RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 215.047 van 12 september 2011
in de zaak A. 193.620/X-14.308.

In zake : de n.v. ALAMA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christophe Coen
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 210A
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de gemeente KNOKKE-HEIST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoon Lust
kantoor houdend te 8310 BRUGGE-ASSEBROEK
Baron Ruzettelaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

Sabrina MATROYE de JOLY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Laurent Proot
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 7 augustus 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 3 april 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van een kelder onder een reeds vergunde “villa A” te Knokke-Heist, Windenvang 8 01, kadastraal bekend sectie F, nrs. 611 en 612.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 22 december 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 april 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe Coen, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Nathalie De Clercq, die loco advocaat Antoon Lust verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter-Jan Defoort, die loco advocaten Bert Roelandts en Laurent Proot verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 27 oktober 2006 verleent de verwerende partij een verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te Knokke-Heist, Windenvang 8, kadastraal bekend sectie F, nr. 612. Het betreffende perceel wordt opgedeeld in 2 loten, lot A en B.

Op 19 januari 2007 verleent de verwerende partij de vergunning voor het bouwen van 2 villa's na afbraak van de bestaande woning op het voormelde perceel. Aangaande "ondergrondse garages" wordt gesteld dat "het ontwerp (…) er geen (voorziet)". Aangaande het rooien van bomen wordt gesteld dat "voor iedere boom die gerooid wordt (…) minstens één nieuwe hoogstammige boom (dient) aangeplant te worden".

Deze vergunningen zijn niet aangevochten met een annulatieberoep bij de Raad van State.

4. Volgens een notariële akte, verleden op 20 augustus 2007, wordt de tussenkomende partij eigenaar van een villa in oprichting op het voormelde perceel en op perceel nr. 611 (deel). Het betreft lot B van de voormelde verkaveling.

5. Op 13 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomende partij aan de verwerende partij de vergunning voor het plaatsen van een kelder onder een reeds vergunde "villa A". De aanvraag bevat tevens een groenplan.

Het betreft een regularisatieaanvraag aangezien de werken reeds gestart waren.

6. De verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen te Knokke-Heist, Windenvang, kadastraal bekend sectie F, nr. 627/b. Dit perceel is gelegen recht tegenover het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft.

7. Het betreffende terrein waarvoor de vergunning is aangevraagd, is overeenkomstig het op 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in woongebied, en, overeenkomstig het op 18 december 1992 bij ministerieel besluit goedgekeurde bijzonder plan van aanleg "K-12 Berkenlaan" van de gemeente Knokke-Heist, in zone 1 "eengezinswoningenzone". Het is tevens gelegen binnen de voormelde op 27 oktober 2006 vergunde verkaveling.

Het terrein was tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Wijk Berkenlaan", definitief vastgesteld op 26 september 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist en goedgekeurd op 29 november 2007 door de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen. Dit GRUP werd evenwel vernietigd bij 's Raads arrest nr. 201.040 van 18 februari 2010.

8. Op 15 december 2008 deelt het agentschap R-O Vlaanderen – R-O West-Vlaanderen – onroerend erfgoed mee geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde verbouwing.

9. Op 22 december 2008 deelt het agentschap voor Natuur en Bos mee geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag op voorwaarde dat :

> "1. indien grondbemaling noodzakelijk is, deze gebeurt door retourbemaling, met de uitdrukkelijke voorwaarde dat geen verzilt water in de ontvangende zoetwaterlens zal ingebracht worden;
> 2. een voldoende brede buffer met enkel inheemse beplanting voorzien wordt om verstoring in de speciale beschermingszones te vermijden.
> 3. de bestaande bomen gevrijwaard worden van schade tijdens de uitvoering van de werken".

10. Op 3 april 2009 verleent de verwerende partij de gevraagde vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

In de motivering staat te lezen dat het ontwerp "het regulariseren van een kelder onder een vergunde ééngezinswoning (omvat), (vergund onder dossiernummer 06/197)" en dat "op het perceel de inplanting van de bomen licht gewijzigd (wordt)". Aangaande de "ondergrondse garages" wordt gesteld dat "maximaal één in- en uitrit per bouwperceel is toegelaten" en dat "het

ontwerp (…) enkel een interne toegangstrap (voorziet)". Verder wordt gesteld dat "voor iedere boom die gerooid wordt (…) minstens één nieuwe hoogstammige boom (dient) aangeplant te worden" en dat "het ontwerp (…) het verplaatsen van 28 bomen (voorziet), hetzelfde aantal zoals reeds vergund".

IV. Ontvankelijkheid

Standpunten van de partijen

11. De verzoekende partij zet in het verzoekschrift haar belang op de volgende wijze uiteen :

> "Verzoekster is eigenares van een perceel in de Windenvang (perceel 627B op het kadastraal plan - …), gelegen tegenover het perceel waarop de hier bestreden vergunning betrekking heeft (…)
>
> Alleen reeds uit de nabijheid van de grond waarop de vergunningsbeslissing betrekking heeft blijkt het belang van verzoekers.
>
> Deze percelen maken allen deel uit van een stuk grond dat in 1926 werd verkocht ter verkaveling. Aan al deze percelen werden bij de verkoop gelijke voorwaarden en erfdienstbaarheden verbonden teneinde het rustige, groene en ruime karakter van de percelen te garanderen voor de opeenvolgende eigenaars.
>
> Deze garanties waren uiteraard van belang voor de eigenaars om een dergelijk goed te verwerven.
>
> Het groene, ruime karakter van de percelen werd ook verankerd in het gemeentelijk bijzonder plan van aanleg voor dit gebied en vervolgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
>
> De bestreden bouwvergunning heeft betrekking op de bouw van een volledige ondergrondse verdieping. Deze ingrijpende werken impliceren een aanzienlijk grondverzet en reliëfwijzigingen. Het delicate evenwicht in het duinlandschap wordt hierdoor aangetast. De aantasting vindt overigens plaats niet aan de rand van het gebied, maar er midden in. Dit heeft een wezenlijke impact op de aard en het karakter van het gebied.
>
> De bestreden bouwvergunning bevestigt verder de manifest onwettige verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 en stedenbouwkundige vergunning van 19 januari 2007. Deze vergunningen op hun beurt maken het ten onrechte mogelijk dat een oorspronkelijk groot perceel met een villa werd verkaveld in twee kleine percelen en de bebouwings- en verhardingsgraad in het gebied aanzienlijk wordt verhoogd.
>
> Dit alles impliceert voor verzoekster, naast de aantasting van het groene karakter van het gebied, ook een waardeverlies van hun eigendom.
>
> Uiteraard hebben verzoekers er als eigenaar van een omliggend perceel een belang om op te treden tegen de aantasting van de omgeving waarin

hun eigendom gelegen is, door middel van een beroep (…) tot nietigverklaring bij Uw Raad".

12. In de memorie van antwoord betwist de verwerende partij het belang van de verzoekende partij, stellende dat de bestreden vergunning enkel de regularisatie van een op zich totaal onzichtbare kelderverdieping van een reeds vergunde woning tot voorwerp heeft, net als de heraanplanting van 28 gerooide hoogstammige bomen, tegen welke kaalslag de verzoekende partij protest heeft aangetekend, zodat de vergunning op dit stuk van aard is aan haar klacht tegemoet te komen, ofschoon de verzoekende partij als rechtspersoon uiteraard geen visueel contact heeft met die bomen, noch er enig ander genot van kan hebben.

Rechtspersonen kunnen slechts in hun belang zijn geschaad wanneer hun patrimonium of goede naam wordt aangetast of wanneer zij worden gedwarsboomd in het nastreven en realiseren van hun maatschappelijk doel. De verzoekende partij toont niet aan dat het uitvoeren van een ondergrondse kelder op het perceel tegenover haar eigendom en het heraanplanten van 28 hoogstammige bomen haar patrimonium nadelig kan beïnvloeden of een minwaarde voor haar eigendom kan veroorzaken.

Voor het overige toont de verzoekende partij geen "aanzienlijk grondverzet en reliëfwijzigingen" aan.

In zoverre zij haar belang verbindt aan de verkavelingsvergunning van 27 oktober 2006 en de stedenbouwkundige vergunning van 19 januari 2007, zijn deze akten niet het voorwerp van het onderhavig geding, zodat de verwijzing ernaar ter adstruering van haar belang niet relevant is.

Ten slotte, in zoverre de verzoekende partij verwijst naar de aantasting van het groene karakter van het gebied, refereert zij niet aan een persoonlijk element dat haar als rechtspersoon rechtstreeks kan raken, zodat hier hoogstens sprake kan zijn van een actio popularis.

13. De tussenkomende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partij, stellende dat het bestreden besluit enkel de regularisatie van een ondergrondse en dus onzichtbare kelderverdieping en het kappen van een

aantal bomen, die overeenkomstig het bestreden besluit opnieuw aangeplant zullen worden, tot voorwerp heeft. De verzoekende partij toont niet aan welk voordeel zij zou hebben bij de vernietiging van het bestreden besluit.

Wat het grondverzet en de reliëfwijzigingen betreft, vloeien deze voort uit de basisvergunning van 19 januari 2007, en niet uit het bestreden besluit. Deze basisvergunning werd door de verzoekende partij niet aangevochten, zodat er geen belang bestaat om de daaropvolgende, in dit geval zeer beperkte, vergunning aan te vechten.

14. In de memorie van wederantwoord repliceert de verzoekende partij dat de vordering tot nietigverklaring wel degelijk past binnen haar maatschappelijk doel, zijnde het beheer van het onroerend patrimonium, en is gericht op het behoud van de waarde van haar eigendom. De kwaliteit van de omgeving van de villa waarvan zij eigenaar is, is immers bepalend voor de waarde ervan. Een aantasting van de kwaliteit en exclusiviteit van deze omgeving waarin de villa gelegen is, tast ook de waarde van het goed zelf aan. Gelet op haar statutair doel heeft de verzoekende partij belang om op te komen tegen een dergelijke aantasting.

De Windenvang betreft een zeldzaam intact gebleven duingebied waarin bewoning toegelaten is, zij het op zeer ruime percelen en met respect voor de fauna en flora. De aanlegwerken en "de aanwezigheid van een (…) aanzienlijke ondergrondse bouwlaag" hebben vooreerst een impact op de waterhuishouding. Duinzand heeft een zeer gering vochthoudend vermogen, maar een grote filterende werking. Door het aanzienlijk ondergronds volume wordt de normale waterinfiltratie en de waterhuishouding van het duingebied verstoord, waardoor de duinvegetatie onder druk zal komen te staan. Dit effect doet zich niet enkel voor op het kwestieuze perceel, maar eveneens op de eigendom van de verzoekende partij.

Door de bijkomende vergunde bouwlaag wordt de draagkracht van het perceel overschreden, en de intense bebouwing van het perceel doet afbreuk aan de ruimtelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Overigens is het duinreliëf op een perceel met dergelijke bebouwingsgraad nergens nog te bespeuren.

Wat de heraanplanting van 28 wederrechtelijk gerooide hoogstammige bomen betreft, vergeet de verwerende partij te melden dat de vergunning voor de ondergrondse verdieping in de eerste plaats het rooien van de bomen impliceert. De vergunning regulariseert de wederrechtelijke kaalslag van het terrein. De vernietiging van het bestreden besluit kan de voorheen bestaande bomen niet terugbrengen, maar zal wel de regularisatie van de kaalslag ongedaan maken.

De verzoekende partij treedt bovendien op als eiseres in een procedure voor de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, tot het bekomen van het herstel in de vorige toestand. Daar betwist zij de wettigheid van de verkavelingsvergunning en de eerdere stedenbouwkundige vergunning. In het licht van deze procedure heeft zij een belang om op te komen tegen de regularisatievergunning voor de kelderverdieping. Er kan immers "niet worden uitgegaan van de zekere oprichting van de ten onrechte vergunde tweede villa".

Tot slot wordt de juistheid van het betoog van de verzoekende partij bevestigd door de enige doelstelling vooropgesteld in het GRUP "Wijk Berkenlaan", die de verdere verdichting wenst tegen te gaan en het groene karakter van het gebied wenst te vrijwaren.

Beoordeling

15. Overeenkomstig artikel 19, eerste lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, kan een beroep tot nietigverklaring bedoeld bij artikel 14 van die wetten voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gebracht door elke partij die doet blijken van een benadeling of van een belang. Dit veronderstelt dat de verzoekende partij door het bestreden besluit benadeeld is en dat dit nadeel persoonlijk, rechtstreeks, zeker en actueel is. Daarenboven is vereist dat de nietigverklaring van het bestreden besluit de verzoekende partij rechtstreeks voordeel verschaft.

In beginsel wordt aanvaard dat de verzoekende partij die op deugdelijke wijze aantoont dat zij eigenaar is van een pand of een perceel dat paalt aan of gelegen is naast of tegenover datgene waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verleend, daardoor alleen al doet blijken van

het wettelijk vereist belang bij de nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning voor die constructie. Dit betekent evenwel niet dat er in dat geval in hoofde van die verzoekende partij een onweerlegbaar vermoeden van belang bestaat. Concrete elementen kunnen dit vermoeden weerleggen.

16. De verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen recht tegenover het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft.

In het verzoekschrift koppelt zij haar belang aan het vrijwaren van het rustige, groene en ruime karakter van de percelen, alsook aan een waardeverlies van haar eigendom als gevolg van een aantasting van die omgeving door de bestreden vergunning. In zoverre zij haar belang in haar memorie van wederantwoord en in haar laatste memorie ent op andere feitelijke elementen, zoals de beweerde impact van de bestreden vergunning op de waterhuishouding van het betrokken gebied, en de bestemming van de kelderverdieping, betreffen dit niet-toelaatbare uitbreidingen van de adstructie van het belang.

17. In casu betreft het bestreden besluit een regularisatievergunning voor het onderkelderen van een reeds vergunde villa, en verleent het voormelde besluit de vergunning voor de wijziging van de inplanting van de bomen op het betreffende terrein.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat er, wat de kelder betreft, enkel een interne toegangstrap wordt voorzien en dus geen externe in- en uitrit, zodat de kelder niet zichtbaar is van buitenaf. Wat de heraanplanting van de bomen betreft, wordt enkel een wijziging van het reeds eerder vergunde groenplan vergund, te weten het behoud van het reeds vergunde aantal bomen maar met een gewijzigde inplanting op het terrein. De verzoekende partij houdt in haar laatste memorie ten onrechte voor dat ingevolge de initiële vergunning van 19 januari 2007 slechts 4 bomen mochten worden gerooid. In die vergunning wordt immers geen aantal bepaald, maar wordt algemeen gesteld dat “voor iedere boom die gerooid wordt (…) minstens één nieuwe hoogstammige boom (dient) aangeplant te worden”. De bestaande bomen werden gerooid en het opnieuw aanplanten wordt met de bestreden regularisatievergunning vergund, zij het op

een iets andere plaats dan deze voorzien in het bij de basisvergunning van 19 januari 2007 voorziene groenplan.

18. In de mate de verzoekende partij aanvoert dat het betreffende perceel ten onrechte verkaveld werd en dat de woning ten onrechte vergund werd, dient te worden vastgesteld dat deze vergunningen niet met een annulatieberoep werden bestreden en dat zij inmiddels een definitief karakter hebben verkregen, zodat met dit rechtsfeit rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij.

In zoverre de verzoekende partij ter adstructie van haar belang verwijst naar de procedure voor de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, waar zij verzoekt "om beide vergunningen buiten toepassing te laten op grond van art. 159 GW", en zij stelt dat dientengevolge "de uitvoerbaarheid (van beide vergunningen) niet als rechtsfeit (kan) worden aangenomen", gaat de verzoekende partij voorbij aan de draagwijdte van artikel 159 van de Grondwet. Deze bepaling kan immers alleen leiden tot de niet-toepassing van de eventueel onwettige beslissing in het aan de rechter onderworpen geschil en tussen de betrokken procespartijen, zodat de eventueel voor onwettig gehouden beslissing in elk geval blijft bestaan.

In zoverre de verzoekende partij ter adstructie van haar belang verwijst naar het GRUP "Wijk Berkenlaan", dient te worden vastgesteld dat dit GRUP door de Raad van State werd vernietigd bij arrest nr. 201.040 van 18 februari 2010.

19. Wat de regularisatie van de kelder betreft, valt niet in te zien hoe deze "een wezenlijke impact op de aard en het karakter van het gebied" zou kunnen hebben en welk nadeel de verzoekende partij ondervindt dat verminderd of opgeheven kan worden door de vernietiging van de bestreden vergunning, nu de kelderverdieping niet van buitenaf waarneembaar is. Waar zij aanvoert dat de werken voor de kelderverdieping een "aanzienlijk grondverzet en reliëfwijzigingen" impliceren, waardoor "het delicate evenwicht in het duinlandschap wordt (…) aangetast", toont zij dit niet genoegzaam aan. Bovendien zou dit beweerde grondverzet en de beweerde reliëfwijzigingen,

mochten deze er al zijn, eerder "voortvloeien uit de basisvergunning van 19 januari 2007", die niet werd aangevochten met een annulatieberoep, zoals de tussenkomende partij terecht stelt.

20. Waar de verzoekende partij aanvoert dat de ondergrondse verdieping niet kon worden aangelegd zonder het rooien van bomen, blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning van 19 januari 2007 dat deze, teneinde de woning te kunnen oprichten, reeds voorziet dat "voor iedere boom die gerooid wordt (…) minstens één nieuwe hoogstammige boom (dient) aangeplant te worden". De thans bestreden vergunning vergunt, zoals uit de feitenuiteenzetting reeds blijkt, enkel een aangepast groenplan, met een gewijzigde inplanting van de bomen.

Het valt ten slotte niet in te zien hoe de heraanplanting – zij het met een gewijzigde inplanting – van de bomen op het terrein enige invloed heeft op het rustige en groene karakter van het perceel, noch hoe dit kan leiden tot een waardevermindering van het patrimonium van de verzoekende partij.

Deze feitelijkheden in acht genomen, kan geenszins worden ingezien welk nadeel de verzoekende partij ondervindt dat verminderd of weggenomen kan worden door een nietigverklaring van de bestreden vergunning.

De excepties zijn gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf september 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Roger Stevens**