

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0199  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0530-A

Verzoekende partij	de vzw <b>MILIEUFRONT OMER WATTEZ</b> , met woonplaatskeuze te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	1. de nv <b>BEAUPREZ SERVICE RESIDENCE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19  2. de heer <b>Christiaan TACK</b> 3. mevrouw <b>Beatrice ANDRIES</b>  beiden vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tweede en derde tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 24 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een serviceflatgebouw op de percelen gelegen te 9506 Geraardsbergen, Klakvijverstraat 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0381B2 en 0381X.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkommende partij met een beschikking van 27 juli 2017 toe in de debatten.

De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 28 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede en derde tussenkomende partij met een beschikking van 27 juli 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partij.

De verzoekende, verwerende en eerste tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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 eerste tussenkomende partij dient op 12 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de uitbreiding serviceflatgebouw*” op de percelen gelegen te 9506 Geraardsbergen, Klakvijverstraat 78.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2013 tot en met 3 januari 2014, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 11 februari 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### Watertoets

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van*

*het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.*

*Het voorliggende (bouw)project voorziet in de uitbreiding van een serviceflatgebouw. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de stad Geraardsbergen. In het advies van de preventieadviseur van de stad Geraardsbergen waterbeheerder wordt het volgende gesteld:*

#### Gebouwen en verhardingen

*Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten e.a. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

*De dakoppervlakte (1002 m<sup>2</sup>) watert af naar een hemelwaterput van 3 x 20000 liter, die vertraagd overloopt naar de Rijte*

*Het opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor WC en kuiswater*

*Het wordt afgeraden om groendaken, terreinverharding of terrassen te laten afwateren naar de hemelwaterput. Indien dit water toch wordt afgeleid naar de hemelwaterput wordt aangeraden om dit afstromende hemelwater eerst te zuiveren vooraleer het wordt opvangen in de hemelwaterput om vervuiling te voorkomen.*

#### *Aanbeveling:*

- de terrassen/verhardingen mogen niet afwateren naar de hemelwaterput tenzij maatregelen getroffen worden om vervuiling van hemelwater in de put te voorkomen;*

*De terreinverharding watert volledig af naar de onverharde randzone zodat hemelwater kan infiltreren. De oppervlakte van de randzone dient voldoende groot te zijn voor de opvang van de aansluitende verharde oppervlakte, rekening houdend met de infiltratiecapaciteit van de plaatselijke bodem.*

#### Overstromingsgevoelig

*Volgens de watertoetskaart zijn de percelen volledig mogelijk overstromingsgevoelig.*

#### **Besluit:**

**GUNSTIG**

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij dit advies en merkt tevens op dat er een vrijwillige compensatie wordt voorzien voor de wederrechtelijk uitgevoerde ophogingen. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en dat de aanvraag de watertoets doorstaat.*

*...*

De tweede en derde tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing op 24 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 verklaart de verwerende partij op 3 juli 2014 het beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

De Raad vernietigt deze beslissing met het arrest van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0135.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 21 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 10 januari 2017 verklaart de verwerende partij op 8 februari 2017 het beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een buffer voor vertraagde afvoer. De overloop van de regenwateropvang is voorzien naar deze buffer die dan vertraagd afvoert naar de gracht achteraan het terrein om zo de Rijtebeek te bereiken. Het water wordt vertraagd in het watersysteem gebracht met behulp van een knijpleiding, er kan ook een pomp voorzien worden.*

*De hemelwaterputten (3 keer 20000 liter) zijn correct gedimensioneerd. Het opgevangen hemelwater wordt herbruikt voor WC en kuiswater.*

*Aangezien de bodem drainageklasse 'd' heeft en zich op 30cm onder het maaiveld een kleilaag bevindt, wordt toegestaan dat de overloop van de hemelwaterputten niet naar een infiltratievoorziening maar naar een buffervoorziening wordt geleid. De buffervoorziening is correct gedimensioneerd met een vertraagde afvoer. De overloop van de buffervoorziening mag naar de beek geleid worden.*

*De eventuele afvoerleidingen van het hemelwater dat op de verhardingen (terrassen, oprit) valt, mogen niet naar de regenwaterafvoer worden geleid, tenzij zij eerst gezuiverd worden.*

*Het verkrijgen van deze stedenbouwkundige vergunning impliceert de toelating/vergunning om het afvalwater te mogen aansluiten op de afvalwaterleiding van de openbare riolering.*

*De eventuele werken die daarvoor nodig zijn aan het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd door de Watergroep.*

*De percelen liggen op meer dan 500m van de Dender en stromen af naar de Rijte, een waterloop van derde categorie, beheerd door de stad Geraardsbergen.*

*Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de stad Geraardsbergen, er werd een gunstig advies uitgebracht. Dit advies wordt bijgetreden.*

*De waterproblematiek van de Dendervallei staat of valt niet met deze aanvraag, die op een aanvaardbare wijze een invulling geeft van het in woongebied met landelijk karakter gelegen terrein*

*Volgens de beroepsschriften werden de terreinen waarop de huidige gebouwen staan herhaaldelijk wederrechtelijk opgehoogd, en werden de terreinen waarop de uitbreiding gerealiseerd werd eveneens opgehoogd.*

*Om dit ongedaan te maken is de bouwheer bereid tot een vrijwillige afgraving van het talud achter het bestaande serviceflatgebouw tot op het oorspronkelijk niveau.*

*Wat betreft de ophogingen die zouden zijn gebeurd op het perceel naar de zijde van beroepsindieners toe, namelijk op de locatie waar thans de uitbreiding zal worden gerealiseerd, dient opgemerkt dat deze gedeeltelijk ongedaan werden gemaakt door de realisatie van de uitbreiding en bijhorende ondergrondse parking.*

*Rond de gerealiseerde bebouwing is een talud gerealiseerd die maakt dat een aansluiting ontstaat tussen het natuurlijk reliëf en de vloerhoogte. Een dergelijke aanaarding gaat gepaard met quasi alle bebouwingen op deze plek en kan dan ook niet uitzonderlijk genoemd worden.*

*Deze ophogingen kunnen normaliter niet resulteren in een onaanvaardbare directe impact op de waterhuishouding van het perceel van de derden.*

*Zo er wel een wijziging in afvloeï zou ontstaan zijn, dan dient deze aangepakt in toepassing van de bepalingen van het burgerlijk wetboek dienaangaande. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning gebeurt onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, zoals uitdrukkelijk bepaald in art. 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Er kan geconcludeerd worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

## **2.2 De toegankelijkheidstoets**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

## **2.3 De MER-toets**

*Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.*

*Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.*

## **2.4 De natuurtoets**

...

## **2.5 De juridische aspecten**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Het achterste gedeelte van het terrein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, doch in deze zone worden geen bijkomende constructies of verhardingen voorzien.*

## **2.6 De goede ruimtelijke ordening**

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een eigendom gelegen binnen een woonlint in het buitengebied tussen de dorpskernen van de deelgemeenten Onkerzele en Grimminge. Het terrein ligt in de Dendervallei.

De aanvraag beoogt het uitbreiden van een serviceflatgebouw met 35 kamers en een ondergrondse parkeergarage. In totaal beschikt de 'serviceresidentie Beauprez' dan over 67 kamers.

De Klakvijverstraat wordt gekenmerkt door een lintbebouwing van overwegend vrijstaande ééngezinswoningen met een residentieel karakter. Het gabariet in de onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag onder hellende bedaking. Het oprichten van serviceflats is principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied, doch er moet over gewaakt worden dat het project kadert in een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied. De oprichting ervan kan enkel aanvaard worden als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

Het ontwerp voorziet in een gabariet van een ondergrondse bouwlaag, 2 bovengrondse bouwlagen en dakverdieping, met een kroonlijsthoogte van 5,6m (t.o.v. vloerpas) en een nokhoogte van 9,52m. Het voorziene gebouw zal een totale breedte hebben van 49,3m en een diepte van 18m (aan de linkerkant plaatselijk 25,8m). Centraal bevindt zich de toegang tot de ondergrondse parking. De overgang met het bestaande gebouw zal worden gemaakt door een overgangsvolume met 3 bouwlagen en plat dak.

Ondanks het gegeven dat de aanpalende woningen allemaal bestaan uit slechts één bouwlaag, kan het profiel van 2 bouwlagen onder zadeldak worden aanvaard, gelet op de aansluiting op het bestaande serviceflatgebouw.

Het huidige ontwerp werd aanzienlijk gereduceerd in vergelijking met de vorige aanvraag, namelijk:

- de huidige aanvraag omvat een volumevermeerdering van 11.854m<sup>3</sup>, dit terwijl de vorige aanvraag voorzag in een volume van 13374m<sup>3</sup>.
- er wordt een uitbreiding met 35 kamers aangevraagd, waar dit in het verleden 60 kamers betrof;
- er wordt voorzien in 2 bouwlagen onder zadeldak (in tegenstelling tot vorig ontwerp dat visueel voorzag in 3 volwaardige bouwlagen), respectievelijk in 1 bouwlaag met plat dak aan de linkerkant.
- de afrit naar de ondergrondse parking toe, werd – in tegenstelling tot de vorige aanvraag - verplaatst naar de voorgevel, zodat de zijgevel in aanzicht lager uitvalt. De brandweg wordt langs de linkerkant uitgevoerd in grasdallen, zodat infiltratie mogelijk is.
- het dakvolume bestaat uit één langgerekt afgeknot schilddak, dit terwijl bij het vorige ontwerp, het dak bij de uitsprongen steeds naar voor kwam (bovenop de uitsprongen). In voorliggend ontwerp, wordt de uitsprong vooraan afgewerkt met een plat dak met één bouwlaag, dit waar voorheen voorzien was in uitsprongen met 2 verdiepingen en dak.
- het aantal ramen werd aanzienlijk gereduceerd: in de zijgevel is nog 1 dakkapel aanwezig (voorheen 4), op het gelijkvloers 8 ramen (voorheen 9) en op de verdieping 5 ramen (voorheen eveneens 9).
- de nokhoogte werd verlaagd van 10,2m naar 9,52m en is lager dan de nokhoogte van het bestaande servicegebouw. Langs de linkerperceelsgrens werd de nokhoogte van een uitbouw zelfs beperkt tot 3,3m.
- de bestaande toegang/oprit naar de site zal tevens gebruikt worden als toegangsweg tot de uitbreiding (in tegenstelling tot de vorige aanvraag werd een 2° afzonderlijke toegangsweg voorzien);
- helemaal achteraan het terrein zal een mantel-zoomvegetatie voorzien worden met een breedte van 5 m;

- er wordt een kwalitatieve tuin- en ontspanningszone vooraan op het terrein, voorzien. Het bestaande akkerland achteraan de gebouwen, zal geenszins als tuinzone gebruikt worden (is tevens lager gelegen).

- er wordt voorzien in een afgraving van de bestaande talud (ophoging uit het verleden) achteraan het terrein, dit tot op het oorspronkelijke niveau.

Het terrein is voldoende groot om het voorgestelde bouwproject te realiseren. Er wordt aan de linkerzijde een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook van minimaal 6 m breed gevrijwaard, wat ruimer is dan de gangbaar gehanteerde afstanden voor gebouwen met een dergelijk gabariet. Dit zal er mee voor zorgen dat de leefbaarheid en het woonklimaat van de woningen op de aanpalend percelen niet zullen worden aangetast door het gevraagde.

Er moeten minimaal 0,3 parkeerplaatsen voorzien worden per serviceflat. Dit komt neer op minimaal 20 parkeerplaatsen. Hieraan wordt voldaan aangezien er 32 parkeerplaatsen voorzien worden, namelijk aan de straatzijde 13 parkeerplaatsen en in de ondergrondse parkeergarage 19 parkeerplaatsen, dus in totaal 32 parkeerplaatsen voor in totaal 67 serviceflats.

Het bestaande groenscherm ten westen van het gebouw bestaande uit bomen blijft behouden. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens (ten noorden van het bestaande gebouw) zal een mantel-zoomvegetatie voorzien worden, dit als uitbreiding van het reeds bestaande groen. Dit zorgt ook voor landschappelijke inkleding van het project en beperkt de visuele impact.

Beroepsindieners vrezen voor visuele hinder en inbreuk op de privacy. Gelet op het feit dat het serviceflatgebouw van 2 bouwlagen onder een hellende bedaking wordt ingeplant op een afstand van minimum 6 m van de linker perceelsgrens, en dat de woning van beroepsindieners zich op maar liefst 36m van de linkerzijgevel van de te realiseren uitbreiding bevindt, is deze vrees onterecht. De impact op de privacy van appellant kan niet van die aard genoemd worden dat deze de maat van normale burenhinder zal komen te overstijgen. In dergelijke omgeving kan een dergelijke maat van inkijk niet uitgesloten worden wanneer 2 dergelijke functies naast elkaar ingeplant worden.

Verder menen beroepsindieners dat ook de ramen van de achtergevel zullen uitkijken op hun perceel. Deze ramen zijn vooreerst niet gericht op het perceel van beroepsindieners en bevinden zich op minstens 36 meter van hun woning. In een woonzone mag een normale mate van tolerantie verwacht worden, zodat het feit dat er ramen in de zijgevel zitten niet zonder meer aanleiding geeft tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Ook de ramen in de achtergevel zullen geen ernstige aantasting van de privacy met zich meebrengen.

De aanvrager zal bovendien -op verzoek van de beroepsindieners- de bestaande 'wildgroei' langs de linker perceelsgrens kappen en voorzien in de aanplant van een nieuw winterhard, streekeigen groenscherm.

Beroepsindieners menen verder dat de voorgestelde aanplant geen kans op slagen heeft. Er wordt echter geen enkel concreet bewijs voorgelegd waaruit zou kunnen afgeleid worden dat de voorgestelde aanplant geen kans op groeien heeft. In principe vereist een groenzone slechts een breedte van 3 m.

De aanvrager heeft in dat verband dan ook contact opgenomen met een aantal mensen van De Helix te Geraardsbergen (Vlaams kennis- en vormingscentrum voor natuur en milieu) die -in samenwerking met het Regionaal Landschap Vlaanderen- bereid zijn om hem bij te staan bij de aanplant van een correct groenscherm.

Wat betreft de bemerkingen inzake geluids- en geurhinder, dient opgemerkt dat in dat verband geen enkel concreet bewijs voorligt, en deze gevreesde hinder niet eigen is aan een serviceflatgebouw. Wanneer voorliggend project uitgevoerd wordt conform de huidige bouwtechnieken dan hoeft hier geen geluids- en geurhinder mee gepaard te gaan, in dit verband zullen de nodige maatregelen ter voorkoming van eventuele geluids- en/of

*geurhinder worden getroffen. De aanvrager benadrukt dat de exploitatie van de residentie zal voldoen aan alle eisen op dat vlak. Hierbij kan worden verwezen naar de mer-screeningsnota waarin de mogelijke effecten van de aanvraag op haar omgeving, uitvoerig beschreven werden.*

*Uit dit alles blijkt dat het ontwerp tegemoet komt aan de opmerkingen en weigeringsgronden van de vorige aanvraag. Door de schaal van het gebouw naar beneden te halen wordt het verenigbaar gemaakt met de omgeving.*

*Er kan gesteld worden dat het ingediende bouwproject een gabariet, bouwprogramma en materiaalgebruik zal omvatten dat zal stroken met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en aldus zal inpassen in de bestaande omgeving.*

## **2.7 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het voorziene groenscherm dient te bestaan uit winterharde streekeigen beplantingen en zal aangeplant worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van de vergunning. Het advies van de stad als waterbeheerder is na te leven.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de tweede en derde tussenkomende partij vorderen met een aangetekende brief van 4 april 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0549/A.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De eerste tussenkomende partij stelt dat het beroep onontvankelijk is omdat de verzoekende partij de vergunningsbeslissing van 24 maart 2014 van het college van burgemeester en schepenen niet heeft bestreden. Enkel de tweede en derde tussenkomende partij hebben een administratief beroep ingediend.

Volgens artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO wordt de verzoekende partij geacht om verzaakt te hebben aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

2.



De verwerende partij noch de tweede en derde tussenkomende partij formuleren een exceptie met betrekking tot het belang.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet rechtmatig was aangeplakt.

Op 19 augustus 2014 vernam de verzoekende partij dat een vergunning in beroep was verleend door de verwerende partij, maar de verzoekende partij heeft nooit enige aanplakking opgemerkt, noch van het college, noch van de beslissing van de verwerende partij.

De verzoekende partij heeft aan de dienst stedenbouw van de stad Geraardsbergen gevraagd of de vergunning van 3 juli 2014 aangeplakt werd. De dienst stedenbouw heeft op 20 augustus 2014 geantwoord dat er tot op heden nog geen verklaring op eer was binnengebracht waarop de bouwheer verklaart dat hij de beslissing heeft aangeplakt. Dit bevestigt volgens de verzoekende partij dat de aanplakking nog niet gebeurd was op 20 augustus 2014 en de beroepstermijn nog niet is beginnen lopen.

Volgens de verzoekende partij bevestigt de mail van de dienst stedenbouw dat de stad minstens tot augustus 2014 werkte met de praktijk van de verklaring op eer van de vergunninghouder en dat er geen controle werd uitgevoerd door de stadssecretaris, noch door dienst gemachtigden. De aanplakking van de beslissing in eerste aanleg is volgens de verzoekende partij ook op dezelfde gebrekkige wijze gebeurd.

Aangezien de beslissingen niet rechtmatig werden aangeplakt en de verzoekende partij pas op 19 augustus 2014 kennis nam van een beslissing ter zake, kon ze de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet meer aanvechten omdat de beslissing van de verwerende partij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vervangt.

4.

De eerste tussenkomende partij voegt niets toe aan haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, *in fine* VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In de parlementaire voorbereiding wordt bij deze bepaling onder meer verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, p. 220, nr. 624):

*“De vergunningenprocedure is vanaf de eerste administratieve aanleg tot het jurisdictioneel beroep bij de Raad ontwikkeld als één keten, waarbij geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden opgelost, via betrokkenheid bij het openbaar onderzoek of via een administratief beroep bij de deputatie (dat open staat voor alle belanghebbenden, in tegenstelling tot de regeling van het Coördinatiedecreet van 1996). Om die reden wordt ook op het niveau van het jurisdictioneel beroep voorzien in specifieke “trechters” (nieuw artikel 133/71, §1, tweede, derde en vierde lid, DRO).*

*De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel ; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. Het past hier te verwijzen naar het feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput. Er dient verduidelijkt dat het vooropgestelde beginsel niet geldt in geval van overmacht ; het is een algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht kan worden gemilderd ; wanneer de verzoeker zich aldus in de onoverkomelijke onmogelijkheid bevond om een administratief beroep in te stellen, kan hij overmacht inroepen om alsnog een ontvankelijk verzoekschrift bij de Raad te kunnen indienen. Het begrip “overmacht” dient ook hier te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden zodanig dat het niet tijdig instellen van het administratief beroep niet mag te wijten zijn aan een fout in zijn hoofd.*  
...”

Uit deze toelichting blijkt dat het de bedoeling was van de decreetgever om, behoudens gevallen van overmacht, het niet-instellen van een administratief beroep te beschouwen als het verzaken aan het recht zich tot de Raad te wenden. Het komt aan een verzoekende partij toe om aan te tonen dat zij niet bij machte was om tijdig administratief beroep in te stellen.

Met de eerste tussenkomenende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen administratief beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 maart 2014. Enkel de tweede en derde tussenkomenende partij hebben administratief beroep ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De verzoekende partij betwist dit gegeven niet.

De verzoekende partij betwist wel dat de beslissing van 24 maart 2014, net als de beslissing van 3 juli 2014 (de oorspronkelijk bestreden beslissing), correct werd aangeplakt.

De verzoekende partij brengt als stuk een email bij van de stad Geraardsbergen van 20 augustus 2014. De verzoekende partij vraagt met een email van 19 augustus 2014 of “de beslissing van de deputatie van 3 juli 2014 inzake het beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning voor *Beauprez Service Risdence*” reeds werd aangeplakt. Hierop antwoordt de stad Geraardsbergen met een email van 20 augustus 2014:

*“Er werd tot op heden nog geen verklaring op eer binnen gebracht waarop de bouwheer verklaart dat hij de beslissing heeft aangeplakt.”*

Dit betreft echter enkel het antwoord op de vraag of de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014 (de eerdere vergunningsbeslissing die werd vernietigd door de Raad met een arrest van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0135) werd aangeplakt.

De verzoekende partij leidt uit deze email af dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 maart 2014 dan ook op gebrekkige wijze werd aangeplakt, maar de verzoekende partij bewijst deze bewering niet. Over de aanplakking van de beslissing van 24 maart 2014 worden geen verklaringen door de stadsdiensten afgelegd.

In de bestreden beslissing staat bovendien *“dat de beslissing (van het college van burgemeester en schepenen) op 27 maart 2014 werd aangeplakt”*. In het administratief dossier is een *“attest aanplakking stedenbouwkundige vergunning”* terug te vinden waarin het volgende wordt verklaard door de stadssecretaris:

*“ ...*

*Ondergetekende, Veerle Alaert, stadssecretairs, van Geraardsbergen attesteert dat de bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning, verleend op 24 maart 2014, aan Premereur Stefaan, Klakvijverstraat (Gri) 78, 9500 Geraardsbergen, voor het uitbreiden van een service flatgebouw, op het terrein waarop de vergunning betrekking heeft, goed zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg werd aangeplakt op 27/03/2014.*

*... ”*

De verzoekende partij brengt geen enkel bewijs bij dat de vergunning van 24 maart 2014 niet rechtmatig was aangeplakt en beperkt zich tot veronderstellingen.

De verzoekende partij die zonder geldige verschoningsgrond geen administratief beroep heeft ingesteld, wordt geacht verzaakt te hebben aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

De exceptie is gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BEAUPREZ SERVICE RESIDENCE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Christiaan TACK en mevrouw Beatrice ANDRIES is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH