

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0569
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0817/A

Verzoekende partij	de heer █████, met woonplaatskeuze te █████
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Axel VAN RIE
Tussenkommende partij	de bvba VAN PARYS CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaat Laurent PROOT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 augustus 2016 de vernietiging van de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij, aan de verzoekende partij meegedeeld met een aangetekende brief van 13 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 10 november 2011 stilzwijgend afgewezen. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brugge heeft een verkavelingsvergunning verleent aan de tussenkommende partij voor het verkavelen van twee percelen in vier kavels op de percelen gelegen te █████ en met als kadastrale omschrijving afdeling █████.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

De heer █████ voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Axel VAN RIE voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Laurent PROOT voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 16 mei 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verkavelen van twee kadastrale percelen in 4 kavels*” op de percelen gelegen te [REDACTED].

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juni 2011 tot en met 13 juli 2011, dient de verzoekende partij een van de zes bezwaarschriften in.

De erfgoedconsulent adviseert op 23 mei 2011 deels gunstig en deels ongunstig.

De brandweer van de stad Brugge adviseert op 24 mei 2011 voorwaardelijk gunstig.

De wegendienst adviseert op 24 mei 2011 voorwaardelijk gunstig.

De groendienst adviseert op 30 mei 2011 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 30 juni 2011 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 november 2011 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De verkaveling wordt voorzien op twee bestaande percelen, waarvan één bebouwd is en gelegen aan de straat en het ander als tuin gevoegd is bij de woning op het eerste perceel en ingesloten is tussen de bebouwing langs de Lodewijk van Malestraat, de Brieversweg, de Pijpeweg en De Linde. Er worden vier nieuwe kavels gecreëerd: één met de bestaande - te behouden - woning aan de straat, twee kavels voor nieuwe woningen op het achterliggend perceel en één kavel voor een private toegangsweg. De omgeving wordt gekenmerkt door grote, vrijstaande eengezinswoningen langs de Pijpeweg en De Linde en gekoppelde en aaneengesloten eengezinswoningen langs de Lodewijk van Malestraat en de Brieversweg.

De keuze voor de ontwikkeling van de tuingrond met woningen is ingegeven door de toenemende woningschaarste en de daaruit voortvloeiende stijgende woningprijzen. Het beleid van de Stad Brugge is er op gericht de woningprijzen onder controle te houden door het aanbod op peil te houden. Qua schaal en typologie sluiten de woningen aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Gelet op de inplanting op de binnengronden en op beperkte afstand van de perceelsgrenzen, moet er bijzondere aandacht besteed worden

aan het vrijwaren van de privacy van de omwonenden. Er worden in het ontwerp reeds een aantal maatregelen getroffen (o.m. in de vorm van beplanting). Bijkomende maatregelen dringen zich echter op. Om inkijk van op de verdiepingen van de woningen te vermijden moeten de dagverblijven beperkt blijven tot de gelijkvloerse verdieping en kunnen er geen dakterrassen toegelaten worden. De verkavelingsvoorschriften moeten in die zin aangepast worden.

Mits een beperkte aanpassing van de verkavelingsvoorschriften kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de normen van de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Advies

Gunstig voor vergunning, mits de voorwaarden van de wegendienst, de groendienst, de brandweer en de nutsmaatschappijen nageleefd worden en mits de verkavelingsvoorschriften aangevuld worden:

- *De dagverblijven van de woningen moeten gelijkvloers ingericht worden*
- *Dakterrassen zijn niet toegestaan*
- *...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 19 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt geen verslag op.

De verwerende partij verklaart op 26 januari 2012 het beroep onontvankelijk.

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing beroep in bij de Raad, die met het arrest van 18 december 2012 met nummer A/2012/0532 de beslissing van de verwerende partij vernietigt. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 februari 2013 het administratief beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 12 maart 2013 beslist de verwerende partij op 28 maart 2013 het administratief beroep onontvankelijk te verklaren.

De verzoekende partij heeft hiertegen opnieuw beroep aangetekend bij de Raad.

De Raad vernietigt deze beslissing met een arrest van 12 mei 2016 met nummer RvVb/A/1516/1106.

Met een brief van 13 juli 2016 stelt de verwerende partij het volgende:

“ ...

Op 12 mei 2016 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen het besluit van de deputatie houdende het onontvankelijk verklaren van het beroep ingesteld door de heer ████████ tegen de beslissing dd. 10/11/2011 van het college van burgemeester en schepenen te BRUGGE houdende toekenning van een verkavelingsvergunning aan B.V.B.A. VAN PARYS CONSTRUCT, vernietigd.

De vernietigde beslissing betrof een herneming na een eerdere vernietiging door de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 18 december 2012 en gekend onder nummer A/2012/0532.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt dat de deputatie op het ogenblik van de beslissing niet langer meer bevoegd was om over het beroep een uitspraak te doen en dat bijgevolg het administratief beroep geacht wordt stilzwijgend te zijn afgewezen (RVVB, 12 mei 2016, nr. RVVB/A/1516/1106).

Ingevolge het arrest moet dan ook worden besloten dat het administratief beroep geacht wordt stilzwijgend te zijn afgewezen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft partijen vooraf uitgenodigd om standpunt in te nemen over het belang van de verzoekende partij in het licht van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Partijen hebben ter zitting hun standpunt toegelicht.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent haar belang aan artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

Zij stelt zich vooreerst voor als ex-eigenaar van het aanvraagperceel dat zij begin 2008 heeft verkocht aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij acht zich financieel benadeeld doordat het perceel aan de tussenkomende partij als bouwgrond werd vergund. Zij meent dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge haar heeft benadeeld door haar destijds niet eenzelfde voorstel van vergunning te verlenen, zodat zij voor deze grond een aanzienlijk hogere prijs had kunnen bekomen.

De verzoekende partij meent dat zij bovendien stedenbouwkundige hinder zou kunnen lijden indien zij één van de woningen, zoals voorzien in de verkavelingsvergunning zou beslissen te kopen. Zij wijst op mogelijke problemen met de waterafvoer en met de brandveiligheid.

2.

De verwerende partij betwist dat de aangevoerde hinder en nadelen hinderaspecten zijn die hun oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij stelt verder dat de beweerde stedenbouwkundige hinder louter hypothetisch is.

3.

De tussenkomende partij sluit zich ter zitting aan bij het standpunt van de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een vordering betreft de openbare orde. Het komt de Raad toe dit –zo nodig ambtshalve- te onderzoeken.

2.

Zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO als artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereisen dat de verzoekende partij om als belanghebbende bij de verwerende partij respectievelijk de Raad beroep te kunnen instellen aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Zij moet wel redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een concreet risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, ten gevolge van de bestreden beslissing bestaat.

3.

Dat beginsel houdt nochtans niet in dat om het even welke benadeling of hinder ter adstructie van het belang in aanmerking genomen kan worden. De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw strekt in essentie tot de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu en mag niet van die finaliteit worden afgewend ter bescherming van belangen die daar volledig vreemd aan zijn. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO geven dan wel geen omschrijving van de “*hinder en nadelen*” die constitutief voor het belang zijn, zulks neemt niet weg dat de aan een vergunningsbeslissing toegeschreven hinder en nadelen binnen het domein van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw moeten blijven. De voorwaarde van aannemelijk te maken hinder of nadelen mag niet van die wettelijke context worden ontdaan.

Die interpretatie vindt bevestiging in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 186) waarin gesteld wordt:

“ ...

“Hinderaspecten” kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid), hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder,...), c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder).

...”

De in artikel 4.7.21, §2, 2° en in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “*hinder en nadelen*” moeten dan ook in een stedenbouwkundige context worden begrepen. Een financieel nadeel kan bijgevolg slechts aanvaard worden als een afdoende belang op voorwaarde dat het rechtstreeks of onrechtstreeks veroorzaakt wordt door hinder of nadelen van stedenbouwkundige aard ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing. De aangevoerde hinder of nadelen moeten ook voldoende geïndividualiseerd worden ten aanzien van de verzoekende partij zelf.

4.1

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij het aanvraagperceel heeft verkocht begin 2008. De verkavelingsaanvraag ingediend door de verzoekende partij dateert van 16 mei 2011. De verzoekende partij is evenmin gevestigd in de omgeving van het aanvraagperceel, dat gelegen is in 8310 Brugge, terwijl de verzoekende partij woonachtig is in Oelegem. De verzoekende partij kan haar belang bijgevolg niet verantwoorden als aanpalende of buurtbewoner.

4.2

De verzoekende partij stelt in essentie dat zij een aanzienlijk hogere verkoopprijs had kunnen bekomen indien zij geweten had dat haar eigendom als bouwgrond kon beschouwd worden. Zij verwijt de stad Brugge en haar diensten dat zij haar niet of onvolledig hebben ingelicht. De Raad stelt vast dat dit verwijt zich niet richt tegen de verwerende partij noch tegen de bestreden beslissing, maar uitsluitend beweerdte fouten aanvoert tegen de stad Brugge. De verzoekende partij toont geen individualiseerbaar causaal verband aan met de bestreden vergunningsbeslissing zelf. Los van de vaststelling dat het aangevoerd financieel nadeel niet concreet wordt aangetoond of aannemelijk wordt gemaakt, en als zodanig bijgevolg puur speculatief of hypothetisch is, richt de verzoekende partij haar pijlen niet op de vergunningsbeslissing zelf maar louter op het feit dat de grond sedert 2011 als bouwgrond wordt beschouwd terwijl zij – volgens de gestelde beweringen – van de stad Brugge informatie had verkregen dat de grond tuingrond zou blijven en nooit mocht verkaveld worden. Het is duidelijk dat de verzoekende partij zich – terecht of onterecht – bedrogen voelt door de handelwijze van de stad Brugge, maar dit kan zich enkel vertalen in een mogelijke burgerlijke schadeclaim die buiten het bevoegdheidsbestek van de Raad valt.

De Raad merkt op dat hij in zijn arrest met nummer A/2012/0532 van 18 december 2012 reeds expliciet gesteld had:

“De schending van bovenvermeld artikel doet evenwel niets af aan het feit dat er niet kan worden ingezien hoe een beslissing door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 10 november 2011 kan leiden tot een financieel nadeel van een verkoop die twee jaar voor het nemen van de beslissing heeft plaatsgevonden. Het is immers de plicht van de verzoekende partij als (mede)verkopende partij zich op alle mogelijke manieren te laten informeren omtrent de bouwmogelijkheden van een stuk grond en de daaraan inherent verbonden waarde van de grond. Betwistingen omtrent enige benadeling die in de bestreden administratieve beslissing voorafgaande periode zouden zijn ontstaan zijn van louter burgerlijke aard en dienen dan ook gericht te worden tot wie het zou behoren. Deze betwistingen spruiten echter niet rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing.”

4.3

De verzoekende partij voert tenslotte nog beweerdte problemen met de waterafvoer en met de brandveiligheid aan die zij beweert te zullen ondervinden mocht zij beslissen om één van de woningen binnen de verkaveling aan te kopen. De verzoekende partij poneert hiermede een louter hypothetische situatie, gezien zij niet aantoonde dat zij effectief een woning heeft aangekocht laat staan op het punt staat aan te kopen. Als zodanig kan zulks enkel begrepen worden als een loutere *actio popularis* en wordt het vereiste persoonlijk belang op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt.

5.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat zij als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

De vordering wordt verworpen.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VAN PARYS CONSTRUCT 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 20 februari 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH