RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 233.969 van 1 maart 2016
in de zaak A. 216.895/X-16.341.

In zake : Gerda VERCAMMEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe De Smet
kantoor houdend te 1180 Brussel
Winston Chuchill laan 250
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN VLAAMS-BRABANT

Tussenkomende partijen :

1. Eduard PEETERS
2. Hilde DE GEEST
3. de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE PERKDORP

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Isabelle Cooreman
kantoor houdend te 1082 Brussel
Keizer Karellaan 586/9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het cassatieberoep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 8 september 2015, strekt tot de cassatie van het arrest nr. A/2015/0443 van 28 juli 2015 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de zaak 1112/0680/A/2/0601.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking nr. 11.5411 van 22 september 2015.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is voorlopig toegestaan bij beschikking van 20 november 2015. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 februari 2016.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe De Smet, die verschijnt voor verzoekster, en advocaat Liesbeth Peeters, die *loco* advocaat Isabelle Cooreman verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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. Bij arrest nr. 213.544 van 30 mei 2011 vernietigt de Raad van State op vordering van Gerda Vercammen het besluit van 5 mei 2009 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant (hierna: de deputatie) waarbij aan Eduard Peeters en Hilde De Geest de voorwaardelijke

stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van een appartementsgebouw.

4. De deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant verleent bij een beslissing van 19 april 2012 aan Eduard Peeters – Hilde De Geest een stedenbouwkundige vergunning “voor het regulariseren van het bouwen van een appartementsgebouw na het slopen van een woning in gesloten bebouwing”.

5. Het bestreden arrest verklaart het beroep van Gerda Vercammen tegen de vergunningsbeslissing van 19 april 2012 onontvankelijk na inwilliging van de exceptie van Eduard Peeters – Hilde De Geest van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang zoals vereist in het toentertijd geldende artikel 4.8.16, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

IV. Regelmatigheid van de rechtspleging

Exceptie van onontvankelijkheid tussenkomst

6. Gerda Vercammen betwist om verschillende redenen de toelaatbaarheid/ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst van Eduard Peeters, Hilde De Geest en de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Perkdorp (hierna: de vereniging).

Zij werpt vooreerst op dat het verzoekschrift tot tussenkomst gebaseerd is op gebrekkige stukken en zelf ook gebrekkig is. Zij stelt dat de verkoopakten, waarop Eduard Peeters, Hilde De Geest en de vereniging zich baseren, onderling strijdige bepalingen bevatten aangezien de koper enerzijds moet afzien van iedere vordering tot schadevergoeding en de verkoper er zich anderzijds toe verbindt om de koper te waarborgen voor ieder eventueel schadelijk gevolg voortvloeiende uit de procedure. Het verzoekschrift tot tussenkomst is gesteund op de notariële akten in bijlage 27 a, b en c die in werkelijkheid andere bepalingen bevatten dan de bepaling die werd opgenomen

in het verzoekschrift tot tussenkomst. Daarenboven bestaat er volgens Gerda Vercammen een potentieel tegengesteld belang tussen de verkoper en de kopers, aangezien de tweede notariële akte afwijkt van de eerste notariële akte. In de tweede notariële akte heeft de verkoper aan de koper immers geen waarborg gegeven “voor ieder eventueel schadelijk gevolg voortvloeiende uit de procedure”. Op basis van deze clausule bestaat er een bijkomend potentieel tegengesteld belang tussen de partijen D.M.K. en L.K. enerzijds en de partij V.O. E. anderzijds. De eerste vermelde koper beschikt immers over een waarborg vanwege de verkoper daar waar de tweede koper niet over deze waarborg van de verkoper beschikt. De akte van de verkoop aan de partijen C.R., V.R. en C.G. is totaal verschillend van de tekst die wordt voorgelegd aan de Raad van State. Het verzoekschrift is hierdoor gebrekkig. De belangen van de eerste, de tweede en de derde kopers zijn onderling mogelijk strijdig omdat de notariële akten verschillend zijn. Er bestaat ook een bijkomend potentieel tegengesteld belang tussen de verkoper en de kopers omdat de verkoper bepaalde zeer belangrijke feiten verkeerd heeft voorgesteld in de notariële akten. Hierin wordt immers geen melding gemaakt van het vernietigingsarrest van de Raad van State dat de vergunning van 5 mei 2009 vernietigt. De akte, die nadien verleden werd, stelt integendeel dat de procedure voor de Raad van State nog steeds lopende is. Het betreft hier bijgevolg een bijzonder zware overtreding. Gerda Vercammen wijst op het principe “*fraus omnia corrumpit*”. Zij besluit dat het verzoekschrift tot tussenkomst niet toelaatbaar en niet ontvankelijk is omdat het gebaseerd is op officiële documenten die enerzijds gebrekkig zijn en anderzijds omdat deze gebrekkige documenten ook nog eens gebrekkig aan de Raad van State voorgesteld werden. Tenslotte werpt Gerda Vercammen op dat bepaalde, door de regelgeving vereiste documenten, ontbreken. De basisakte, het reglement van mede-eigendom en het bewijs van overschrijving van de authentieke akte zijn niet meegedeeld. Er wordt ook geen proces-verbaal van de algemene vergadering van de vereniging meegedeeld waaruit blijkt dat deze gezamenlijk beslist hebben om tussen te komen in de procedure voor de Raad van State. Dit is des te belangrijker nu er diverse strijdige belangen kunnen bestaan tussen de diverse verzoekers tot tussenkomst.

Beoordeling

7. Artikel 26 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatieprocedure bij de Raad van State (hierna: cassatieprocedurebesluit) bepaalt dat de bij de zaak voor het rechtscollege betrokken partijen, met uitzondering van die genoemd in artikel 12, eerste lid, in het geding mogen tussenkomen overeenkomstig artikel 21*bis* van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Het bestreden arrest verklaart het verzoek tot tussenkomst van Eduard Peeters en Hilde De Geest ontvankelijk. Hun exceptie van onontvankelijkheid van het beroep van Gerda Vercammen werd door het bestreden arrest ingewilligd.

Uit de gegevens van het dossier waarop de Raad van State vermag acht te slaan, blijkt dat Eduard Peeters en Hilde De Geest zich in de respectieve verkoopakten met betrekking tot het vergunde onroerend goed sterk hebben gemaakt alle procedures met betrekking tot de voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) bestreden vergunningsbeslissing op te volgen.

Uit wat voorafgaat volgt dat Eduard Peeters en Hilde De Geest als bij de zaak voor de RvVb betrokken partijen in het geding kunnen tussenkomen ongeacht de argumentatie van Gerda Vercammen.

Zij worden toegestaan in het debat tussen te komen.

8. Uit de gegevens van het dossier waarop de Raad van State vermag acht te slaan, blijkt dat de vereniging geen bij de zaak voor de RvVb betrokken partij is geweest.

Deze vaststelling volstaat om de vereniging niet toe te staan in het debat tussen te komen.

V. Onderzoek van de cassatiemiddelen

Eerste middel

Standpunt van Gerda Vercammen

9. Gerda Vercammen voert de schending aan van het toentertijd geldende artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, VCRO, artikel 149 van de Grondwet (hierna: Gw), artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM), en "de algemene principes van goed bestuur".

In een eerste onderdeel stelt zij dat zij een rechtstreeks aanpalende buur is, dat zij zich steeds verzet heeft tegen de voorgenomen plannen en in ieder stadium van de procedure tijdig een bezwaar ingediend heeft. Zij wijst er in dit verband op dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel nooit gesteld heeft dat haar bezwaar niet kon behandeld worden omdat zij geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge het bestreden besluit en dat dit evenmin gesteld werd door de deputatie of de Raad van State. De RvVb blijft in gebreke zijn tegengesteld standpunt te motiveren. De tussenkomende partijen hebben slechts voor het eerst in hun nota tot tussenkomst een exceptie opgeworpen, die volgens de verzoekende partij in strijd is met de ingeroepen bepaling van de VCRO.

In een tweede onderdeel betoogt Gerda Vercammen dat zij in het verleden in meer dan voldoende mate heeft aangegeven dat er aanzienlijke hinder en nadelen ontstaan door de plannen, door de vergunning en door de bouw, ook in haar stukken die werden neergelegd bij de RvVb. De vaststelling van de RvVb dat zij zich beperkt tot mogelijke hinder en nadelen in hoofde van de bewoner of de huurder van haar pand is feitelijk onjuist. Daarnaast heeft het toentertijd geldende artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, VCRO het over rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen, die verzoekster kan ondervinden. Het is duidelijk dat in de mate dat de bewoner of de huurder hinder of nadelen kan ondervinden, deze ook een onmiddellijke impact hebben op de

eigenaar. In deze gevallen zal dit de huurwaarde of de gebruikswaarde en bijgevolg de venale waarde aantasten.

In een derde onderdeel wijst zij er op dat de hinder en de nadelen daarenboven gedeeltelijk werden aanvaard door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in een vierde onderdeel dat de hinder en nadelen ook gedeeltelijk werden aanvaard door de deputatie.

In een vijfde onderdeel verwijst Gerda Vercammen naar een verslag van een landmeter en gerechtsdeskundige dat “integraal deel uit[maakt] van het huidig cassatieverzoek”.

In een zesde onderdeel zet zij uiteen dat het toentertijd geldende artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, VCRO niet stelt dat verzoekers “deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken”, “de aard en de omvang [ervan] voldoende […] concreet moeten omschrijven” en “tegelijk moet aantonen dat er een rechtstreekse of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan”. Ook het reglement van orde stelt dergelijke voorwaarden niet. Op het ogenblik dat zij haar beroep instelde, bestond er geen regel die haar ertoe verplichtte om haar belang aan te tonen, hetgeen tot gevolg heeft dat het bestreden arrest “een excessieve invulling” geeft aan de belangvereiste.

Een zevende onderdeel heeft betrekking op de schending van artikel 149 Gw. Door enerzijds de hinder en nadelen die Gerda Vercammen formuleert te erkennen en anderzijds het beroep onontvankelijk te verklaren, is er sprake van een tegenstrijdige motivering die gelijk gesteld moet worden met een gemis aan motivering.

In een achtste onderdeel stelt Gerda Vercammen dat de uiteenzetting of omschrijving van het belang in het verzoekschrift geen vormvereiste is en dat de RvVb, door zelf de vormvereisten te bepalen, het recht van verdediging schendt.

In een negende onderdeel wordt uiteengezet dat de ambtshalve afwijzing van het belang gesteund is op aspecten die geen betrekking hebben op de ontvankelijkheid, maar op de grond van de zaak. Het arrest is derhalve niet regelmatig nu het deels gebaseerd is op aspecten die geen betrekking hebben op de ontvankelijkheid en bijgevolg is het arrest opnieuw intern strijdig en schendt het aldus artikel 149 Gw.

In een tiende onderdeel, afgeleid uit de schending van artikel 6 EVRM en het recht op toegang tot de rechter, wordt betoogd dat het bestreden arrest de belangvereiste op een buitensporig restrictieve en formalistische wijze toepast en de verschillende opgeworpen nadelen niet onderzoekt, maar verwerpt op basis van een beoordeling ten gronde wat niet toegestaan is in het kader van een ontvankelijkheidsonderzoek.

In een elfde en laatste onderdeel wordt gesteld dat de algemene principes van goed bestuur geschonden worden, aangezien de overheid de verplichting heeft om voor de burgers de toegang tot bestuursrechtelijke procedures te verzekeren ingeval zij met de bepalingen van het nationale recht strijdig geacht handelen en nalaten van privépersonen en overheidsinstanties willen betwisten, voor zover zij daartoe voldoen aan de in het nationale recht neergelegde criteria. Die criteria mogen niet zodanig worden omschreven of uitgelegd dat zij de toegang van deze burgers in dergelijk geval onmogelijk maken.

Beoordeling

10. Luidens het toentertijd geldende artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO kan onder meer elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing beroep instellen bij de RvVb.

Deze bepaling vereist niet dat een verzoeker hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden.

Het volstaat dat hij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing bestaat.

Deze bepaling vereist niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de beroepen vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door een verzoeker – kan of kunnen – worden ondervonden. Het volstaat dat een verzoeker de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

11. Het bestreden arrest herneemt voor de "beoordeling van het bestaan van het belang van de verzoekende partij" de gegevens uit het verzoekschrift en de wederantwoordnota van Gerda Vercammen en stelt vast dat zij

– eigenares is van de woning "die paalt aan het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft";
– "bezwaren heeft met de ligging van het te regulariseren gebouw, de omvang ervan en de parkeerplaatsen, alsook in verband met de situatie van de veranda, de waterleiding, de riolering";
– stelt dat "de bouw van het appartementsgebouw zal leiden tot een vermindering van het uitzicht, het zonlicht en het daglicht, alsook zal […] zorgen voor een permanente visuele hinder, een beklemmend en ingesloten gevoel en een aanzienlijke beperking van de onderhoudsmogelijkheden, zowel wat betreft de woning, de veranda, het terras en de tuin";
– "stelt dat de bestaande vensters in de woning en de aangebouwde veranda een actieve erfdienstbaarheid van uitzicht hebben door het feit dat zij eind de jaren '50, begin de jaren '60 werden gebouwd, en dat zij van deze erfdienstbaarheid geen afstand wenst te doen";
– stelt dat "er sprake [is] van een onaanvaardbare afwerking (speciale blauwe wand tussen veranda en appartementsgebouw), met een stijging van de elektriciteitskosten en verwarmingskosten als gevolg van afname van zonlicht";

– “voorts [stelt] dat de levens- en woonkwaliteit van de bewoner van haar woning op onherstelbare wijze wordt aangetast”;
– “ook kritieken [formuleert] op het feit dat een waterkraan ontoegankelijk werd gemaakt en dat er afbreuk wordt gedaan aan de erfdienstbaarheid van riolering die zij had”;
– “tevens [wijst] op de parkeerproblematiek en de bijkomende hinder die de aanleg van drie parkeerplaatsen in de tuin zal veroorzaken voor de bewoner van haar woning”;
– nog wijst “op de problematiek van de erfdienstbare uitweg, waarvan de verzoekende partij betwist dat het gaat over een erfdienstbaarheid, maar eerder over een losweg waarvan zij echter afstand hebben gedaan door de verkoop van het achterste deel aan een derde”;
– “Tot slot wijst [...] op het feit dat de verwerende partij de hinder en nadelen gedeeltelijk heeft aanvaard”.

12. Uit de stukken waarop de Raad van State vermag acht te slaan, meer bepaald het verzoekschrift en de wederantwoordnota, blijkt dat Gerda Vercammen ook gewezen heeft op de beperking van de onderhoudsmogelijkheden door de plaatsing van een muur tot tegen de veranda en de technische problemen die gepaard gaan met deze werkwijze, waaronder vocht en schimmelvorming en de onbruikbaarheid van de waterkraan.

13. Het bestreden arrest oordeelt, na herneming van de exceptie van Eduard Peeters en Hilde De Geest, dat
– “het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen”;
– Gerda Vercammen zich vooreerst “beperkt […] tot mogelijke hinder en nadelen in hoofde van de bewoner van het betrokken pand” waarvan zij eigenares maar niet de bewoonster is, dat de ingeroepen zicht-, licht- en visuele hinder en de ingeroepen parkeerproblematiek niet persoonlijk zijn, Gerda Vercammen niet aantoont “dat de ingeroepen hinder en nadelen haar

persoonlijk zou raken, daar waar zij steeds over ‘de bewoner van het pand’ spreekt”, ook “de toename van de verwarmingskosten, het beklemmend gevoel van ingeslotenheid, het niet kunnen gebruiken van de waterkraan en de stijging van het elektriciteitsverbruik […] enkel in naam van de ‘bewoner van het pand’” worden geformuleerd, en dat bijgevolg “de ingeroepen nadelige aspecten niet weerhouden [kunnen] worden, aangezien deze een onvoldoende geïndividualiseerd persoonlijk karakter hebben”;

– de RvVb niet bevoegd is om te oordelen over de aangevoerde erfdienstbaarheden van lichten, zichten, riolering, afloop en de waterleiding en “de vermeende niet-bestaande erfdienstbaarheden (het statuut van de Lutgardisstraat en de ‘teloorgegane’ losweg)”;
– “Het loutere feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zelfs de bestreden beslissing bepaalde hinderlijke aspecten bespreken, [...] geen afbreuk [doet] aan het feit dat dit gekaderd moet worden binnen de problematiek van de ingeroepen erfdienstbaarheden en de daarop verwoorde visie dat de vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten en de bedenking dat de burgerlijke discussies het voorwerp van een burgerlijke procedure moeten uitmaken”;
– “het door [Gerda Vercammen] voorgelegde verslag van landmeter L. geen ander licht werpt op de aard van de ingeroepen hinder en nadelen en verder slechts een financiële begroting inhoudt van de vermeende schadeposten” die “evenwel eerder thuis[hoort] in een burgerlijke procedure, nu de Raad niet bevoegd is schadevergoedingen toe te kennen”.

De aangevoerde beperking van de onderhoudsmogelijkheden en technische problemen (randnr. 12) worden door de RvVb in het kader van de beoordeling van het belang bij het beroep van Gerda Vercammen niet betrokken.

14. Door aldus te beslissen over de in het verzoekschrift en de wederantwoordnota uiteengezette hinder en nadelen als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, oordeelt het bestreden arrest in strijd met het voormelde artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, VCRO dat het niet volstaat dat Gerda

Vercammen redelijkerwijze aannemelijk maakt dat zij onrechtstreekse hinder of nadelen heeft of kan hebben als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, en schendt het arrest artikel 149 Gw.

Het tweede en zevende middelonderdeel is gegrond.

15. Er is geen grond om de overige middelonderdelen en het tweede middel te onderzoeken, die niet tot een ruimere vernietiging of een vernietiging zonder verwijzing kunnen leiden.

VI. Rechtsplegingsvergoeding

16. Eduard Peeters en Hilde De Geest vragen, gelet op artikel 30/1, § 2, laatste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, tevergeefs om de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het arrest nr. A/2015/0443 van 28 juli 2015 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de zaak 1112/0680/A/2/0601.

2. Dit arrest dient te worden overgeschreven in de registers van bovenvermelde Raad en melding ervan moet worden gemaakt op de kant van de vernietigde beslissing.

3. De zaak wordt verwezen naar de anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op 200 euro.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 450 euro, elk voor een derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een maart 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Johan Lust**