

Strengere rechtspraak RvVB inzake nabuurschap vindt geen bijval bij RvS

Weet u nog, de tijd toen de RvS nog bevoegd was voor het behandelen van annulatieberoepen tegen stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen? Volgens een vaste rechtspraak deed een verzoekende partij die dergelijke vergunning bestreed met een annulatie- en/of schorsingsberoep reeds blijken van het vereiste belang indien hij of zij aantoonde eigenaar¹, naakte eigenaar of bewoner², huurder of concessionaris³, erfpachthouder⁴, ... te zijn van een pand of perceel dat paalde aan, of gelegen was naast, tegenover of in de onmiddellijke omgeving van datgene waarvoor een vergunning was verleend. Met de inwerkingtreding van de VCRO, en de daarmee gepaard gaande oprichting van de RvVb, kondigde zich echter een nieuw tijdperk aan. Reeds van bij haar ontstaan oordeelde de RvVb immers op een constante wijze dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project op zich niet noodzakelijk het vereiste belang verschaft aan de verzoekende partij.⁵ Het was dan ook uitkijken en afwachten of de RvS zich, nu als *cassatierechter*, met die trendbreuk zou kunnen verzoenen. Met het in deze commentaar besproken (cassatie)arrest, en nog enkele andere recente uitspraken, laat de RvS stilaan in zijn kaarten kijken.

(Geen) vermoeden

De 'oude' rechtspraak van de RvS stond op dit punt diametriaal tegenover de rechtspraak van de RvVb. De RvS creëerde als het ware een *vermoeden* van belang in het hoofde van de nabuur: *'in beginsel wordt aanvaard dat een verzoekende partij die op deugdelijke wijze aantoonde dat zij eigenaar is van een pand of een perceel dat paalt aan of gelegen is naast of tegenover of in de onmiddellijke omgeving van datgene waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verleend, daardoor alleen al doet blijken van een wettelijke vereiste belang bij de nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning voor die constructie'*.⁶

De RvVb oordeelt daarentegen dat er van enig vermoeden *geen* sprake kan zijn: *'de Raad oordeelt verder dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen'*.⁷

Geen uniforme invulling

Hoewel dit principe in de rechtspraak van de RvVb op een eenvormige wijze wordt verwoord,⁸ is de toepassing ervan kennelijk minder eenvormig.

In enkele recentere arresten^{9,10} aanvaardt de RvVb het belang in hoofde van de verzoekende partij. Telkenmale verwees de verzoekende partij daarbij naar mogelijke *hinder* die zij zou kunnen ondervinden: 'de mogelijke aantasting van het woongenot, verkeershinder, lawaaihinder en visuele hinder',¹¹ 'de visuele verstoring van haar uitzicht',¹² 'dat zij zonlicht zullen verliezen, dat hun uitzicht wordt aangetast en dat er een directe inking

¹ RvS 9 september 2011, nr. 215.027, Haegeman; RvS 12 januari 2009, nr. 189.408, Albichari en Pyck; RvS 3 juni 1993, nr. 43.160, Dubois; RvS 25 maart 1993, nr. 42.401, Naessens.

² RvS 1 december 1999, nr. 83.778, della Faille d'Huyse.

³ RvS 15 juni 2010, nr. 205.193, nv MAV en nv Envisan.

⁴ RvS 16 juni 2009, nr. 194.261, vzw Zuiderpershuis.

⁵ RvVB nr. S/2011/0083, 26 juli 2011; RvVB nr. A/2011/0114, 10 augustus 2011; RvVB nr. A/2012/0345, 4 september 2012; RvVB nr. S/2012/0040, 29 februari 2012; RvVB nr. A/2013/0109, 19 maart 2013.

⁶ RvS 9 september 2011, nr. 215.027, Haegeman.

⁷ RvVB nr. A/2014/0637, 16 september 2014; RvVB nr. A/2014/0528, 5 augustus 2014.

⁸ Vgl. T. LOOSE, 'Wie heeft belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen?', *MER* 2012, 109-111.

⁹ RvVB nr. A/2014/0584, 26 augustus 2014; RvVB nr. A/2014/0581, 26 augustus 2014; RvVB nr. A/2014/0588, 26 augustus 2014; RvVB nr. A/2014/0630, 9 september 2014; RvVB nr. S/2014/0129, 16 september 2014; RvVB nr. A/2014/0637, 16 september 2014.

¹⁰ Bijzonder soepel lijkt de RvVB zich op te stellen in een arrest van 9 september 2014 (nr. A/2014/0630). Daarin aanvaardt de Raad het belang van eigenaars en vruchtgebruikers van een appartement in een appartementsgebouw palend aan een appartementsgebouw dat zou worden afgebroken en (in gewijzigde en uitgebreidere vorm) heropgebouwd: *'de onder de rubriek 'ontvankelijkheid van het verzoekschrift' gegeven toelichting, hoewel summier, (volstaat) om het bestaan van een belang te aanvaarden'*.

¹¹ RvVB nr. A/2014/0584, 26 augustus 2014.

¹² RvVB nr. A/2014/0581, 26 augustus 2014.

mogelijk is vanuit de vergunde woning',¹³ 'verminderde lichtinval',¹⁴ 'dat zij ingevolge het gebruik van de voerbak door koeien geur- en lawaaihinder zal ondervinden, en dat dit eveneens ongedierte zal aantrekken'.¹⁵ Ook in een arrest van 26 november 2013,¹⁶ dat aanleiding gaf tot een arrest van de RvS van 2 juli 2014 in de cassatieprocedure,¹⁷ werd het belang van de verzoekende partij aanvaard. Aanvankelijk verdedigde de verzoekende partij zijn belang door te verwijzen naar *'een verlies aan licht en verlies aan woonlicht'*. In het verdere verloop van de procedure steunde de verzoekende partij zijn belang op een *'waardevermindering van de woning en een verminderde verkoopprijs'* nu de woning intussen te koop was gesteld (*niet* verkocht) en zij elders verblijfplaats had. De RvVb stelde zich *soepel* op en nam die (financiële) *hinder* in rekening om het belang in hoofde van de derde belanghebbende te aanvaarden. In zijn voorziening in cassatie verweet de vergunninghouder de RvVb (oud) artikel 4.8.16 §1, lid 1, 3° VCRO¹⁸ te hebben geschonden. Volgens de RvS schond de RvVb, door aldus te oordelen, die bepaling echter niet zodat het cassatiemiddelonderdeel werd verworpen.¹⁹ Een arrest van 5 november 2013²⁰ van de RvVb werd eveneens vruchteloos bestreden met een voorziening in cassatie. Daarin aanvaardde de RvVb het belang in hoofde van de verzoekende partijen die *'vanaf de achterzijde van hun perceel een rechtstreeks uitzicht op de rijpiste hebben, hetgeen hun uitzicht op het achtergelegen gebied, met name landschappelijk waardevol agrarisch gebied, verstoort'*. De RvS verwerpt de voorziening in cassatie: door aldus te oordelen schendt de RvVb artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO niet.²¹ In een aantal andere (eveneens recente) uitspraken lijkt de RvVb zich echter, in de toepassing van de geformuleerde principes, *strenger* op te stellen. Zo oordeelde de RvVb in een arrest van 10 juni 2014 dat *'de hinder en nadelen op een zeer algemene wijze omschreven (...) – geluidsoverlast, slagschaduw, weerslag op de bedrijfsvoering van de paardenhouderij – zonder ondersteunend gegeven'* niet volstond,²² met de onontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging als gevolg.²³

Tegenstrijdige motivering

Ook in het arrest van 26 november 2013,²⁴ dat aanleiding gaf tot het in deze commentaar besproken cassatie-arrest van de RvS, werd het belang van de verzoekende partij (derde belanghebbende) niet weerhouden. De RvVb stelde *enerzijds* vast dat de derde belanghebbende een *'aanpalende buur'* was, en *anderzijds* dat hij optrad *'als vertegenwoordiger van alle buurtbewoners die hinder zullen ondervinden'* en wier *'(gezins)rust drastisch dreigt verstoord te worden'*. De RvVb was vervolgens echter van oordeel dat de verzoekende partij in gebreke bleef *'voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse en onrechtstreekse hinder of nadelen (...) die zij persoonlijk kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing'* zodat het het beroep tot vernietiging als onontvankelijk werd afgewezen. Dat oordeel vond geen genade bij de RvS. De derde belanghebbende verweet in zijn cassatieberoep de RvVb een tegenstrijdigheid in de motivering (art. 149 GW). De RvS treedt in het arrest het standpunt van de derde belanghebbende bij. Doordat de RvVb *enerzijds* aanneemt dat de derde belanghebbende *'een aanpalende buur'* is *'van het geplande complex'* en tevens vaststelt dat hij als zodanig aanvoerde dat *'de rust van een 70-tal gezinnen drastisch verstoord wordt door het door de bestreden beslissing vergund studentencollege, en dat de rustige woonfunctie onder druk komt te staan'*, maar *anderzijds* oordeelt dat de derde belanghebbende in gebreke blijft *'voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die hij persoonlijk kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing'*, is het arrest van de RvVb volgens de RvS gesteund op intern tegenstrijdige motieven en schendt het artikel 149 GW.

¹³ RvVb nr. S/2014/0129, 16 september 2014.

¹⁴ RvVb nr. A/2014/0588, 26 augustus 2014.

¹⁵ RvVb nr. A/2014/0637, 16 september 2014.

¹⁶ RvVb nr. A/2013/0691, 26 november 2013.

¹⁷ RvS 2 juli 2014, nr. 227.966, bvba Rocade.

¹⁸ Thans artikel 4.8.11 §1, lid 1, 3° VCRO.

¹⁹ Net zoals ook alle overige middelonderdelen van het enig middel tot cassatie werden verworpen.

²⁰ RvVb nr. A/2013/0637, 5 november 2013.

²¹ RvS 2 juli 2014, nr. 227.965, deputatie Vlaams-Brabant.

²² Bovendien stelde de RvVb vast dat in het inleidend verzoekschrift de hinder of de nadelen die zouden worden geleden ingevolge de vergunningsbeslissing, noch de aard ervan, op geen enkele wijze werden verduidelijkt.

²³ RvVb nr. A/2014/0427, 10 juni 2014.

²⁴ RvVb nr. A/2013/0685, 26 november 2013.

Heimwee

Met de aangehaalde cassatiearresten van de RvS, lijkt een *terugkeer* naar de ‘oude’ rechtspraak van de RvS ingezet. Een uitgesproken vermoeden van belang in hoofde van de aanpalende buur is weliswaar (nog) niet aan de orde. Maar, wordt in hoofde van de derde belanghebbende vastgesteld dat hij ‘aanpalende buur’ is die het bestaan van bepaalde ‘hinder’ aanvoert, dan lijkt dit –voor de RvS– te volstaan om zijn belang te aanvaarden. Meer lijkt de RvVb niet te mogen eisen. Bijkomend van de aanpalende buur verwachten de aard en de omvang van de hinder ‘*voldoende concreet te omschrijven*’, zoals de RvVb deed in het arrest van 26 november 2013,²⁵ lijkt vatbaar te zijn voor een verbreking o.g.v. artikel 149 GW. Of de RvVb aan de kritiek van de RvS kan tegemoet komen zonder het belang op een soepelere wijze te beoordelen, lijkt twijfelachtig. Ook de omstandigheid dat het sedert 1 september 2012 van kracht zijnde artikel 11, tweede lid, 5° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de RvVb nu wel ‘*een omschrijving van het belang van de verzoeker*’ in het verzoekschrift vereist, lijkt niet toe te laten om een verzoekende partij die zich beroept op een situatie van nabuurschap de (effectieve) toegang tot de RvVb te ontzeggen. Eens de RvVb vaststelt dat de aanpalende buur op een bepaalde wijze hinder of nadelen aanvoert die kunnen voortkomen uit de nabijheid van zijn woonst of eigendom ten opzichte van het bouwperceel, lijkt het intern tegenstrijdig om toch een meer concrete en omstandige omschrijving van de aard en de omvang van die hinder of nadelen te eisen.

(Frederik Haentjens)

(RvS 2 juli 2014, nr. 227.967, Nevejans)

(Rechtsbescherming)

(Gent) (provincie Oost-Vlaanderen)

(Quote : ‘*De aanpalende buur die het bestaan van hinder of nadelen aanvoert, heeft belang.*’)

²⁵ RvVB nr. A/2013/0691, 26 november 2013.