van 19 januari 2007 zijn niet aangevochten en de verzoekende partijen kunnen dan ook niet betwisten dat deze vergunningen definitief zijn.

Ook de stedenbouwkundige vergunning van 3 april 2009 voor de plaatsing van de kelder is definitief omdat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, het vernietigingsberoep van de eerste verzoekende partij tegen die vergunning verworpen heeft.



De Raad oordeelt dat de eventuele en loutere onwettigheid van voorafgaande vergunningen of van de bestreden beslissing zelf geen hinder en nadelen zijn, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Zonder uitspraak te doen over de vraag of de bestreden beslissing onwettig is omdat de verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 onwettig is en krachtens artikel 159 Grondwet, niet toegepast kan worden, kunnen de verzoekende partijen het vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing ook niet putten uit eventuele hinderaspecten met betrekking tot deze verkavelingsvergunning of de aan de bestreden beslissing voorafgaande stedenbouwkundige vergunningen.

Het belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing kan immers alleen ontleend worden uit het voorwerp van de bestreden beslissing zelf.

De eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing omwille van de beweerdte onwettigheid van voormelde verkavelingsvergunning en de toepassing daarop van artikel 159 Grondwet, is een onderdeel van de wettigheidskritiek op de bestreden beslissing en kan niet betrokken worden bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Omwille van het gebrek aan concrete en aannemelijk gemaakte hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing zelf, is het beroep van de verzoekende partijen 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 [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is onontvankelijk.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

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