

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1229 van 14 juni 2016
in de zaak 1213/0754/A/5/0716

In zake: de heer **Paul HUYS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mercedes VAN VOLCEM
kantoor houdende te 8000 Brugge, Koningin Elisabethlaan 34
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:* de heer **Quirino LANDI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martine VAN ELSLANDER
kantoor houdende te 8000 Brugge, Filips de Goedelaan 11
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 27 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme van 5 maart 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de verbouwing van een restaurant en de verbouwing en uitbreiding van een ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8340 Damme, Oude Sluissedijk 24-26 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 144/5 en 144/2N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De behandeling van de vordering tot vernietiging, die aanvankelijk toegewezen is aan de tweede kamer, is op 16 september 2014 toegewezen aan de eerste kamer.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 oktober 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 25 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 11 mei 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare zitting van 31 mei 2016.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

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. TUSSENKOMST

De heer Quirino LANDI verzoekt met een aangetekende brief van 27 september 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 oktober 2013 de tussenkomenende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 13 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een restaurant en een aanpalende woning”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Brugge - Oostkust', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 december 2012 tot en met 8 januari 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Oostkust Polder adviseert gunstig op 18 december 2012.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert gunstig op 4 januari 2013.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 januari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 januari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme verleent op 5 maart 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

a. Stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van toepassing in landschappelijk waardevol gebied volgens art. 15.4.6.1: de schoonheidswaarde van het landschap moet gerespecteerd blijven en mag niet in het gedrag gebracht worden.

Dit wordt verder besproken bij het luik beoordeling goede plaatselijke aanleg dat evenwel hier als herhaald wordt beschouwd.

b. Regelgeving

Verbouwen en uitbreiden zonevreemde woning

De aanvraag voor het verbouwen van een zonevreemde woning met uitbreiding dient beoordeeld te worden op basis van artikels 4.4.12 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex.

Artikel 4.4.12

...

De woning is een eengezinswoning en blijft een eengezinswoning.

Artikel 4.4.15

...

Volgens de berekeningsnota van de architect vergroot het brutovolume van de bestaande toestand, 510 m³, naar de nieuwe toestand, 977,75 m³. Deze uitbreiding is kleiner dan 1.000 m³.

Het aantal woongelegenheden blijft hetzelfde, namelijk 1 woongelegenheden.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, noch in een

recreatiegebied.

Verbouwen zonevreemd restaurant

De aanvraag voor het verbouwen van bestaande zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw, dient getoetst aan artikel 4.4.16. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.4.16

...
Aanvraag betreft een verbouwing, overeenkomstig artikel 4.1.1.12° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

...
De aanpassingswerken situeren zich ter hoogte van de tussenbouw. Een gedeelte hiervan wordt afgestaan aan de woning (= volume-afname restaurant). De onvergunde veranda wordt afgebroken en er wordt een nieuwe aanbouw vooraan verbouwd (= volume-uitbreiding restaurant). Uiteindelijk vermindert het volume van het restaurant van 911,10 m³ naar 908,80 m³. Er wordt meer dan 60 procent van bestaande vergunde buitenmuren behouden.

Artikel 4.4.10

...
Het gebouwencomplex wordt geacht vergund te zijn. Ze staat vermeld op de plannen van de voorgaande dossiers en het bouwjaar zou volgens de kadastragegevens 1950 zijn.

...
De aanvraag wordt geordend door het gewestplan Brugge-Oostkust.

Artikel 4.4.11

...
Het architecturaal karakter van het bestaande gebouwencomplex blijft behouden.

De nieuwe tussenbouw bestaat opnieuw uit één bouwlaag. De nieuwe situatie wordt afgewerkt met zadeldak, i.p.v. plat dak in bestaande situatie. Het volume blijft ondergeschikt ten opzichte van restaurant en woning, zoals bestaand. De afwerking sluit aan bij bestaande bebouwing.

De nieuwe achtergevel van woning met topgevel sluit aan bij het bestaand architecturaal karakter van de woning en zal deze niet verstoren. Het vervangen van de bestaande volledige glazen prefab veranda in de achtergevel door een nieuwe gelijkvloerse uitbouw in metselwerk, afgewerkt met hellend dak met pannen identiek aan het hoofddak, zal een grote verbetering zijn en sluit meer aan bij het bestaand architecturaal karakter van het gebouwencomplex.

Het verwijderen van bestaande onvergunde veranda zal het landelijk karakter ten goede komen. Het plaatsen van een nieuwe aanbouw met glas, houten schrijnwerk en sleepdak met dakpannen identiek aan hoofddak, zal er voor zorgen dat nieuwe aanbouw visueel-vormelijk beter aansluit bij het gebouwencomplex.

Verhardingen

Bij een zonevrije woning kunnen er geen bijkomende verhardingen vergund worden.

Aanvrager plant geen bijkomende verhardingen. Er is een vermindering van 425,40m² naar 384,60m². Achteraan de rijwoning komt een terras tot tegen de perceelsgrens. De verhardingen dienen op minimum 1 m van de perceelsgrenzen te liggen, dit wordt opgelegd als voorwaarde.

Op het plan is niet duidelijk wat er zal gebeuren op de plaats van de verwijderde verharding (wegnemen houten terras, deel van klinkerverharding aan bestaand terras achter restaurant in grijze betontegels en verharding op plek van bestaande veranda). Dit dient ingezaaid met gras of aangeplant met streekeigen groen, dit wordt opgelegd als voorwaarde.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Omgeving

Gelegen in een kleine woonkorrel ten oosten van het centrum van Damme. Het betreft een lintbebouwing. Op het rechter aanpalend perceel staat een halfopen eengezinswoning die met zijn linkerzijde paalt aan de woning van aanvraag. Het linker aanpalend perceel is een oprit naar een achterliggende woning, de achterste perceelsgrens van de aanvrager paalt aan de tuin van deze achterliggende woning.

Beoordeling

De werken zorgen voor een verbetering van zowel de interne werking van het restaurant als van de leefbaarheid van de rijwoning.

Het verwijderen van bestaande onvergunde veranda zal het straatbeeld en het landelijk karakter van zijn omgeving ten goede komen. Het plaatsen van een nieuwe aanbouw met glas, houten schrijnwerk en sleepdak met dakpannen identiek aan hoofddak, zal er voor zorgen dat nieuwe aanbouw visueel-vormelijk beter aansluit bij het bestaande gebouwencomplex.

De tussenbouw tussen restaurant en woning wordt gesaneerd en herbouwd met een vormgeving identiek aan het bestaande gebouwencomplex. Het gebouw blijft ondergeschikt aan 2 hoofdvolumes en is aanvaardbaar qua schaal en ruimtelijke impact.

De werken aan de achtergevel van de woning betreffen een sanering die het hoofdvolume beter tot zijn recht doet komen. De nieuwe gelijkvloerse aanbouw en de topgevel sluiten aan op bestaande vormgeving van het gebouwencomplex en met de gebouwen in de omgeving. De schaal van het gebouw wordt niet aangetast en de werken zullen weinig impact hebben op de omgeving en bezorgen geen hinder bij de buurpercelen. De rechter zijgevel van de nieuwe gelijkvloerse uitbouw achteraan staat op het plan getekend als een volle muur. Deze dient tot tegen de achterste perceelsgrens van het rechter buurperceel afgewerkt te zijn in een gevelsteen, niet in een snelbouwsteen. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

..."

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 3 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 mei 2013 als volgt dit administratief beroep deels in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de verbouwing van de inkom en de terrasverharding aan het restaurant, en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de uitbreiding van de woning:

"...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Brugge - Oostkust** (KB 07.04.1977) gelegen in een **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**. De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

...

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een zonevrije woning en restaurant. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de **basisrechten voor zonevrije constructies** (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).

De bouwplaats betreft twee kadastrale percelen.

De basisrechten voor zonevrije constructies geven aan dat een **zonevrije woning** herbouwd en uitgebreid kan worden op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³. (art. 4.4.15 VCRO).

Het volume bedraagt volgens de uitvoerige berekeningen van de architect 977,75m³ voor de woning en blijft hiermee onder het maximum van 1.000 m³.

Voor de verbouwingswerken aan het **restaurant** dient opgemerkt dat de **bestaande veranda** – dewelke volledig gesloopt wordt - **onvergun** is. Volgens de berekening van de architect heeft het restaurant een oorspronkelijk volume van 911,1m³ en wordt na de werken verkleind naar 908,8m³. In de berekening van het bestaand volume wordt echter een onvergund volume mee geteld, wat niet kan.

Gezien de bestaande veranda onvergund is en een nieuwe inkom (veranda) wordt voorzien, is er sprake van een uitbreiding van het restaurant. Volgens art. 4.4.19. §1. VCRO is het uitbreiden van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw, vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:

“1° milieuvoorwaarden;

2° gezondheidsredenen;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn;

5° [infrastructurele behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfscentrum overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van „Toerisme voor Allen“].”

Gezien de uitbreiding niet valt onder deze noodzakelijke voorwaarden, bestaat er **geen juridische basis voor het bouwen van een nieuwe inkom**.

Volgens art. **4.4.16** VCRO kunnen bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw verbouwd worden binnen het bestaand volume.

De **keuken van het restaurant** wordt niet uitgebreid. De keuken wordt in oppervlakte verkleind, gezien een deel van de nieuwe bureau van de woning gelegen is op de funderingen van de oorspronkelijke keuken. Gezien de keuken op slechts 1,6m van de perceelsgrens staat legt het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde op dat het **nieuwe raam in de achtergevel** ter hoogte van de keuken tot op een minimum hoogte van 2,60 m dient voorzien in mat glas zodat er geen rechtstreekse inkijk bij de achterliggende buur mogelijk is.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het ontnemen van het raam een onmiskenbaar ruimtelijke impact heeft voor de beroeper: verlies aan licht en uitzicht.

Gezien de erg kleine afstand tot de perceelgrens kan - indien de bestaande haag verdwijnt - rechtstreeks binnengekeken worden bij de burelen. Dit is ruimtelijk allermist aangewezen. Bijgevolg kan de opgelegde voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen worden bijgetreden. Ook de voorwaarde dat de rechter zijgevel van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw in de achtergevel wordt afgewerkt met een gevelsteen, kan gevolgd worden. Het is niet aangewezen dat daar een snelbouwsteen wordt voorzien.

Art. 4.4.11 VCRO vereist bovendien dat het **architecturale karakter** van het gebouw behouden blijft. Van het grootste belang zijn daarbij de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen. Een aantal secundaire kenmerken spelen eveneens een rol, zoals materiaalgebruik, openingen, dakkapellen en dakrand. Een in concreto-beoordeling van de voorliggende aanvraag is vereist. Er dient in elk geval rekening gehouden met de typische landelijke verschijningsvorm, kenmerkend voor de streek en het gebouw. Het grondplan blijft qua vorm behouden, de gebouwen worden meer uitgezuiverd, de achtergevel wordt soberder, de dakvorm van de uitbouw van zowel het restaurant als het woonhuis sluiten harmonisch aan met de architectuur van de bestaande volumes. De bestaande materialen worden herhaald in de uitbreiding, waardoor het één geheel uitstraalt. Bijgevolg kan besloten worden dat het **architecturaal karakter behouden blijft**.

Aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten is er ook geen juridische basis voor het afleveren van een vergunning voor het aanleggen van **bijkomende verharding**. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen of opritten tot de gebouwen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht volgens het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 (en latere wijzigingen). Het terras (aan de achterzijde van de woning) kan niet beschouwd worden als strikt noodzakelijke toegang of oprit en dient uitgesloten.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat huidige aanvraag de rechten van de beroeper schaaft, gezien hij huurder is van het restaurant en door deze aanvraag zijn zaak verkleint.

De administratieve overheid, i.c. de deputatie, kan bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp zorgt voor een verbetering in vergelijking met de huidige situatie. De gebouwen worden opgefrist en voldoen meer aan huidige comforteisen. Het slopen van de onvergunde veranda zou het straatbeeld verbeteren. Er bestaat echter geen juridische basis om de nieuwe inkom te vergunnen.

De werken aan de woning betreffen een sanering. Het woonhuis wordt bijna verdubbeld (979m³ i.p.v. 510m³), waardoor de woning voldoet aan hedendaagse comforteisen.

Zoals hierboven opgemerkt is de verbouwing ook in overeenstemming met het behoud van het architecturaal karakter, het oorspronkelijk karakter blijft bestendig. Het college van burgemeester en schepenen merkte terecht op dat de rechterzijgevel dient afgewerkt met gevelsteen (geen snelbouwsteen), deze voorwaarde dient ook opgelegd te worden.

Het is jammer dat in dit project de omgevingswerken niet worden verfraaid. De asfalten parking zonder aanwezigheid van groen (enkel aanwezigheid van houtsnippers) zorgt voor een stedelijke context. Misschien kan de aanvrager in de toekomst de omgevingswerken uitvoeren. Indien beplanting wordt voorzien in de zone voor houtsnippers, wordt de parking deels uit het straatbeeld onttrokken.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van een bestaand restaurant en het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning.*

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning en restaurant.

*De aanvraag is niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de **basisrechten voor zonevreemde constructies** (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).*

*De basisrechten voor zonevreemde constructies geven aan dat een **zonevreemde woning** herbouwd en uitgebreid kan worden op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³. (art. 4.4.15 VCRO).*

Het volume bedraagt volgens de uitvoerige berekeningen van de architect 977,75m³ voor de woning en blijft hiermee onder het maximum van 1.000 m³.

*Voor de verbouwingswerken aan het **restaurant** dient opgemerkt dat de **bestaande veranda** – dewelke volledig gesloopt wordt - **onvergund** is. Volgens de berekening van de architect heeft het restaurant een oorspronkelijk volume van 911,1m³ en wordt na de werken verkleind naar 908,8m³. In de berekening van het bestaand volume wordt echter een onvergund volume mee geteld, wat niet kan.*

*Gezien de bestaande veranda onvergund is en een nieuwe inkom (veranda) wordt voorzien, is er sprake van een **uitbreiding van het restaurant**. Gezien de uitbreiding niet*

valt onder de noodzakelijke voorwaarden van artikel 4.4.19. §1. VCRO, bestaat **er geen juridische basis voor het bouwen van een nieuwe inkom als daarbij het volume wordt uitgebreid.**

Volgens art. **4.4.16** VCRO kunnen bestaande zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw, verbouwd worden binnen het bestaand volume.

De **keuken van het restaurant** wordt niet uitgebreid. De keuken wordt in oppervlakte verkleind, gezien een deel van de nieuwe bureau van de woning gelegen is op de funderingen van de oorspronkelijke keuken.

Gezien de keuken op slechts 1,6m van de perceelsgrens staat legt het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde op dat het nieuwe raam in de achtergevel ter hoogte van de keuken tot op een minimum hoogte van 2,60 m dient voorzien in mat glas zodat er geen rechtstreekse inkijk bij de achterliggende buur mogelijk is. Gezien de erg kleine afstand tot de perceelgrens kan - indien de bestaande haag verdwijnt - rechtstreeks binnengekeken worden bij de burens. Dit is ruimtelijk allerm minst aangewezen.

Bijgevolg kan de opgelegde voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen worden bijgetreden.

Art. 4.4.11 VCRO vereist bovendien dat het **architecturale karakter** van het gebouw behouden blijft. Aan deze voorwaarde is voldaan.

Aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten is er ook geen juridische basis voor het afleveren van een vergunning voor het aanleggen van **bijkomende verharding**. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen of opritten tot de gebouwen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht volgens het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 (en latere wijzigingen). Het terras (aan de achterzijde van de woning) kan niet beschouwd worden als strikt noodzakelijk toegang of oprit en dient uitgesloten.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat huidige aanvraag de rechten van de beroeper schaadt, gezien hij huurder is van het restaurant en door deze aanvraag zijn zaak verkleint.

De administratieve overheid, i.c. de deputatie kan bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden.

Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om het beroep **deels gegrond** te verklaren en de vergunning te **weigeren voor de inkom en de terrasverharding en te verlenen voor de uitbreiding van de woning mits het nieuwe raam in de achtergevel ter hoogte van de keuken tot op een hoogte van 2,60 m wordt uitgevoerd in ondoorzichtig glas en dat de rechter zijgevel van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw in de achtergevel wordt afgewerkt met een gevelsteen.**

...

Na de hoorzitting van 4 juni 2013 beslist de verwerende partij op 27 juni 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag staat niet in functie tot agrarische of para-agrarische activiteiten en is bijgevolg niet in overeenstemming met het gewestplan. Overeenkomstig artikel 4.4.10 e.v. VCRO vormen de bestemmingsvoorschriften op zich geen weigeringsgrond wanneer voldaan is aan bepaalde voorwaarden. (Basisrechten voor zonevreemde constructies)

De beroepsindiener wijst dat het restaurant en de woning samen een complex vormen, gezien tussen het restaurant en de rijwoning een gelijkvloerse tussenbouw staat dat tot het restaurantvolume behoort, waarbij een deel van het restaurant (m.n. de keuken en bijkeuken) op het deel van het kadastraal perceel van de rijwoning staat. Hieruit volgt dat deze ruimtes fysisch één geheel vormen, met samen een bruto-bouwvolume van 1.421 m³.

De aanvraag strekt tot het verbouwen van een restaurant en tot het verbouwen en uitbreiden van de woning die samen één fysisch geheel uitmaken. Door de verbouwing wordt het gezamenlijke volume uitgebreid tot ruim 1.800 m³.

Overeenkomstig artikel 4.4.12 VCRO is verbouwen van een zonevreemde woning toegestaan, binnen het bestaand bouwvolume. Uitbreiding van de woning is mogelijk, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot 1.000 m³.

Artikel 4.1.1 VCRO definieert bouwvolume als volgt:

...

Zoals hoger gewezen is de woning nauw verweven met het restaurant-gedeelte (een gedeelte van het restaurant bevindt zich zelfs op het kadastraal perceel van de woning).

Bijgevolg dient het volledig vergunde bouwvolume in aanmerking te worden genomen.

Aangezien het bestaande bouwvolume zoals hoger gewezen de 1.000m³ ruimschoots overschrijdt, is een uitbreiding van de woning niet mogelijk.

Wat betreft het restaurantgedeelte moet samen met de PSA worden besloten dat hiervoor ook geen juridische basis bestaat. Samen met de PSA moet worden vastgesteld dat men de onvergunde veranda ten onrechte bij het bestaande volume heeft berekend.

De veranda moet echter uit het bestaande volume worden gesloten, zodat in casu ook hier sprake is van een uitbreiding van het restaurant-gedeelte. Uitbreiding is slechts mogelijk op grond van artikel 4.4.19 §1 VCRO (omwille van milieuvoorwaarden, gezondheidsredenen, maatregelen opgelegd door sociale inspecteurs, ...). Deze randvoorwaarden zijn in het dossier hoegenaamd niet aanwezig.

Conclusie, de verbouwing van de site is wel degelijk mogelijk. Alleen dient dit te gebeuren binnen het bestaande en vergunde volume.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge voormelde legaliteitsbelemmering is een verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.

Voor zoveel als nodig moet worden vastgesteld dat het dossier ook geen advies van de brandweer bevat. Een advies is wel degelijk noodzakelijk teneinde de goede uitbating van het restaurant te verzekeren.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het verbouwen van een bestaand restaurant en het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning; dat echter moet worden vastgesteld dat het totale bouwvolume toeneemt van 1.400 m³ naar ruim 1.800 m³; dat een verbouwing enkel mogelijk is binnen het bestaande vergunde bouwvolume; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te kunnen verlenen; dat bovendien eveneens is aangewezen dat de brandweer een advies verleent;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedures inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (hierna het Beroepenbesluit), artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna de Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partij onontvankelijk had moeten verklaren.

Vooreerst wijst de verzoekende partij erop dat de tussenkomende partij in haar administratief beroepschrift onvoldoende concreet vermeldt welke hinder of nadelen zij kan ondervinden als gevolg van de in eerste administratieve aanleg verleende stedenbouwkundige vergunning.

Verder stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij, als indiener van het administratief beroep, alleen stedenbouwkundige hinder, en geen commerciële nadelen, kan inroepen om haar belang bij het instellen van het administratief beroep te rechtvaardigen.

Volgens de verzoekende partij motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende waarom het administratief beroep van de tussenkomende partij ontvankelijk is.

De verzoekende partij stelt dat van een zorgvuldige overheid mag verwacht worden dat zij het belang van de tussenkomende partij, als indiener van het administratief beroep, om administratief beroep in te stellen tegen de in eerste administratieve aanleg verleende vergunning afdoende onderzoekt en beoordeelt.

Tot slot verwijst de verzoekende partij naar andere beslissingen van de verwerende partij waarin zij commerciële nadelen niet aanvaardt als voldoende om belang te hebben om administratief beroep in te stellen.

2.

De verwerende partij verwijst naar de inhoud van het administratief beroepschrift van de tussenkomende partij, waaruit volgens haar duidelijk blijkt dat de werking van het door de tussenkomende partij uitgebaat restaurant beperkt kan worden als gevolg van de in eerste administratieve aanleg verleende stedenbouwkundige vergunning.

Verder stelt de verwerende partij dat de ontvankelijkheid van het administratief beroep nooit betwist is, zodat niet kan verwacht worden dat de bestreden beslissing hierover uitvoerig moet worden gemotiveerd.

De verwijzing naar haar vorige beslissingen is, volgens de verwerende partij, niet relevant omdat die beslissingen, anders dan in dit dossier, betrekking hebben op de betwisting door een concurrerend bedrijf louter om commerciële redenen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat uit haar administratief beroepschrift duidelijk blijkt dat zij, als huurder, woont en een horecazaak uitbaat in het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De tussenkomende partij wijst erop dat de keuken en berging aanzienlijk verkleind worden en dat raamopeningen verdwijnen.

Volgens de tussenkomende partij wordt de uitbating van de handelszaak daardoor onmogelijk.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat het belang van de tussenkomende partij, als indiener van het administratief beroep, om administratief beroep in te stellen tegen de in eerste administratieve aanleg verleende vergunning, moet blijken uit het administratief beroepschrift.

Volgens de verzoekende partij volstaat de loutere bewoning van het pand niet om belang te hebben om administratief beroep in te stellen.

Verder herhaalt de verzoekende partij dat een commercieel nadeel niet kan gelden om belang te hebben om administratief beroep in te stellen, te meer omdat de tussenkomende partij, als indiener van het administratief beroep, hierover geen concrete gegevens aanbrengt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in de eerste plaats dat de tussenkomende partij heeft nagelaten om in haar beroepschrift zelf concreet aan te geven welke nadelen of hinder zij meent te ondervinden naar aanleiding van de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. Zij lijkt er daarbij van uit te gaan dat hiervoor enkel rekening mag worden gehouden met hetgeen de tussenkomende partij onder het hoofdstuk "Ontvankelijkheid" van haar beroepschrift heeft aangevoerd.

In de tweede plaats stelt de verzoekende partij dat, voor zover het beroepschrift in haar totaliteit wordt bekeken en zodoende inhoudelijk wordt gezocht naar een mogelijk belang, de tussenkomende partij een belang inroept dat louter van commerciële aard is. Dit volstaat volgens de verzoekende partij niet om de tussenkomende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.

2.

Nog afgezien van de vraag of de artikelen 4.7.21 VCRO tot en met artikel 4.7.25 VCRO wel een voldoende decretale grondslag bieden voor de onontvankelijkheidssanctie van artikel 1, §1, tweede lid Beroepenbesluit, stelt de Raad vast dat het middel feitelijke grondslag mist in zoverre de verzoekende partij beweert dat het beroepschrift zelf geen omschrijving van de "hinder of nadelen" bevat.

De tussenkomende partij stelt in haar administratief beroepschrift van 3 april 2013 onder meer dat zij, als huurder van het gebouw, nadelen zal ondervinden als gevolg van de in eerste administratieve aanleg verleende vergunning, meer bepaald dat de keuken en de berging van het door haar uitgebate restaurant worden ingeperkt.

De tussenkomende partij heeft bij haar administratief beroepschrift tevens foto's en het huurcontract gevoegd en voert in het administratief beroepschrift aan dat de gevraagde werken een negatief effect zullen hebben op de uitbating van het restaurant, hetgeen de verzoekende partij niet betwist.

De Raad ziet ten slotte niet in waarom de verwerende partij bij de beoordeling van het belang van de tussenkomende partij geen rekening zou mogen houden met de totaliteit van het beroepschrift.

De Raad is dan ook van oordeel dat de tussenkomende partij in haar beroepschrift afdoende concreet heeft aangegeven welke hinder of nadelen zij vreest te zullen ondervinden door de tenuitvoerlegging van de in eerste aanleg verleende stedenbouwkundige vergunning.

3.

De verzoekende partij kan evenmin worden gevolgd wanneer zij in de tweede plaats aanvoert dat de tussenkomende partij een louter "commercieel" belang inroept en dat dit niet volstaat als belang om administratief beroep in te stellen.

Noch uit het Beroepenbesluit, noch uit de VCRO, volgt dat een financieel of commercieel nadeel niet kan gelden om belang te hebben om administratief beroep in te stellen.

De verzoekende partij betwist overigens niet dat er een causaal verband kan bestaan tussen de aangevoerde hinder en nadelen en de door haar gevraagde, en in eerste administratieve aanleg verleende, stedenbouwkundige vergunning.

Bovendien wijst de tussenkomenende partij in haar administratief beroepschrift ook nog op het verlies aan lichten en uitzicht, zodat de stelling van de verzoekende partij dat de tussenkomenende partij, als indiener van het administratief beroep, louter commerciële nadelen inroept om haar belang bij het instellen van het administratief beroep te staven, hoe dan ook feitelijk onjuist is.

De verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid, en zonder artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO of artikel 1 van het Beroepenbesluit te miskennen, het administratief beroep van de tussenkomenende partij ontvankelijk verklaren.

Uit de gegevens van het dossier blijkt overigens niet dat de verzoekende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de tussenkomenende partij heeft betwist tijdens de administratieve beroepsprocedure.

De Raad oordeelt dan ook dat de tussenkomenende partij duidelijk het rechtens vereist belang had om administratief beroep in te stellen tegen de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing, zodat de verwerende partij de bestreden beslissing met betrekking tot dat onderdeel ervan niet bijkomend moest motiveren.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij ondergeschikt de schending in van de artikelen 4.1.1, 2°, 4.1.1, 3° VCRO, 4.4.10, §1, 4.4.12 en 4.4.15 VCRO, artikel 3 van de Motiveringswet, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat haar aanvraag betrekking heeft op twee verschillende percelen: enerzijds het perceel met het restaurant (en de er boven gelegen woning) en anderzijds de rijwoning. De verzoekende partij wijst erop dat de gebouwen twee verschillende kadastrale nummers en een afzonderlijke historiek hebben en dat er geen doorgang is van het ene naar het andere pand.

Volgens de verzoekende partij telt de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte het bouwvolume van de twee afzonderlijke gebouwen samen als één fysisch geheel.

De verzoekende partij verwijst naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Damme en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat beide gebouwen eigendom zijn van dezelfde eigenaar heeft volgens de verzoekende partij geen 'ruimtelijke relevantie'.

Verder voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.4.12 VCRO (met betrekking tot het verbouwen van een zonevreemde woning) en artikel 4.4.15 VCRO (met betrekking tot het uitbreiden van een zonevreemde woning) miskent.

De verzoekende partij stelt dat het restaurant en de woning als afzonderlijke constructies moeten worden beschouwd, zoals bepaald in artikel 4.4.10, §1 VCRO.

Volgens de verzoekende partij zijn het twee 'hoofdgebouwen', zodat de bouwvolumes niet mogen worden samengeteld.

Tot slot meent de verzoekende partij dat de verwerende partij, omwille van de andersluidende beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de bestreden beslissing met betrekking tot dit onderdeel niet afdoende motiveert.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een deel van het restaurant gelegen is op het kadastraal perceel van de rijwoning, zodat de gebouwde constructies niet overeenstemmen met de kadastrale perceelsgrenzen.

Volgens de verwerende partij beoogt de aanvraag de uitbreiding van de woning ten koste van het restaurant, zodat deze gebouwen niet los van elkaar gezien kunnen worden.

Ondergeschikt stelt de verwerende partij dat er geen wettelijke grondslag bestaat om een uitbreiding van het restaurant toe te staan.

Tot slot wijst de verwerende partij erop dat er geen advies van de brandweer is.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de verzoekende partij misbruik tracht te maken van haar perceelsoverschrijdende bouwinitiatieven.

Volgens de tussenkomende partij heeft de aanvraag in feite betrekking op een bouwfysische eenheid, die door vergunning van de aanvraagwerken nog zou worden versterkt, en dus een gebouwencomplex, hetgeen van belang is voor de berekening van het bouwvolume, zoals bepaald in artikel 4.4.15 VCRO.

De tussenkomende partij benadrukt dat het restaurant oppervlakte en volume verliest door de aangevraagde uitbreiding van de woning.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de perceelsgrenzen niet determinerend zijn bij de toepassing van de zonevreemde basisrechten.

De verzoekende partij verwijst opnieuw naar de begrippen 'bouwvolume' en 'constructie', zoals respectievelijk gedefinieerd in artikel 4.1.1, 2° VCRO en artikel 4.1.1, 3° VCRO.

Verder wijst de verzoekende partij erop dat de huurovereenkomst en de daarin opgenomen bepalingen, louter burgerrechtelijk zijn en dus niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag.

Tot slot herhaalt de verzoekende partij dat de woning en het restaurant onmogelijk als één fysisch geheel kunnen beschouwd worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de verzoekende partij beoogt de verbouwing van een restaurant en de uitbreiding van een aanpalende rijwoning.

De percelen zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gebouwen zijn zonevreemd, want niet bestemd voor landbouw, in de ruime betekenis van het woord, en de verzoekende partij betwist dat niet.

2.

De vergunningverlenende overheid moet dan ook de basisrechten voor zonevreemde constructies toepassen, zoals bepaald in de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO.

De basisrechten zijn uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een strijdigheid met de gewestplanbestemming. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag de strijdigheid met de gewestplanbestemming dus geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Dat de basisrechten uitzonderingsbepalingen zijn, betekent echter dat ze restrictief moeten worden geïnterpreteerd. Wanneer een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden, die restrictief moeten worden geïnterpreteerd, is de vergunningverlenende overheid verplicht de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het is wel de bevoegdheid van de verwerende partij om te onderzoeken of de bestaande constructie voldoet aan alle voorwaarden om de basisrechten voor zonevreemde constructies te kunnen toepassen conform artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

4.

Met betrekking tot het te verbouwen restaurant stelt de verwerende partij, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vast dat de berekening van het bestaand volume in de aanvraag ten onrechte rekening houdt met de onvergunde veranda.

De verwerende partij concludeert dat de aanvraag geen verbouwing beoogt, maar wel een uitbreiding van het restaurant, en dat er geen juridische basis is om hiervoor een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partij lijkt deze zienswijze niet te betwisten.

5.

Uit de bij de aanvraag gevoegde motiveringsnota blijkt dat ook de rijwoning wordt uitgebreid van 510 m³ naar 977,75 m³.

Artikel 4.4.15 VCRO bepaalt:

“Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren.”

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de woning nauw verweven is met het restaurant, zodat het volledig bouwvolume in aanmerking moet worden genomen.

De verwerende partij weigert met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van de woning omdat het bruto-bouwvolume van het geheel wordt uitgebreid tot 1.800 m³, hetgeen het maximale volume van 1.000 m³ overschrijdt, zodat artikel 4.4.15 VCRO niet zou kunnen worden toegepast.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat het motief dat de aanvraag principieel onverenigbaar is met de geldende gewestplanbestemming en de vaststelling dat artikel 4.4.12 of 4.4.15 VCRO niet kan toegepast worden, het determinerend weigeringsmotief vormt.

6.

De Raad kan de overwegingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing niet bijtreden.

Een woning is volgens artikel 4.1.1, 16° VCRO: *“een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode”*. Voornoemd artikel van de Vlaamse Wooncode beschouwt als een woning: *“elk onroerend goed of het geheel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande”*

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt toegelicht dat doordat *“deze omschrijving verwijst naar de “hoofdzakelijke” woonbestemming, mag ervan worden uitgegaan dat benevens het hoofdgebouw ook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen worden bedoeld.”*(Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 91).

Artikel 4.1.1, 2° VCRO definieert het begrip “bouwvolume” als *“het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”*.

De parlementaire voorbereidingen vermelden bij het begrip “bouwvolume” onder meer het volgende (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 85, nr. 264):

“264. “Fysisch aansluitende aanhorigheden” (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging) worden meegerekend bij de vaststelling van het bruto-bouwvolume. Dat begrip sluit een dubbel criterium in. Enerzijds moeten de betrokken bijgebouwen fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit. Anderzijds moet het gaan om “aanhorigheden”, d.w.z. dat de gebouwen dienstig moeten

zijn voor de residentiële functie (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage, etc.)”.

Uit de aangehaalde bepalingen volgt dat het bouwvolume van een woning wordt bepaald door het bouwvolume van het hoofdgebouw en desgevallend het bouwvolume van de fysisch verbonden woningbijgebouwen. De functie van een fysisch aangesloten bijgebouw is, in de hierboven aangegeven mate, relevant bij de beoordeling van de betrokken aanvraag.

De Raad oordeelt dat uit het dossier niet blijkt waarom het volume van het restaurant in aanmerking zou moeten worden genomen bij de berekening van het bouwvolume van de woning.

Het restaurant kan naar het oordeel van de Raad niet beschouwd worden als een fysisch aansluitend woningbijgebouw, omdat het geen residentiële functie heeft. Bovendien wordt niet betwist dat het restaurant en de woning niet intern verbonden zijn.

Dat de aanvraag beoogt de woning uit te breiden ten nadele van het restaurant, en deels op hetzelfde kadastrale perceel gelegen is, doet daaraan geen afbreuk.

7.

Voor zover de tussenkomen partij verwijst naar haar rechten als huurder van het restaurant, wijst de Raad op artikel 4.2.22 VCRO dat bepaalt dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Geschillenbeslechting over burgerlijke rechten komt niet toe aan de vergunningverlenende overheid, noch aan de Raad.

8.

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Quirino LANDI is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juni 2013, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de verbouwing van een restaurant en de verbouwing en uitbreiding van een ééngezinswoning op percelen gelegen te 8340 Damme, Oude Sluissedijk 24 en 26 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 14405 en 144N2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT