

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1084
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0180/A

Verzoekende partij	de heer Michel DE SCHRIJVER vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv HUYSMAN BOUW vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 8 juni 2015 onontvankelijk verklaard.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van drie aaneengesloten woningen op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Vosholleweg 23-25-27, met als kadastrale omschrijving 11^{de} afdeling, sectie A, nr. 506A2, 506Y, 506Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

De verzoekende, verwerende en 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Het dossier kent een voorgeschiedenis.

Op 13 juli 2009 besluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst om aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning te verlenen voor een terrein gelegen te Erembodegem aan de Vosholleweg, op percelen kadastraal bekend sectie A, nummers 506/g, 506/m, 507/c, 508/f en 509/c.

De aanvraag beoogt de verkaveling van een terrein in 15 loten, waarvan 3 eengezinswoningen in gesloten bebouwing en 12 eengezinswoningen in halfopen bebouwing (met de mogelijkheid tot samenvoegen van de loten 8 tot en met 15).

Onder meer de verzoekende partij vordert voor de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de vermelde verkavelingsvergunning en van het besluit van 28 april 2009 van de gemeenteraad van de stad Aalst houdende goedkeuring onder voorwaarden van het ontwerp voor de uitvoering van de verkeersweg en riolerings- en uitrustingswerken. Bij arrest nr. 207.289 van 10 september 2010 wordt de vordering tot schorsing verworpen. Bij arrest nr. 217.915 van 13 februari 2012 wordt de vordering tot vernietiging, wegens laatijdig, verworpen.

2.

Op 23 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van drie aaneengesloten woningen".

De aanvraag betreft de loten 5 tot en met 7 van de verkaveling en beoogt de oprichting van een eengezinswoning op elk van de loten.

De verzoekende partij tekent tegen de door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde vergunning beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij verwerpt dit beroep op 21 juni 2012 en verleent de vergunning aan de tussenkomende partij. Deze beslissing werd vernietigd door de Raad met een arrest van 7 oktober 2014 met nummer A/2014/0679 (rolnummer 1112/0864/SA/4/0775).

De verwerende partij nam geen nieuwe beslissing.

3.

De tussenkomende partij dient daarop op 9 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisatie van drie aaneengesloten, gebouwde woningen” op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Vosholleweg 23-25-27.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 13 juli 2009.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarbij de watervoorzieningen worden opgenomen in de bouwplannen beoogt uitvoering te geven aan het arrest van de Raad.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009.

...

De plannen zijn quasi identiek aan de afgeleverde vergunning van 05/03/2012. Er werd één raamopening op de verdieping aangepast.

Het verschil situeert zich voornamelijk op het niveau van de waterhuishouding. De voorgestelde rioleringsplannen komen tegemoet aan de voorwaarden die geformuleerd werden in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17/02/2012.

...

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

...

Watertoets:

Wat betreft de watertoets dient vermeld te worden dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast wordt in de bouwplannen voorzien in een gesloten buffer met een volume van 5,04 m³ bij elke woning, waar in de oorspronkelijke bouwplannen infiltratiekisten voorgesteld werden. De noodoverloop sluit niet langer aan via de tuinen, maar is aangesloten op de regenafvoerleiding. De terrassen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Deze voorzieningen beantwoorden aan de oorspronkelijke voorwaarden opgelegd door het College en vervolgens door de Deputatie en worden geacht te volstaan om de nadelige gevolgen van het bouwproject voor wat betreft de waterhuishouding op te vangen en wateroverlast voor de aanpalende (en de bouwheer zelf) te vermijden.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2015 om dit beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 22 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 oktober 2015 onontvankelijk. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De juridische aspecten

Appellant vermeld licht- en lawaaihinder en wateroverlast te ondervinden van de aanvraag, zonder verdere duiding.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen van 24 juli 2009 bepaalt in art. 1 §1 op straffe van onontvankelijkheid dat indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Het is niet vereist dat een appellant met zekerheid aantoont dat vermeende hinder effectief voorvalt, wel dient in het beroepsschrift aannemelijk gemaakt te worden dat concrete hinderaspecten potentieel kunnen voorvallen om van een voldoende belang in de zin van artikel 4.7.21. §2, 2e VCRO te kunnen spreken.

In deze moet worden vastgesteld dat de aanvraag een regularisatie betreft, waar de geviseerde woningen op vandaag reeds bestaan en zelfs al enige tijd bewoond zijn.

Het lijkt in deze situatie des eenvoudiger voor appellant om een mogelijkheid op (potentiële) hinder aan te duiden aangezien deze hinder, mocht deze kunnen voorvallen, op vandaag reeds een eenvoudig vast te stellen feit zou moeten zijn. Een eenvoudige foto ten bewijze van ofwel de lichthinder of de wateroverlast die beweerdelijk wordt ondervonden zou voldoende zijn geweest.

Enige concrete onderbouwing in het beroepsschrift van de beweerde hinder ontbreekt echter compleet. Anders dan de louter vermelding van het bestaan van hinder, zonder verdere toelichting, wordt er verder in het beroepsschrift op geen enkele wijze op teruggekomen, laat staan dat dit op concrete wijze aannemelijk wordt gemaakt.

Bovendien, zelfs al zou de vermeende hinder na enkele jaren van bestaan van de hinderverwekkende bebouwing nog niet zijn voorgevallen (de vraag of dergelijke hinder dan nog als bestaand kan worden aangenomen te na gelaten), dan nog ontbreekt in het beroepsschrift enige argumentatie die de mogelijkheid van voorvallen van hinder onderbouwt. Gelet op bovenstaande is het beroep bij gebreke aan enig omschreven belang onontvankelijk.

2.2 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep als onontvankelijk dient te worden verworpen.

Het bestreden besluit kan haar rechtskracht hernemen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De tussenkomen partij heeft eveneens een regularisatievergunning aangevraagd voor de bouw van vier aaneengesloten woningen op de loten 8 en 9 van dezelfde verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen levert een vergunning af, waartegen de verzoekende partij beroep heeft aangetekend. De verwerende partij heeft dit beroep eveneens onontvankelijk

verklaard. Hiertegen werd door de verzoekende partij een beroep ingesteld bij de Raad (rolnummer 1516/RvVb/0178/A).

De tussenkomende partij heeft eveneens een regularisatievergunning aangevraagd voor de bouw van vier aaneengesloten woningen op de loten 1 tot en met 4 van dezelfde verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen levert een vergunning af, waartegen de verzoekende partij beroep heeft aangetekend. De verwerende partij heeft dit beroep eveneens onontvankelijk verklaard. Hiertegen werd door de verzoekende partij een beroep ingesteld bij de Raad (rolnummer 1516/RvVb/0179/A).

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21 VCRO, van artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen van 24 juli 2009, van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat artikel 4.7.21, §2, eerste lid, 2° VCRO allerm minst vereist dat het bestaan van de hinder en nadelen absoluut zeker is en moet bewezen worden met foto's en dergelijke. De *ratio legis* van deze bepaling is dat de overheid moet weten op welke nadelen de beroepsindiener zich steunt en moet nagaan of deze zich binnen de grenzen van het redelijke kunnen voordoen.

De verzoekende partij stelt dat zij een luchtfoto heeft bijgebracht waarop haar woning en de bouwplaats werd aangeduid. Het betreft een regularisatie van een toestand waarvan de vergunning door de Raad werd vernietigd en waarbij de verwerende partij ook een procespartij was.

De verzoekende partij verwijst naar de vaste rechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat het afdoende is dat een verzoekende partij die op deugdelijke wijze aantoon t dat zij eigenaar of bewoner is van een perceel dat paalt of gelegen is naast datgene waarover een bouwvergunning is verleend of er in het algemeen in de onmiddellijke nabijheid woont, alleen al doet blijken van het wettelijk vereiste belang bij de vernietiging. Iemand die in de onmiddellijke omgeving woont zal vanzelfsprekend de nadelen ondergaan die naastgelegen woningen altijd zullen ondergaan.

Het bestaan van een persoonlijk belang wordt vermoed in hoofde van de verzoekende partij die in de onmiddellijke nabijheid woont van een perceel. De deputatie past het belangvereiste op een buitensporig restrictieve wijze toe. De verzoekende partij heeft de nadelen die de bestreden beslissing kan genereren doorheen de tekst van het beroepsschrift opgesomd. Zo wijst de verzoekende partij op de in het beroepsschrift weergegeven “ernstige hinder (lichtinval, lawaai en wateroverlast)”, de vaststelling van de Raad dat de bouwplaats een slecht infiltrerende ondergrond bevat en het regenwater op het terrein blijft staan, dat de eigenaars nu zelf een (illegale) reliëfwijziging hebben doorgevoerd om droog te zitten, dat de verzoekende partij te kampen heeft met ernstige wateroverlast en dat de Raad de vorige vergunning heeft vernietigd net omwille van de omzeiling van de watertoets.

Bij de beoordeling van het belang is het vereist rekening te houden met het ganse beroepsschrift, dus ook het deel dat handelt over de middelen.

Het getuigt van kwade trouw van de verwerende partij om foto's te eisen om het belang te kunnen aantonen. De verwerende partij was reeds op de hoogte van de toestand en het belang van de verzoekende partij. Het is niet de eerste keer dat de verwerende partij zich moest uitspreken in het dossier en de verwerende partij was op de hoogte van het arrest van de Raad waarin het belang werd vastgesteld, omdat zij partij was in dat geding.

Het is volgens de verzoekende partij zeer onzorgvuldig om een naar aanleiding van dezelfde bouwaanvraag en tussen dezelfde partijen gevoerde procedure, te behandelen alsof die niet bestaat. Dit schendt volgens de verzoekende partij het zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verzoekende partij werden bovendien nog opmerkingen ingediend ter verklaring van haar belang als reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Nergens blijkt dat de verwerende partij deze opmerkingen heeft opgenomen in haar definitieve beslissing tot onontvankelijkheid. Hierdoor heeft de verwerende partij het belangvereiste niet op een zorgvuldige en transparante wijze onderzocht.

Door de verwerende partij werd bij de eerste vergunning het belang van de verzoekende partij wel aanvaard, waardoor zij zich nu tegensprekt. De toestand is ongewijzigd omdat ten tijde van het instellen van het eerste administratief beroep de gebouwen ook reeds waren opgetrokken. Dit belang werd toen aanvaard zonder enig bewijs van de lichthinder en wateroverlast, terwijl de situatie nu onveranderd is gebleven.

De verzoekende partij stelt zich ook vragen hoe zij het toegenomen lawaai dat de inwoners van de aaneengesloten woningen per definitie met zich meebrengen, zou moeten bewijzen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het beroepsschrift enkel een vermelding bevat van hinder zonder meer. De verwerende partij heeft er enerzijds op gewezen dat hinder niet effectief bewezen moet worden, maar heeft logischerwijze ook gewezen op het gegeven dat het om een regularisatieaanvraag gaat, zodat er toch een minimum van de beweringen moet kunnen worden toegelicht omdat de hinder zich intussen toch daadwerkelijk zou moeten gemanifesteerd hebben.

De rechtspraak van de Raad van State waarnaar de verzoekende partij verwijst is gebaseerd op vroegere wetsartikelen die geen uitdrukkelijke verplichting inhielden om rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen te omschrijven. De verzoekende partij kan zich ook niet beroepen op het gegeven dat haar belang eerder reeds erkend werd omdat de hinder of nadelen uitdrukkelijk moeten worden beschreven om het beroepsschrift ontvankelijk te kunnen verklaren.

De loutere vermelding van hinder kan niet gelijkgesteld worden met de in de wet omschreven vereiste van "omschrijving" ervan volgens de verwerende partij.

Er is ook geen gebrek in de motivering door niet te antwoorden op de opmerkingen van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij heeft het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal bijgetreden en de motiveringsplicht houdt niet in dat de verwerende partij alle argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de situatie waarbij de verkaveling inmiddels werd gerealiseerd, duidelijk te onderscheiden is van dewelke gold onder de voorgaande procedures, waardoor niet kan verwezen worden naar de voorgaande procedures om te stellen dat het belang van de verzoekende partij vaststaat.

De tussenkomende partij stelt dat het bestaan van hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk moet worden gemaakt en dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.

De verwerende partij kon, volgens de tussenkomende partij, terecht vaststellen dat in het licht van de bestaande feitelijke situatie, het voor de verzoekende partij mogelijk moet zijn om potentiële hinder aan te duiden, doch iedere concrete onderbouwing van de beweerde hinder ontbreekt in het beroepsschrift.

De verzoekende partij moet duidelijk maken welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zij ondervindt uit de regularisatie, waarbij de reeds eerder opgelegde voorwaarde in de vergunning van 5 mei 2012 dat er een verhoogde buffercapaciteit moet zijn van 5 m³ per 100 m³, eveneens is voorzien. De aanvraag is de bevestiging van een feitelijke toestand welke reeds sedert enige jaren bestaat.

Er wordt enkel verwezen naar het plaatsbezoek van 15 februari 2012, dus voordat de stedenbouwkundige werken werden uitgevoerd en voordat het college van burgemeester en schepenen bijkomende voorwaarden op het vlak van waterbeheersing had opgelegd. Het volstaat niet om te verwijzen naar vermeende wateroverlast die zich zou hebben voorgedaan vóór de realisatie van de verkaveling. Hierdoor laat de verzoekende partij volgens de tussenkomende partij na om concreet aan te duiden waarin de regularisatievergunning, die strekt tot het bevestigen van de reeds eerder bevolen waterbeheersingsmaatregelen, haar rechtstreeks dan wel onrechtstreeks kan hinderen. Hinder en nadelen die hun oorzaak niet lijken te vinden in de bestreden beslissing, kunnen een beroepsindiener niet het vereiste belang verschaffen.

De verzoekende partij kan ook volgens de tussenkomende partij niet verwijzen naar enige toelichting uit haar replieknota, omdat de hinder en nadelen in het beroepsschrift zelf moeten omschreven worden. Bovendien werden de ingeroepen nadelen volgens de tussenkomende partij in de replieknota niet geconcretiseerd, omdat er opnieuw enkel wordt verwezen naar hinder en nadelen die voorafgaand aan de realisatie van de verkaveling werden opgeworpen en dus niet op de situatie verbonden met de regularisatievergunning betrekking hebben.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij duidelijk heeft gesteld in haar beroepsschrift dat zij wateroverlast ondervindt van het bouwproject en dat de voorwaarde van de aanleg van de buffer en overloop naar de riolering niet het gewenste effect heeft. De

verzoekende partij vraagt zich af of zij dan foto's had moeten trekken van de illegale reliëfwijziging die zij genoodzaakt was uit te voeren om de wateroverlast te reduceren of dat zij zich had moeten onthouden om proactief te werk te gaan, zodat zij een foto kon nemen van de waterschade.

De verzoekende partij stelt nog dat het aanleggen van de buffer, zoals voorzien in de bestreden beslissing, niet het gewenste effect heeft op het perceel van de verzoekende partij. Naast het feit dat de verwerende partij reeds procespartij was bij de voorgaande procedure stelt de verzoekende partij dat zij in haar beroepsschrift haar belang voldoende heeft aangetoond.

In haar bijkomende opmerkingen als reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet voor het eerst haar hinder en nadelen omschreven, maar wel extra opmerkingen ter verklaring van het belang. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij gemakkelijksheidshalve tot onontvankelijkheid heeft beslist omdat zij ten onrechte geen beslissing ten gronde wenst te nemen. De verzoekende partij stelt dat, hoewel niet alle argumenten punt na punt moeten beantwoord worden, de verwerende partij wel gehouden is om alle elementen in acht te nemen die door de verzoekende partij werden aangereikt om haar belang aan te tonen. De verwerende partij mag geen elementen volledig achterwege laten. Door geen enkele motivering te geven omtrent de door de verzoekende partij ingediende opmerkingen, moet worden aangenomen dat de verwerende partij de belangvereiste niet op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht.

De verzoekende partij besluit dat de omschrijving in het beroepsschrift, de verdere precisering in de opmerkingsnota en de vorige procedures omtrent de vergunningen op het desbetreffende perceel, duidelijk aantonen dat de verzoekende partij weldegelijk een belang heeft kenbaar gemaakt. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij heeft nagelaten om alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk te controleren en met kennis van zaken te beslissen.

4.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

5.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de huidige toestand te onderscheiden is van de toestand dewelke gold onder de voorgaande procedures. De omstandigheden zijn inmiddels gewijzigd. Het is de Raad niet toegelaten om enig belang in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.21, §2 VCRO duidt de belanghebbenden aan die tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een aanvraag een georganiseerd administratief beroep kunnen instellen bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is. Tot die belanghebbenden behoren de in 2° van genoemd artikel bedoelde derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden als gevolg van het inwilligen in eerste administratieve aanleg van de vergunningsaanvraag.

Dat het administratief beroep bij de deputatie ook voor derden-belanghebbenden openstaat, ziet de decreetgever als een belangrijk principieel uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat die regeling 'moet worden gekaderd in artikel 9, derde

lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers “wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu” (MvT, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan derden-belanghebbenden willen waarborgen. Die bepaling mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschreven worden en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kunnen zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat.

2.

De verwerende partij besluit tot de onontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partij omdat het een regularisatie betreft waarbij de woningen reeds bestaan en bewoond zijn. De verwerende partij stelt dat de hinder op vandaag eenvoudig vast te stellen zou moeten zijn en dat een “eenvoudige foto ten bewijze van ofwel de lichthinder of de wateroverlast die beweerdelijk wordt ondervonden” voldoende moet geweest zijn.

De verwerende partij stelt dat “enige concrete onderbouwing” van de beweerde hinder “compleet” ontbreekt en dat enkel “de loutere vermelding van het bestaan van hinder, zonder verdere toelichting” wordt vermeld in het beroepsschrift van de verzoekende partij.

In het administratief beroepsschrift staat er vermeld onder de titel ontvankelijkheid:

“... ”

Beroeper is eigenaar van de woning gelegen aan de Bertha De Dekenlaan 12 die in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag is gelegen (zie feiten). Beroeper ondervindt ernstige hinder (lichtinval, lawaai en wateroverlast) van de aanvraag.

Beroeper geeft voldoende blijk van een belang.

“... ”

In het feitenrelaas stelt de verzoekende partij:

“... ”

Zoals meermaals voor de aanvang van de werken aangekondigd en tijdens de procedure voor de RvVb aangetoond, berokkent het bouwproject (wegenis en bouw) beroeper ernstige wateroverlast. M.a.w., de voorwaarde van de aanleg van een buffer van 5 m³ en overloop naar de riolering heeft niet het gewenste effect.

“... ”

De eigenaars van de woningen hebben nu zelf een reliëfwijziging (ophoging) doorgevoerd om zelf “droog” te zitten. Deze illegale situatie werd gemeld aan de stad Aalst en de heer Janssens, stedenbouwkundig inspecteur van de stad Aalst, is ter plaats geweest en sindsdien heeft beroeper er niets meer van gehoord...

“... ”

In de beroepsgrievens stelt de verzoekende partij nog:

“...
...”

Bij het plaatsbezoek van 15 februari 2012 is gebleken dat het project wel degelijk een schadelijk effect dreigt te veroorzaken:

“uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing aanleiding is geweest voor een plaatsbezoek op 15 februari 2012 en dat daaruit “is gebleken dat het terrein een slecht infiltrerende ondergrond bevat en dat het regenwater blijft staan op het terrein” en dat dit “tevens (valt) te concluderen uit het toegevoegde beproevingsverslag van het grondonderzoek”.

...”

Hieruit blijkt afdoende dat de verzoekende partij, als direct aanpalende van de aanvraag (de achtertuin van de verzoekende partij grenst aan de verkaveling waarop de bestreden beslissing betrekking heeft), voldoende belang heeft aangetoond.

De verzoekende partij argumenteert afdoende de gevreesde impact van de aangevraagde en maakt de gevreesde vermindering van lichtinval en de gevreesde wateroverlast voldoende aannemelijk. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat de beroepsindiener effectief hinder of nadelen als gevolg van de bestreden beslissing ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er door de aanvraag een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, bestaat.

De verwerende partij kan niet gevolgd worden waar zij in haar antwoordnota stelt dat de hinder en nadelen louter “vermeld” staan en niet “omschreven”. Dit betreft een louter semantische discussie. De verzoekende partij heeft weldegelijk de hinder en nadelen in haar beroepsschrift aangegeven.

3.

De stelling in de bestreden beslissing dat de hinder concreter moet uiteengezet worden omdat het om een regularisatie gaat en de omstandigheden gewijzigd zijn, kan niet gevolgd worden.

Artikel 4.2.24, §1 VCRO bepaalt met betrekking tot een regularisatievergunning:

“Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd. Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.”

Regularisatieaanvragen moeten op dezelfde wijze beoordeeld worden als een gewone vergunningsaanvraag. Er mag met andere woorden bij de beoordeling niet uitgegaan worden van een situatie van het voldongen feit zodat de toestand van voor de wederrechtelijke uitgevoerde werken als uitgangspunt moet dienen voor de beoordeling van de regularisatie-aanvraag.

Het is de oorspronkelijke, voor de bouw bestaande toestand die als vertrekpunt moet worden genomen bij de beoordeling van het belang van een beroepsindiener in het kader van een administratief beroep tegen een regularisatievergunning. Er rust geen verstrengde motiveringsplicht inzake het belang bij het administratief beroep, omdat ook die beoordeling van het belang niet moet wijken voor het gewicht van de voldongen feiten. Ook kan niet dienstig verwezen worden naar de opgelegde voorwaarde inzake waterbeheersing door het college van burgemeester en schepenen, aangezien deze ook dateert van na de oorspronkelijke, voor de bouw bestaande toestand die als vertrekpunt dient voor de beoordeling van het belang.

Er bestaat bovendien geen decretale bepaling die eist dat er foto's moeten worden neergelegd om de hinder te bewijzen, in tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing.

De discussie of de aanvraag al dan niet daadwerkelijk lichthinder of wateroverlast veroorzaakt aan de verzoekende partij, dient bij de beoordeling van het administratief beroep in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de watertoets en dus ten gronde beoordeeld te worden. Dit doet voor de ontvankelijkheid van het administratief beroep niet ter zake. De tussenkomenende partij kan dan ook niet verwijzen naar de "verhoogde buffercapaciteit van 5 m³ per 100 m² dakoppervlakte".

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt om in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Aangezien de verwerende partij de in het ongelijk gestelde partij is, worden de kosten ten hare laste gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HUYSMAN BOUW is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 8 juni 2015 betreffende het regulariseren van drie aaneengesloten woningen op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Vosholleweg 23-25-27, met als kadastrale omschrijving 11de afdeling, sectie A, nr. 506A2, 506Y, 506Z onontvankelijk wordt verklaard.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over van en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van 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 van 1 augustus 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT