

## RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

### ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0939  
in de zaak met rolnummer 1314/0543/A/2/0497

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de cva <b>NICOLE CLAES - EFAOUS</b></li><li>2. de heer <b>Ludo NIJS</b></li><li>3. mevrouw <b>Nicole CLAES</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	de heer <b>Steve BAELE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161

---

#### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 21 november 2013 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een beperkte wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2) op een perceel gelegen te Hasselt, Muntelbeekstraat 21A, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie D, nummer 132K.

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

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 23 september 2014 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.

3.

Met een tussenarrest van 28 juni 2016 beveelt de Raad het opstarten van een bemiddelingsprocedure tussen de partijen. Met een tussenarrest van 22 november 2016 wordt de bemiddelingstermijn verlengd.

Met een tussenarrest van 28 februari 2017 stelt de Raad een eind aan de bemiddeling en beveelt de voortzetting van de jurisdictionele procedure. De Raad brengt ambtshalve het belang van de verzoekende partijen in de debatten en verleent aan partijen termijnen om een aanvullende nota in te dienen.

De verzoekende partijen en de tussenkomende partij dienen tijdig aanvullende nota's in.

Op de zitting van 20 juni 2017 wordt aan de tussenkomende partij gevraagd om de plannen van de oorspronkelijke bouwvergunning, de plannen van de verkavelingsvergunning en de plannen van de verkavelingswijziging aan de Raad en aan de andere partijen over te maken, waarna de partijen nog de mogelijkheid krijgen om nog commentaar te leveren op deze stukken. De verzoekende partijen en de tussenkomende partij dienen nog een aanvullende nota in.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 september 2017, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Advocaat Jens JOOSSENS *loco* advocaat Tom SWERTS voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling nr. 0788 van 19 december 1985 (lot 2). De verkavelingsvergunning werd gewijzigd door het college van burgemeester en schepenen op 10 januari 2008 (loten 1 en 2) en op 17 oktober 2013 (lot 1).

Op 21 maart 2013 wordt aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning door het college van burgemeester en schepenen. Deze vergunning werd door de verzoekende partijen niet aangevochten met een administratief beroep.

2.

Op 18 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een beperkte wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2)” op een perceel gelegen te Hasselt, Muntelbeekstraat 21A.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 september 2013 tot en met 8 oktober 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 17 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies. De inhoud is identiek aan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 november 2013.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 21 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist als volgt:

“ ...

*Afwijking op de verkavelingsvoorschriften:*

- *Afstand tot de rechter perceelsgrens 2,90m i.p.v. minimum 3,00m.*

(...)

*Het openbaar onderzoek*

(...)

*Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er één bezwaarschrift werd ingediend, dat handelt over:*

- 1. het bouwen in de bouwvrije zijtuinstrook*
- 2. verkeerde melding van de afstand in de vergunning*
- 3. het niveauverschil*
- 4. doorlopende bodemplaat*
- 5. een aanpassing aan de achtergevel*

*Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:*

*Het bezwaarschrift is onderzocht en ONGEGROND geacht daar:*

- 1. het om een zeer beperkte afwijking gaat, dat enkel de achterste rechter hoek in deze zone valt, dat het niet ongebruikelijk is om dergelijke beperkte afwijking via afwijkingsprocedure toe te staan, dat er tevens toegestaan wordt om tot 0,14m in de bouwvrije zijtuinstrook te bouwen voor eventuele isolatiewerken, dat het in deze aanvraag slechts 0,12m bedraagt, dat dit zeer beperkt is en toegestaan kan worden.*
- 2. er op de plannen een afstand van 2,90m vermeldt wordt, dat na opmeting van landmeter Bart Cleuren blijkt dat het 2,88m is, dat het verschil van 0,02m zeer miniem is, dat dit in rood op de plannen aangeduid zal worden. Overwegende dat er opgemerkt wordt dat de detail opmeting op de plannen de afstanden correct weergeeft.*
- 3. de vergunde toestand daadwerkelijk 1,65m bedraagt, dat bij het uitzetten van de bouwlijn en dorpelhoogte de hoogte op 1,85m gelegd werd, dit naar aanleiding van de rechter perceelsgrens, dat de woning conform deze hoogte gebouwd werd, dat dit niet uit de plannen blijkt, dat deze hoogte in rood aangeduid zal worden op de plannen. Overwegende dat er om deze reden een ophoging dient te gebeuren, dat deze ophoging conform de verordening woonkwaliteit dient te gebeuren, dit zal opgelegd worden in de voorwaarden.*
- 4. de bodemplaat op de plannen breder is dan de woning, dat dit een gangbare werkwijze is bij het oprichten van een woning, dat het hier niet om een constructie in de bouwvrije zijtuinstrook betreft.*
- 5. Op de nieuwe plannen aan de achtergevel een insprong gemaakt wordt, dat deze de V/T index doet verkleinen, dat dit ruimtelijk aanvaard kan worden.*

*(...)*

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Overwegende dat er op 21/03/2013 een vergunning afgeleverd werd voor het bouwen van een eengezinswoning (2013/00127/KJ/CR), dat volgens deze plannen de minimumafstand tot de rechterperceelsgrens 3,00m bedraagt (achteraan de woning), dat uit opmetingen blijkt dat deze afstand niet correct is gezien de afsluiting (draad) niet op de perceelsgrens geplaatst is en deze als meetpunt gebruikt werd, dat de afstand tot de perceelsgrens slechts 2,88m bedraagt, dat gezien het gebruikelijk is om hiervoor een afwijking toe te staan daar er ook 0,14m in de bouwvrije zijtuinstrook gebouwd mag worden voor eventuele isolatiewerken, dat gezien de minieme afwijking het voorgestelde aanvaard kan worden.*

*Overwegende dat de afstand tot de perceelsgrens op het minimum (achteraan de woning) slechts 2,88m bedraagt (i.p.v. 3,00), dat enkel de hoek van de woning in de bouwvrije zijtuinstrook valt, dat dit komt daar de woning niet evenwijdig met de perceelsgrens ingeplant werd.*

*Overwegende dat vooraan de woning geplaatst werd op 3,25m i.p.v. op 3,36m, dat dit niet in de bouwvrije zijtuinstrook valt, dat het geheel aanvaardbaar is in de ruimtelijke context.*

#### *Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

**BESCHIKKEND GEDEELTE**

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG** voor het regularisatie van een beperkte wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2).

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21/11/2013 HET VOLGENDE:**

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

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:*

- 1. Deze stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.*
- 2. Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.*

*De ophoging dient als volgt te gebeuren:*

*(...) (tekening)*

- 3. Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden.*
- 4. Het verschil in opmeting en de aangepaste dorpelhoogte wordt in rood aangeduid op de plannen....”;*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn...”;*

*...”*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 februari 2014 beslist de verwerende partij op 13 maart 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij beslist als volgt:

*“...*

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 februari 2014;*

*(...)*

*Overwegende dat het perceel deel uitmaakt van de op 19 december 1985 goedgekeurde en niet vervallen verkaveling (lot 2);*

*dat de relevante verkavelingsvoorschriften zijn :*

- artikel 8 – inplanting*
- o a. zoals grafisch op het verkavelingsplan aangeduid;*
- o b. de vrijblijvende afgewerkte gevels op min. 3,00m van de perceelsgrenzen;*
- (...)*

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend werd door de rechts aanpalende eigenaar (perceel is niet gelegen in de verkaveling); dat de bezwaren handelen over :*

- het bouwen in de bouwvrije zijtuinstrook;*
- verkeerde melding van de afstand in de vergunning;*
- het niveauverschil;*
- de doorlopende bodemplaat;*
- een aanpassing aan de achtergevel;*

*dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren als ongegrond beoordeelde;*

*Overwegende dat de aanvraag een beperkte gewijzigde inplanting van de woning behelst ten opzichte van de rechter perceelsgrens; dat aangezien de perceelsconfiguratie een grillige vorm heeft, de rechter perceelsgrens niet evenwijdig loopt met de rechter zijgevel van de woning; dat volgens de regularisatie-aanvraag de draadafsluiting (als referentiepunt genomen bij het uitzetten van de bouwlijn) niet zou overeenstemmen met de perceelsgrens en de afstand van de woning tot de perceelsgrens niet de vergunde 3.36m tot 3.00m is (hoeken rechter zijgevel), maar 3.25m tot 2.90m; dat het college van burgemeester en schepenen deze afmetingen nog gecorrigeerd heeft naar 3.24m tot 2.88m; dat in het beroepsschrift gesteld wordt dat de afstand achteraan de woning 2.83m zou bedragen; dat tijdens het openbaar onderzoek bezwaarindiener nog andere elementen aangebracht heeft, zoals het niveauverschil; dat het college van burgemeester en schepenen de exacte hoogtemaat t.o.v. het straatniveau op de regularisatieplannen aangebracht heeft en voorwaarden in de vergunning opgenomen heeft teneinde eventuele wateroverlast te vermijden;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies verleenden; dat de vergunning verleend werd onder volgende voorwaarden: (...)*

*Overwegende dat in het beroepsschrift volgende elementen aangehaald worden:*

- zowel de verkavelingsvoorschriften als de voorschriften zoals vastgesteld in de gemeentelijke verordening 'woonkwaliteit' leggen een minimale afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen op van 3m;*
- de woning werd opgericht op 2.83m van de perceelsgrens (opmetingsplan);*
- een beperkte afwijking toestaan op de bouwvrije zone is volgens artikel 4.4.1 van de VCRO niet mogelijk. Er kan geen afwijking worden toegestaan voor wat betreft de bestemming. In het beroepsschrift wordt verwezen naar rechtspraak van zowel de Raad van State als de Raad voor vergunningsbetwistingen;*
- de vermelde afwijkmogelijkheid volgens de gemeentelijke verordening 'woonkwaliteit' tot 2.80m is uitsluitend voorzien voor het aanbrengen van bijkomende isolatie;*

- de voorwaarde in het besluit inzake het niveauverschil, teneinde wateroverlast te vermijden, is niet voldoende precies en kan niet worden verwezenlijkt door de aanvrager. Bijkomend wordt opgemerkt dat de woning hoger werd geplaatst dan de vergunde 1,65m. Deze afwijking werd echter niet opgenomen in de regularisatie-aanvraag;

*Overwegende dat uit het dossier blijkt dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte ligging van de rechter perceelsgrens; dat zowel de opmetingsplannen, de opgegeven afmetingen op de plannen door de aanvragers, de aangegeven afmetingen op de plannen door het college van burgemeester en schepenen als de afmetingen aangegeven door beroepers, verschillende afmetingen vermelden gaande van 2.83m tot 2.90m ter hoogte van de achtergevel van de voorliggende woning;*

*dat daarenboven uit het dossier blijkt dat de rechts aanpalende eigenaar in het jaar 2000 een hoek grond bijgekocht heeft zoals aangegeven in de plannen van 1983; dat uit dit plan blijkt dat de lengte van de perceelsgrens achteraan van lot 1 en 2 in de verkaveling 42.22m bedraagt; dat deze afmeting ruimer is dan de 40.5m (13.50m + 27m) op het verkavelingsplan weergegeven;*

*dat dit kan betekenen dat het grenspunt van de rechterperceelsgrens en de achterste perceelsgrens zich meer naar rechts situeert en de voorliggende woning zich misschien dus wel in zijn totaliteit op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt; dat er geen enkel opmetingsplan werd bijgebracht waarbij de volledige percelen werden opgemeten; dat de juiste situering van de rechterperceelsgrens dan ook niet kan geverifieerd worden;*

*Overwegende dat uit de beschrijvende nota blijkt dat de afstand tussen de woning en de rechts aanpalende woning 6.10m tot 6.35m bedraagt;*

*dat de rechts aanpalende woning vergund werd op een afstand van 3m ten opzichte van de perceelsgrens;*

*dat er zich dus vanuit ruimtelijk oogpunt geen probleem stelt daar de bouwvrije zone van minimum 6m tussen de woningen aanwezig is; dat de goede ruimtelijke ordening alleszins niet in het gedrang komt gezien de huidige bebouwde toestand het open karakter van de verkaveling bewaart;*

*Overwegende dat de bepaling van de exacte situering van de perceelsgrens geen bevoegdheid van de deputatie is; dat betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren;*

*Overwegende dat indien de achterste hoek van de woning toch binnen de bouwvrije strook zou vallen (na een correcte en volledige opmeting van de percelen in de verkaveling en het rechtsaanpalende perceel), het alleszins een marginale afwijking betreft die de geest van de verkaveling niet aantast; dat in de globaliteit gesteld kan worden dat de woning ingeplant is conform de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan;*

*Overwegende dat indien de exacte locatie van de perceelsgrens gekend is en er zich alsnog een probleem stelt, er verschillende mogelijkheden zijn; dat de perceelsgrens gewijzigd kan worden (er is namelijk geen ruimtelijk probleem inzake de bouwvrije afstand tussen de bebouwingen) of er kan een verkavelingswijziging aangevraagd worden ten*



*einde de marginale afwijking ook vanuit juridisch oogpunt te kunnen regulariseren; dat vanuit ruimtelijk oogpunt er zich namelijk geen probleem stelt;*

*Overwegende dat de aanvraag enkel ingediend werd teneinde de inplanting van de woning te regulariseren; dat in het openbaar onderzoek ook bezwaren ingediend werden inzake het niveauverschil; dat voorliggende aanvraag echter onvoldoende gegevens bevat om dit element te kunnen beoordelen; dat bij de aanvraag geen plan gevoegd is met hoogtematen zoals vereist is conform het besluit inzake de dossiersamenstelling; dat voor een reliëfwijziging de belangrijkste afmetingen zijn: de hoogtepeilen van het maaiveld voor en na de uitvoering van de geplande werken, met verwijzing naar een referentiepeil en met het peil van de percelen, palend aan het goed; dat het dan ook aangewezen is eventueel een afzonderlijke regularisatie-aanvraag in te dienen indien er een wijziging inzake het reliëf werd doorgevoerd ten opzichte van de vergunde toestand;*

*Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben; dat het niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag om bij een stedenbouwkundige vergunning op te treden als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op zijn goed de gevraagde werken en handelingen te verrichten, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet opgedragen is, in casu de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening (...); dat hierbij verwezen moet worden naar de gevestigde rechtspraak van de Raad van State, die het volgende stelt: (...)*

*Overwegende dat dit inhoudt dat de argumenten van het beroepsschrift betreffende de eigendomsaspecten stedenbouwkundig niet relevant zijn; dat de vereiste bouwvrije zone tussen de bebouwingen van minimum 6m aanwezig is zodat de vergunning verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg aan de bestuursoverheid door de wet opgedragen is, in casu de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening; dat stedenbouwkundige vergunningen steeds verleend worden onder voorbehoud van de betrokken geldende burgerlijke rechten; dat de bepaling van de exacte situering van de perceelsgrens geen bevoegdheid is van de deputatie;*

*Overwegende dat het beroep van mevrouw Nicole Claes niet kan worden ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen wordt bevestigd; dat er aan de heer en mevrouw Baele-Cillen een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor de regularisatie van een marginale wijziging van de inplanting van een vergunde eengezinswoning (lot 2);*

*(...)*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.



#### **IV. 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 het belang van de verzoekende partijen**

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

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang als derde-belanghebbenden op het gegeven dat zij eigenaars zijn van de woning gelegen naast het voorwerp van de aanvraag. De maatschappelijke- en exploitatiezetel van de eerste verzoekende partij is er gevestigd en de tweede en derde verzoekende partij zijn de bewoners van de woning.

De verzoekende partijen lichten toe dat de bestreden beslissing een bebouwing toelaat in de voorgeschreven bouwvrije zone, wat tot gevolg heeft dat deze woning op kortere afstand komt te staan. Zij vervolgen dat deze verschuiving van bijna 20 cm richting hun woning/vestigingsplaats, in combinatie met het eveneens wederrechtelijke hoogteverschil van meer dan 2 meter, maakt dat de woning van de tussenkomende partij er werkelijk boven uit torent. Zij wijzen er op dat dit alles, met bijkomend een onvergunde betonverharding/fundering onder het maaiveld, volgens hen wateroverlast veroorzaakt.

De tweede en derde verzoekende partij wijzen er op dat deze verschuiving er ook voor zorgt dat de lichtinval aanzienlijk meer dan normaal wordt ontnomen, en dat er privacy- en visuele hinder is, gelet op de zijdelings aanwezige zichten. Zij vervolgen dat de licht- en zichthinder alsook de inkijk op hun woning en tuin ook aanzienlijk vergroot door een dichtere bebouwing. Zij menen dat zij zullen geconfronteerd worden met een waterproblematiek dewelke zal ontstaan door de inname van de bouwvrije strook. Bijkomend stellen zij dat de ophoging ook voor een afwatering naar hun perceel zal zorgen, terwijl dit in het verleden reeds te kampen had met wateroverlast. Ook de extra druk die de opgehoogde grond en de dichtere nabijheid van de woning zetten op de keermuur van verzoekende partijen, zal volgens hen een negatieve invloed hebben op deze keermuur.

Tot slot veroorzaakt de bestreden beslissing, volgens de verzoekende partijen, een zeker waardeverlies van het perceel en de vestigingszetel van de eerste verzoekende partij, gelet op de nadrukkelijk aanwezige en (te) hoog opgeworpen woning. De hindernissen die voortvloeien op het vlak van inzichten, privacy en wateroverlast maken dat hun eigendom in waarde zal afnemen.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat zij over een procedureel belang beschikken. Zij verwijzen naar hun middelen waarin zij de strijdigheid met bindende stedenbouwkundige voorschriften inroepen. Zij achten de bestreden beslissing manifest onwettig.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomen partij beperkt zich in haar schriftelijke uiteenzetting tot de vaststelling dat de verzoekende partijen de ingeroepen hinder en nadelen niet bewijzen. Zij benadrukt dat zij helemaal geen ophoging heeft gedaan, maar dat de verzoekende partijen *“zichzelf hebben ingegraven aan het voorste deel van hun eigendom”*, en verwijst daarvoor naar de keerwanden die op het perceel van de verzoekende partijen aanwezig waren alvorens zij haar perceel kocht.

4.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen voor hun hinder en nadelen naar hun inleidend verzoekschrift. Zij benadrukken dat het bestaan van deze hinderaspecten niet absoluut zeker moet zijn, maar wel voldoende aannemelijk gemaakt.

5.

Op de openbare zitting van 7 juni 2016 stelt de Raad ambtshalve het belang van de verzoekende partijen in vraag. Na de bemiddelingspoging hebben partijen bij tussenarrest van 28 februari 2017 de mogelijkheid gekregen standpunt in te nemen over het belang van de verzoekende partijen en de vaststelling van de Raad dat enkel een hoek van de achtergevel van de woning van de tussenkomen partij op zeer geringe wijze de in de verkaveling voorziene bouwvrije strook zou innemen.

5.1

In hun aanvullende nota benadrukken de verzoekende partijen dat de ingeroepen hinder niet alleen ontstaat ten gevolge van de inname van de bouwvrije strook, maar minstens evenzeer ten gevolge van de wederrechtelijke ophoging. De verzoekende partijen houden voor dat de vergunning van 13 maart 2014 niet alleen een woning omvat die te dicht is gebouwd, maar eveneens te hoog. Minstens stellen zij dat de woning in vergelijking met de omliggende percelen te hoog gelegen is met alle gevolgen van dien voor hun lager gelegen perceel.

Zij wijzen er op dat ook in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gewag gemaakt wordt van het feit dat eventuele terreinaanvullingen geen aanleiding mogen geven tot wateroverlast.

De verzoekende partijen stellen dat zij ook een procedureel belang hebben aangezien zij een ontvankelijk beroep hebben ingesteld bij de verwerende partij. Tevens kunnen zij door de vernietiging van de bestreden beslissing opnieuw zelfstandig in rechte of via de bevoegde handhavende instanties het gepaste herstel vorderen en hiervoor een passende compensatie bekomen.

Concreet met betrekking tot de hinder ten gevolge van het bouwen in een bouwvrije zone verwijzen de verzoekende partijen naar het feit dat bouwvrije stroken in de verkaveling net zijn opgelegd om hinder voor de aanpalenden te voorkomen in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Van het voorschrift inzake de bouwvrije stroken kan volgens de verzoekende partijen op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet worden afgeweken aangezien het een bestemmingsvoorschrift is.

De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat het loutere feit dat de bouwvrije zone wordt overschreden, ongeacht het aantal centimeters, hinder teweeg brengt. Anders oordelen, ook al is het maar voor een paar centimeter gaat, volgens de verzoekende partijen, in tegen zowel het legaliteitsbeginsel als het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de driemeter-zone in de verordening 'woonkwaliteit' ook wordt opgenomen. Zij besluiten dat zij belang hebben omwille van het zonder decretale basis schenden van duidelijke stedenbouwkundige voorschriften die de hinderaspecten van de goede ruimtelijke ordening omvatten.

De verschuiving van bijna 20 centimeter in de richting van de woning van de verzoekende partijen maakt volgens hen, in combinatie met het eveneens wederrechtelijk uitgevoerde hoogteverschil van meer dan 2 meter, dat de woning van de tussenkomen partij boven hun woning uittoert. Dit hoogteverschil, samen met de inname van de bouwvrije strook veroorzaakt volgens de verzoekende partijen ook wateroverlast. Zij stellen dat onder het te hoge maaiveld nog een onvergunde betonverharding/fundering zit als gevolg van het trachten corrigeren van de inname van de bouwvrije strook.

De tweede en derde verzoekende partij stellen, als bewoners van de naastgelegen woning, dat door deze verschuiving de lichtinval - aanzienlijk meer dan normaal het geval is - wordt ontnomen, en dat de gewijzigde inplanting ook voor de nodige privacy- en visuele hinder zorgt, gelet op de zijdelings aanwezige zichten.

De verzoekende partijen wijzen vervolgens op hinder ten gevolge van de onvergunde en niet-geregulariseerde reliëfwijziging, waardoor zij geconfronteerd worden met wateroverlast en afwatering door de inname van de bouwvrije strook, daar waar zij reeds in het verleden te kampen hadden met wateroverlast gezien de ligging aan het Demerbekken. Zij verwijzen ook naar de extra druk, door de ophoging, op hun keermuur en de negatieve invloed daarop.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat er niet kan betwist worden dat er onvergund werd opgehoogd, waarvoor zij verwijzen naar de vaststellingen van hun architect. Zij stellen dat deze ophoging gebeurde in afwijking van de reeds bekomen vergunning voor het bouwen van de woning. De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 01.07 van de stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit' van de stad Hasselt waarin wordt gesteld dat bij een open bebouwing het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers maximaal 70 centimeter boven het peil van de voorliggende weg ligt, terwijl dit volgens de verzoekende partijen 1,85 meter bedraagt. Het grondpeil mag maximaal tot 50 centimeter boven het peil van het aangrenzende maaiveld komen, terwijl dit volgens de verzoekende partijen 2,10 meter bedraagt.

Deze enorme hoogteverschillen maken volgens de verzoekende partijen dat er een groot risico is op waterschade.

Zij klagen aan dat de bestreden beslissing geen uitdrukkelijk gewag maakt van de reliëfwijziging. Zij stellen dat de beslissing hierdoor behept is met een onwettigheid, daar zij ook de niet aangevraagde reliëfwijziging/te hoog opgerichte woning impliciet vergund. Zij zijn van oordeel dat de woning immers wordt geregulariseerd, wat uiteraard ook de grond inhoudt waarop deze opgericht.

De verzoekende partijen houden tot slot voor dat de opgeschoven en te hoge inplanting zowel voor de eerste verzoekende partij als voor de tweede en derde verzoekende partij een waardeverlies van het perceel en van de vestigingszetel veroorzaakt. De eerste verzoekende partij ziet haar perceel met woning in waarde verminderen omdat de naastgelegen woning deels in bouwvrije zone en op verhoogd maaiveld werd opgericht, terwijl dergelijke bouwwijze inzichten, privacyhinder en wateroverlast zal veroorzaken.

## 5.2

In de aanvullende nota van de tussenkomende partij wordt vooreerst benadrukt dat het slechts gaat om een minieme afwijking: de afstand tot de perceelgrens bedraagt 2,88 meter i.p.v. 3,00 meter.

Verder beklemtoont de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing slechts betrekking heeft op een regularisatie van een beperkte wijziging van de inplanting van de reeds vergunde eengezinswoning. Zij benadrukt dat er geen regularisatievergunning werd aangevraagd voor de door de verzoekende partijen voorgehouden reliëfwijziging en dus kan dit geen voorwerp uitmaken van de procedure.

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen welke hinder of nadelen zij ondervinden en dat het procedureel belang niet het belang is dat persoonlijk kan worden ondervonden.

De tussenkomende partij is van oordeel dat niet wordt aangetoond welke hinder er zou kunnen zijn door de overschrijding van enkele centimeters van de bouwvrije strook.

## 6.

Ingaande op het verzoek van de Raad bezorgt de tussenkomende partij het plan van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2013, de verkavelingsvergunning van 19 december 1985 met het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften, de wijziging van de verkavelingsvergunning van 10 januari 2008 en van 17 oktober 2013 en de daarbij horende plannen en verkavelingsvoorschriften.

### 6.1

In hun tweede aanvullende nota formuleren de verzoekende partijen voornamelijk technische opmerkingen op het hoogteverschil waarvan zij voorhouden dat dit zonder vergunning werd uitgevoerd. Zij zijn dan ook van oordeel dat de verwerende partij is uitgegaan van een foutieve bestaande toestand en de regularisatievergunning verleend op grond van verkeerde uitgangspunten. Zij menen hierin ook een schending te zien van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

### 6.2

In haar tweede aanvullende nota merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen nu zelf vaststellen dat de bestreden beslissing geen betrekking heeft op enige reliëfwijziging. Zij meent dat het dan ook niet mogelijk is om op basis van deze gegevens de nietigverklaring te vragen van de bestreden beslissing.

Verder stelt de tussenkomende partij dat het niet mogelijk is voor de verzoekende partijen om plotseling nieuwe stukken toe te voegen in de tweede aanvullende nota, waarvan niet duidelijk is wie ze heeft opgesteld. Zij betwist nogmaals dat zij haar perceel zou opgehoogd hebben, terwijl het verzoekende partijen zijn die hun terrein tot op straatniveau hebben afgegraven.

Zij wijst op de natuurlijke helling van de straat waarbij de linker buur hoger ligt en de rechter buur lager.

Ook houdt de tussenkomende partij voor dat zij de vloerplas aangehouden heeft op 185 centimeter ten overstaan van de as van de weg en dat de landmeter van de stad Hasselt het vloerniveau heeft uitgezet. Met betrekking tot de beweerde hinder merkt de tussenkomende partij op dat de keerwand die door de verzoekende partijen geplaatst werd op drie jaar tijd geen millimeter werd verplaatst

en er ook voor gezorgd heeft dat er geen druppel water van de eigendom van de tussenkomende partij naar de eigendom van de verzoekende partijen is gelopen.

#### *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 of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Zij 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 ondervinden of vrezen te 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).

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

2.

De verzoekende partijen beroepen zich vooreerst op hun 'procedureel belang' en gaan er van uit dat het door de verwerende partij ontvankelijk verklaren van hun administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, op zich volstaat om hen bij de Raad het vereiste belang te verstrekken.

Een 'procedureel belang' louter gebaseerd op de omstandigheid dat het belang van de verzoekende partijen reeds door de verwerende partij eerder werd aangenomen, volstaat niet om hen 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 partijen te aanvaarden, louter omwille van het gegeven dat de verwerende partijen hun belang heeft aanvaard, zou een onaanvaardbare inperking vormen van de autonomie waarover de Raad beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van de bij hem ingediende beroepen.

Ook het aanvoeren dat het bekomen van een vernietiging nuttig kan zijn voor het verder optreden in rechte of het vorderen van een herstel in rechte, is geen belang dat verband houdt met het doen verdwijnen van het vermeende nadeel.

3.

Een vordering die er louter toe strekt om de wet te doen naleven is niet ontvankelijk. De verzoekende partijen houden voor dat de ingeroepen schending, met name de inname van een

bouwwrije strook, zo evident en vaststaand is, dat ook de hinder vaststaand is en verwijzen daarvoor naar de doelstelling van een bouwwrije strook in een verkaveling.

Het belang om in rechte op te treden moet echter specifiek zijn dan het belang dat iedere persoon erbij heeft dat de wet of de rechtsregels worden nageleefd. Met het inroepen van wat de verzoekende partijen een flagrante schending lijken te vinden, tonen zij evenwel geen persoonlijk nadeel aan.

Het belang als ontvankelijkheidsvoorwaarde laat geen vorderingen toe die enkel strekken tot een vernietiging in het belang van de wet.

De eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing kan dan ook op zich geen hinder of nadeel zijn die de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang verschaft.

#### 4.

De eerste verzoekende partij is een rechtspersoon en dient zich aan als eigenaar van de woning gelegen naast het aanvraagperceel. Zij koppelt haar belang aan de waardevermindering die haar woning zal ondergaan *“gelet op de bouw van een naastgelegen woning in de bouwwrije strook en op een verhoogd maaiveld. De hindernissen die uit een dergelijke bouwwijze voortvloeien op het vlak van inzichten, privacy en wateroverlast maken dat haar eigendom in waarde zal afnemen”*.

De tweede en derde verzoekende partij zijn de bewoners van de woning, eigendom van de eerste verzoekende partij. Zij verwoorden hun belang in functie van hinder en nadelen gekoppeld aan de inplanting van de woning van de tussenkomende partij in de bouwwrije strook enerzijds (licht- en zichthinder, privacyhinder en wateroverlast) en aan de wederrechtelijke ophoging die door de bestreden beslissing wordt geregulariseerd die eveneens wateroverlast veroorzaakt.

Het enkele feit dat de eerste verzoekende partij eigenaar is van een woning op het aanpalend perceel verschaft haar niet automatisch het rechtens vereiste belang, net zo min als dit belang automatisch wordt toegekend aan de bewoners van de woning op het aanpalend perceel.

Om het rechtens vereiste belang te kunnen verkrijgen, zullen de verzoekende partijen moeten aantonen dat zij zelf een nadeel ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, en dat ze ook een persoonlijk voordeel kunnen halen uit de eventuele vernietiging.

##### 4.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2013 waarbij aan de tussenkomende partij vergunning werd verleend voor het bouwen van een eengezinswoning, niet hebben aangevochten. Deze vergunning heeft inmiddels een definitief karakter verkregen zodat hiermee, bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen, rekening moet gehouden worden. Op dit plan staat aangeduid dat de as van de voorliggende weg gelegen is op -1,65 meter om ter hoogte van de woning naar 0 te komen. Uit het op dit plan voorkomende terreinprofiel blijkt er een natuurlijke terreinhelling aanwezig te zijn. De vergunning van 21 maart 2013 voorzag een inplanting van de woning vooraan op 3,36 meter van de perceelsgrens met de verzoekende partijen en achteraan op 3 meter van de perceelsgrens.

Het blijkt dat de bestreden vergunning slechts beperkte wijzigingen regulariseert en vergunt, met name de gewijzigde inplantingsplaats van een reeds vergunde woning. Achteraan komt de woning te liggen op 2,88 meter met de perceelsgrens van de verzoekende partijen en vooraan op 3,24



meter. Een kleine wijziging wordt ook aan de achtergevel aangebracht waardoor het volume van de woning iets wordt verkleind.

Deze feitelijkheden in acht genomen, dient de vraag gesteld te worden naar het oorzakelijk verband tussen de ingeroepen hinderaspecten en de bestreden beslissing. Deze vereiste van het oorzakelijk verband raakt de openbare orde en werd ambtshalve door de Raad in de debatten gebracht, reden waarom de partijen aanvullende nota's konden indienen over het belangvereiste.

De Raad herinnert aan het doel van een vernietigingsprocedure, met name het doen verdwijnen van de bestreden bestuurshandeling uit het rechtsverkeer en het daardoor wegwerken van het ingeroepen nadeel.

Waar de verzoekende partijen het hebben over licht- en zichthinder, wateroverlast, privacyhinder en waardevermindering zal moeten onderzocht worden of de enkele vernietiging van de regularisatievergunning voor de gewijzigde inplanting tot het verdwijnen van deze ingeroepen nadelen kan leiden.

#### 4.2

Vooreerst merkt de Raad op dat de bestreden beslissing geen regularisatie omvat van welke reliëfwijziging dan ook.

Waar de verzoekende partijen spreken over een hoogteverschil van twee meter tussen de dorpelhoogte van de woning van de tussenkomende partij en de woning van de verzoekende partijen, kan onmogelijk uit de voorliggende bestreden beslissing afgeleid worden dat een dergelijk hoogteverschil a) wederrechtelijk zou zijn en b) geregulariseerd zou worden.

Uit het enkele feit dat het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing van 21 november 2013 erkent dat het uitzetten van de bouwlijn en de dorpelhoogte gebeurde op 1,85 meter ten overstaan van de as van de weg in de plaats van op 1,65 meter, zoals aangegeven stond op het vergunde plan van 21 maart 2013, en deze hoogte ook op het nu voorliggende plan heeft aangeduid, betekent dit niet dat de voorliggende vergunning een regularisatie van een wederrechtelijke reliëfwijziging zou inhouden. Voormelde maat wordt enkel aangeduid bij het terreinprofiel, maar voor het overige zijn geen gegevens voorhanden waaruit zou blijken dat het reliëf wederrechtelijk werd gewijzigd. Noch het aanvraagformulier, noch de ingediende plannen wijzen in die richting.

In de mate de verzoekende partijen voorhouden dat de woning van de tussenkomende partij te hoog gebouwd werd en het reliëf van het oorspronkelijk terrein zonder vergunning werd gewijzigd, dienen zij hiertoe de geëigende wegen te bewandelen.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen uit de ophoging van het terrein geen waardevermindering van hun woning kunnen inroepen, noch in hoofde van de tweede en derde verzoekende partij enige genotshinder.

#### 4.3

Rest nog de vraag of de loutere wijziging van de inplanting van de woning van de tussenkomende partij de hinder kan veroorzaken die de verzoekende partijen voorhouden te ondergaan.

De Raad brengt in herinnering dat de gewijzigde inplanting enkel achteraan rechts tot gevolg heeft dat de bouwvrije strook met 12 centimeter wordt ingenomen, daar waar de vergunning geen

inname voorzag. De woning van de tussenkomende partij staat vooraan nog altijd op 3,24 meter van de perceelsgrens, zodat uit deze (gewijzigde) ligging geen hinder kan afgeleid worden. De op de vergunde plannen opgetekende maten van 2,88 meter (achteraan) en 3,24 meter vooraan betekenen met andere woorden dat het louter gaat over een beperkte hoekinname en geen inname over de volledige diepte van de zijgevel van de woning.

Wat de ingeroepen zintuigelijke hinder door de tweede en derde verzoekende partij betreft, is de Raad van oordeel dat zij niet aantonen dat de geringe overschrijding door de hoek van de woning in de bouwvrije strook, zij een dermate nadeel lijden die aan die geringe overschrijding te wijten is. Wanneer de verzoekende partijen het hebben over een aanzienlijke vermindering van de lichtinval maken zij niet aannemelijk dat er, rekening houdende met de basisvergunning van 21 maart 2013, een 'aanzienlijke vermindering' kan zijn van de lichtinval, die tevens privacyhinder tot gevolg zou hebben en visuele hinder gelet op de aanwezige lichten in de zijgevel van de woning van de tussenkomende partij. De verzoekende partijen brengen geen visualisatie bij van de oorspronkelijk vergunde toestand tegenover de geregulariseerde woning en geen schaduwstudie.

Uit de aangehaalde overwegingen van de verzoekende partijen over de verminderde lichtinval, de inkijk door de aanwezige vensters in de zijgevel en privacyhinder, lijken de verzoekende partijen eerder de gevolgen van de totaliteit van de woning aan te kaarten. De hinderaspecten worden evenwel op geen enkele wijze concreet in verband gebracht met de geringe aanpassingen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing. Specifiek wat de ingeroepen verminderde lichtinval betreft, lijken de verzoekende partijen zelfs uit het oog te verliezen dat achteraan de woning 60 centimeter wordt weggelaten aan de hoek, wat de lichtinval op de hoek die het dichtst tegen de perceelsgrens van de verzoekende partijen komt, enkel maar ten goede kan komen. Wat de inkijk betreft en het verwijzen naar de vensters in de zijgevel tonen de verzoekende partijen niet aan dat dit venster, dat al vervat zat in de oorspronkelijke vergunning, nu dermate dicht tegen hun perceelsgrens komt te liggen dat er, in vergelijking met deze basisvergunning, sprake zou zijn van bijkomende hinder, die niet van alle ernst is ontdaan.

Evenmin maken de verzoekende partijen aannemelijk dat de inname van de bouwvrije strook op de hoek met 12 centimeter wateroverlast veroorzaakt, waarvoor ook verwezen wordt naar een beweerdelijk onvergunde fundering.

Met de tussenkomende partij wordt aangenomen dat een grondfundering zich steeds verder dan het bouwwerk zelf uitstrekt. Ook hier tonen de verzoekende partijen geen causaal verband aan met de voorliggende bestreden beslissing.

Reeds hoger stelde de Raad vast dat alle argumenten inzake een ophoging van het terrein niet relevant zijn aangezien de bestreden beslissing geen reliëfwijziging regulariseert. In de mate de verzoekende partijen deze ophoging bij hun betoog betrekken om wateroverlast aan te tonen, dient dit te worden verworpen. Ook het loutere gegeven dat de woning van de tussenkomende partij, in vergelijking met de omliggende percelen hoger gelegen is, is geen element waaruit enig hinderaspect kan afgeleid worden. Uit de foto's aanwezig in de dossiers van de partijen blijkt dat de tussenkomende partij de natuurlijke helling van de straat heeft gevolgd, terwijl de verzoekende partijen het eerste deel van hun terrein op het zelfde niveau als de straat hebben aangelegd. De verzoekende partijen bevestigen trouwens in hun nota's dat zij reeds wateroverlast hebben gehad, zodat de enkele inname achteraan de woning met 12 centimeter van de bouwvrije strook niet als aannemelijke oorzaak kan worden aangenomen, minstens wordt dit niet aangetoond.

Tot slot dient gesteld dat de eerste verzoekende partij ook niet concreet aantoont dat de loutere aanpassingen door de bestreden beslissing een waardevermindering van haar woning zou veroorzaken.

Zoals hierboven reeds gesteld kan, om de voorgehouden waardevermindering aannemelijk voor te stellen, niet verwezen worden naar enige ophoging of reliëfwijziging aangezien dit geen voorwerp is van de bestreden beslissing.

Voor het overige verwijst de eerste verzoekende partij naar de te ondergane hinderaspecten door de tweede en derde verzoekende partij, wat volgens haar zal maken dat haar woning in waarde zal verminderen.

Onder verwijzing naar wat hierboven gesteld werd, is de zintuiglijke hinder en de wateroverlast in hoofde van de tweede en derde verzoekende partij niet aannemelijk gemaakt. De eerste verzoekende partij verschaft verder ook geen concrete gegevens waaruit zou blijken dat de loutere aanpassing van de inplantingswijze van de woning van de tussenkomende partij voor haar zou resulteren in een effectieve financiële minderwaarde.

5.

Naar het oordeel van de Raad maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de geringe inname van de bouwvrije strook achteraan met 12 centimeter hinder en nadelen veroorzaken die in causaal verband met de bestreden beslissing kan worden gebracht.

Op geen enkele wijze wordt immers verduidelijkt welke impact de geregulariseerde aanpassingen aan de inplanting van de woning van de tussenkomende partij hebben op de genotsaspecten van de woning van de verzoekende partijen, op de draagkracht van hun perceel rekening houdende met hun eigen specifieke vormgeving, of op de waarde ervan.

De verzoekende partijen doen dan ook niet blijken van het rechtens vereiste belang.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Steve BAELE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
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 5 juni 2018, door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS