RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 260.976 van 10 oktober 2024
in de zaak A. 239.839/VII-42.171

In zake : 1. de NV AAA PROPERTIES
2. de BV PROPERTY PARTNERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Yves Loix en Fatema Hosseini
kantoor houdend te 2600 Antwerpen - Berchem
Borsbeeksebrug 36, bus 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steve Ronse en Sam Vandoorne
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Beneluxpark 27B
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de BV RABAUT CONSTRUCT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kurt Vanlerberghe
kantoor houdend te 8600 Diksmuide
Woumenweg 109
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 16 augustus 2023, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2223-1075 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2023 in de zaak 2122-RvVb-0964-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 22 september 2023.

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

De bv Rabaut Construct heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 30 november 2023. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft op 28 februari 2024 een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 ‘tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State’.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 september 2024.

Staatsraad Francis Van Nuffel heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Cynthia Dilles, die *loco* advocaten Yves Loix en Fatema Hosseini verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Thomas Quintens, die *loco* advocaat Steve Ronse verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele 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 (hierna: RvS-wet).

III. Feiten

3.1. De tussenkomende partij vraagt een omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning. Het bouwperceel van de tussenkomende partij grenst achteraan aan een perceel waarop de tweede verzoekende partij een gebouw heeft omgevormd tot meergezinswoning. De eerste verzoekende partij is eigenaar van de grond van dat perceel en heeft met de tweede verzoekende partij een overeenkomst gesloten houdende afstand van het recht van natrekking en toestemming tot bouwen.

3.2. De verzoekende partijen tekenen gedurende het openbaar onderzoek bezwaar aan tegen de aanvraag van de tussenkomende partij. Met een besluit van 17 december 2021 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende de vergunning.

3.3. De tussenkomende partij stelt bestuurlijk beroep in tegen de weigeringsbeslissing. Zij past tijdens de beroepsprocedure haar plannen aan. Met een besluit van 9 juni 2022 verleent de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen de omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

3.4. Het bestreden arrest verwerpt het beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de deputatie. Het verklaart daartoe de exceptie gegrond dat de verzoekende partijen niet getuigen van het vereiste belang bij het beroep.

IV. Ontvankelijkheid van het cassatieberoep

Exceptie

4. De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het cassatieberoep. De eerste verzoekende partij zou geen eigenaar meer zijn van de grond van het aanpalende perceel, en de tweede verzoekende partij zou inmiddels alle privatieve delen in het gebouw op dat perceel hebben verkocht.

5. De verzoekende partijen betwisten de feitelijke uitgangspunten van de tussenkomende partij. Zij leggen gegevens voor waaruit zou blijken dat nog niet alle appartementen in het gebouw werden verkocht, en dat de grondaandelen door de eerste verzoekende partij worden afgestaan samen met de verkoop van de privatieve delen van het gebouw. Meer in het bijzonder wijzen zij erop dat de vier appartementen die zich in de achterbouw bevinden, uitgevend op het bouwperceel van de tussenkomende partij, nog niet werden verkocht.

Beoordeling

6. Uit de door de verzoekende partijen voorgelegde gegevens blijkt op afdoende wijze dat de exceptie van de tussenkomende partij feitelijke grondslag miste ten tijde van het voorgelegde kadastrale uittreksel van 5 februari 2024. Er worden de Raad van State geen gegevens voorgelegd waaruit zou blijken dat die situatie inmiddels is gewijzigd.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 105, § 2, samen gelezen met artikel 2, eerste lid, 1°, van het decreet van 25 april 2014 ‘betreffende de omgevingsvergunning’ (hierna: omgevingsvergunningsdecreet), van de artikelen 13 en 149 van de Grondwet, van artikel 6, eerste lid, van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, van artikel 9 van het Verdrag van 25 juni 1998 ‘betreffende de toegang tot informatie, inspraak in besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden’ (hierna: “Verdrag van Aarhus”), van artikel 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, en van de artikelen 8.1.1°, 4°, 5°, 8.17 en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek.

Zij komen op tegen de beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat zij niet getuigen van het vereiste belang bij hun beroep. Het bestreden arrest zou volgens de verzoekende partijen de belangvereiste hebben beoordeeld op een overdreven formalistische en té restrictieve wijze, waardoor de aangehaalde bepalingen zijn geschonden.

8. De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij in hun verzoekschrift voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitdrukkelijk hebben gesteld dat zij de eigenaars zijn van een meergezinswoning die rechtstreeks paalt aan het projectgebied dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunningsbeslissing. Zij hebben daarbij hun locatie op zeer gedetailleerde wijze aangeduid. Conform de hoger aangeduide bepalingen en rechtspraak vormt de zeer geringe afstand tussen het voorwerp van de vergunning en de eigendom van de verzoekende partijen reeds een belangrijke objectieve maatstaf om te beoordelen of zij gevolgen ondervinden of waarschijnlijk ondervinden van de afgeleverde vergunning.

Vervolgens wijzen de verzoekende partijen erop dat zij voldoende geëxpliciteerd hebben dat door middel van de vergunningsbeslissing het recht van doorgang waar het perceel en het gebouw van de verzoekende partijen van genieten ten opzichte van het projectgebied en de toegang aan de achterzijde van het gebouw van de tweede verzoekende partij onmogelijk wordt gemaakt, minstens wordt bemoeilijkt. Het gebouw van de tweede verzoekende partij zou door de uitvoering van de vergunningsbeslissing aanzienlijk minder toegankelijk zijn, en bovendien zouden de parkeerplaatsen op het perceel minder toegankelijk worden. Verder zou de inplanting van het vergunde gebouw leiden tot een gevaarlijke verkeerstoestand, een beperking van lichtinval en een overmatige inkijk. Eén en ander zou leiden tot een beïnvloeding van de waarde van het perceel van de eerste verzoekende partij en het gebouw van de tweede verzoekende partij.

Het bestreden arrest zou aan deze uiteenzetting in het verzoekschrift een lezing hebben gegeven die onverenigbaar is met de bewoordingen daarvan door te stellen dat de verzoekende partijen in essentie een burgerrechtelijke discussie aankaarten die uitsluitend behoort tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken. De aangehaalde mobiliteitshinder zou immers volgens de verzoekende partijen veel meer zijn dan een louter burgerrechtelijke aangelegenheid. Door een uitlegging te geven aan het verzoekschrift die onverenigbaar is met de bewoordingen en de draagwijdte daarvan, schendt het bestreden arrest de bewijskracht van dit stuk.

9. De verzoekende partijen vervolgen de uiteenzetting van het middel als volgt:

> “[66.] Door voorts te oordelen dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het beroep en door te beweren dat verzoekende partijen niet alleen nalaten de aangevoerde nadelen over de gevreesde hinder te concretiseren, maar er ook niet in slagen de aangeklaagde nadelen in causaal verband te brengen met de bestreden beslissing, geeft het bestreden arrest een draagwijdte aan de in de aanhef opgenomen bepalingen die [zij] wettelijk niet heeft.
> [67.] Door vooreerst te oordelen dat verzoekende partijen niet concretiseren hoe ze als rechtspersonen hinder of nadelen ondervinden door de ingeroepen mobiliteitseffecten en de negatieve invloed op de verkeersveiligheid en niet

zouden hebben toegelicht wat het verband is met de realisatie van hun statutair doel, hanteert de Raad voor Vergunningsbetwistingen immers een buitensporig restrictieve of formalistische interpretatie van de belangenvereiste, dewelke strijdig is met de aangehaalde bepalingen.

[68.] Door het belang van verzoekende partijen bij de vernietiging van de bestreden vergunningsbeslissing te ontzeggen verwacht de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de reële mobiliteitsimpact van een vergunning ten aanzien van het eigendom van verzoekende partijen proactief en empirisch wordt aangetoond door eventuele bijkomende elementen voor te leggen of door het onomstotelijk bewijs te leveren van de mobiliteitsimpact op het eigendom van verzoekende partijen ten gevolge van de vergunning. Zulks houdt een overdreven restrictieve interpretatie van de belangenvereiste in en schendt op die manier de voornoemde bepalingen.

[69.] Daarnaast stelde de [Raad voor Vergunningsbetwistingen] dat, hoewel een waardevermindering een nadelig gevolg kan vormen en dus een verzoekende partij belang bij haar vordering kan verschaffen, dit in voorliggend dossier niet kan aangenomen worden bij gebrek aan enig concreet gegeven. Ook dit houdt evenwel een te restrictieve interpretatie van de belangenvereiste in. Het proactief aantonen van een dergelijke waardevermindering door middel van concrete gegevens, alvorens de aanvraag gerealiseerd is, betreft een uiterst moeilijke, of wellicht een onmogelijke opgave.

[70.] Door aldus te beslissen, vereist het bestreden arrest een dermate hoge bewijslast van de belanghebbende die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning alvorens deze belanghebbende toegang kan hebben tot een herzieningsprocedure voor een rechterlijke instantie. De [Raad voor Vergunningsbetwistingen] legt met andere woorden in het bestreden arrest zulke bewijsstandaard op waardoor een redelijkerwijs aannemelijk gemaakt risico op het ondergaan van de aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse gevolgen van de bestreden vergunningsbeslissing niet volstaat, aldus een Aarhusconforme lezing van artikel 105, § 2, lid 1, 2° [omgevingsvergunningsdecreet] *juncto* artikel 2, 1° [omgevings-vergunningsdecreet] schendend.

[71.] Het betrokken publiek geniet immers een ruime decretale omschrijving, zodat die criteria niet zodanig mogen worden omschreven of uitgelegd dat zij de toegang van de leden van het betrokken publiek in dergelijk geval onmogelijk maken.[…] Een te restrictieve of formalistische toepassing van het belangvereiste bij het beroep is hierbij uitgesloten.[…]

[72.] Het arrest dat het rechterlijk beroep in hoofde van verzoekende partijen verwerpt bij gebrek aan belang enkel omdat de nadelige gevolgen alsmede het causaal verband volgens de [Raad voor Vergunningsbetwistingen] niet voldoende aannemelijk werden gemaakt, zonder acht te slaan op de ‘waarschijnlijke’ dreiging en het ‘waarschijnlijke’ risico van de aangevoerde nadelen als noodzakelijke maar voldoende eis schendt artikel 105, § 2, 1, 2° *juncto* artikel 2, 1° [omgevingsvergunningsdecreet], op zich zelf genomen en in samenhang met het Verdrag van Aarhus, op grond waarvan het volstaat dat een verzoeker het ‘risico’ op ingeroepen nadelen en het causaal verband

> aannemelijk maakt zonder deze nadelen en causaal verband effectief te moeten bewijzen[...] en zonder dat deze vereisten overdreven beperkend of formalistisch mogen worden toegepast.[...] Het arrest dat het belang aldus toetst aan een bewijsstandaard die niet volgt uit artikel 105, § 2, eerste lid, 2° *juncto* artikel 2, 1° [omgevingsvergunningsdecreet] noch uit het Verdrag van Aarhus, ofschoon dat reflexwerking heeft, is niet naar recht verantwoord."

Standpunt van de verwerende en de tussenkomende partijen

10. De verwerende partij werpt op dat het middel niet ontvankelijk is omdat de verzoekende partijen hiermee een nieuwe feitelijke beoordeling wensen te verkrijgen van de hinder en nadelen die reeds door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd beoordeeld. Deze toets zou buiten de draagwijdte van het cassatieberoep vallen.

Het middel kan volgens de verwerende partij in elk geval niet slagen omdat de verzoekende partijen hebben nagelaten hun belang bij het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen voldoende concreet te staven. Het bestreden arrest zou allerminst getuigen van een overdreven formalisme, en het feit dat het belangvereiste niet overdreven restrictief of formalistisch mag worden toegepast, betekent nog niet dat de verzoekende partijen zouden worden vrijgesteld van hun stelplicht. Het nabuurschap en de ligging op een aantal meter van een project doet nog geen belang ontstaan, en het behoorde de verzoekende partijen om één en ander verder te concretiseren. Verder wijst de verwerende partij erop dat betwistingen over een conventionele erfdienstbaarheid niet behoren tot het objectief contentieux, dat de verzoekende partijen niet hebben aangetoond dat de aangevoerde hinder en nadelen concreet kunnen worden gekoppeld aan het vennootschapsrechtelijk doel, dat rechtspersonen zich niet kunnen beroepen op zintuiglijke hinder en dat de voorgehouden waardevermindering op weinig meer berust dan loutere veronderstellingen.

11. De tussenkomende partij betoogt bijkomend dat de Raad van State als cassatierechter geen feitenbeoordeling mag doen, dat het bestreden arrest

uitgebreid gemotiveerd is, en dat geen schending van de bewijskracht van de akte houdende vestiging van de erfdienstbaarheid wordt aangetoond.

Beoordeling

12. Het bestreden arrest verwerpt het beroep van de verzoekende partijen op grond van volgende redenen:

> "1.
> […]
> Het 'betrokken publiek' (artikel 105, § 2, eerste lid, 2° [omgevingsvergunningsdecreet]) heeft belang bij het jurisdictioneel beroep, bedoeld in §1 van die bepaling, gericht tegen een in laatste bestuurlijke aanleg genomen beslissing over een omgevingsvergunning.
> Artikel 2, eerste lid, 1° [omgevingsvergunningsdecreet] definieert het 'betrokken publiek' als:
>
> > 'elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn.'
>
> Het begrip 'betrokken publiek' omvat drie categorieën van belanghebbenden, namelijk (1) de natuurlijke personen, (2) de rechtspersonen en (3) de verenigingen, organisaties of groepen met rechtspersoonlijkheid.
> Een verzoekende partij die zich aandient als 'betrokken publiek' moet voldoende aannemelijk maken dat zij ofwel belang heeft bij de besluitvorming ofwel door de bestreden beslissing gevolgen zal ondervinden, vervolgens de aard en de omvang van die gevolgen voldoende concreet omschrijven, en aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering van de bestreden beslissing en de impact die zij persoonlijk ondervindt of kan ondervinden. Hoewel de vereiste van het belang bij een rechterlijk beroep, dat aan het recht op toegang tot de rechter raakt, niet overdreven restrictief of formalistisch mag worden toegepast ([Grondwettelijk Hof] 17 juni 2021, nr. 92/2021), spreekt het voor zich dat de verzoekende partij het persoonlijk karakter van de aangevoerde gevolgen, de concrete aard en omvang ervan, alsook het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing, voldoende aannemelijk maakt, op een wijze dat het niveau van een louter theoretische bewering overstijgt. Niet om het even welke uiteenzetting kan dus volstaan ter adstructie van het vereiste belang en het bestaan van een persoonlijk belang wordt evenmin vermoed.

Bij het onderzoek en de beoordeling van het belang van een verzoekende partij, kan de Raad rekening houden met het volledig verzoekschrift en dus ook met het deel waarin een verzoekende partij haar kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing formuleert.

De Raad kan ook rekening houden met eventuele verduidelijkingen in de wederantwoordnota of toelichtende nota, voor zover daarin geantwoord wordt op excepties van de verwerende partij of van de tussenkomende partij, op voorwaarde dat de verzoekende partij binnen de krijtlijnen blijft van het debat dat ze in haar inleidend verzoekschrift zelf heeft afgebakend.

2.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat ze belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen omdat de eerste verzoekende partij grondeigenaar is van het perceel gelegen […] en omdat de tweede verzoekende partij eigenaar is van het inventarispand op dit perceel, dat ze met respect voor de erfgoedwaarde heeft gerenoveerd en omgevormd tot een meergezinswoning, die rechtstreeks paalt aan het projectgebied.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, beschikken ze evenwel niet over een evident belang louter en alleen omdat hun eigendom (perceel en gebouw) gelegen is naast het projectgebied waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Het feit dat men beschikt over een zakelijk recht op een aanpalend perceel/aanpalend gebouw kan de onderbouwing van het belang van een verzoekende partij faciliteren of vereenvoudigen, maar kan op zichzelf niet volstaan om als ‘betrokken publiek’ een beroep te kunnen instellen bij de Raad (overeenkomstig artikel 105, § 2, eerste lid, 2° *juncto* artikel 2, eerste lid, 1° [omgevingsvergunningsdecreet]). De verzoekende partij moet ook in dat geval blijk geven van hinderlijke of nadelige gevolgen die ze ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of vreest te ondervinden. Zoals hierna blijkt, is dit niet het geval.

3.

3.1

De verzoekende partijen wijzen op de eeuwigdurende erfdienstbaarheid van het recht van doorgang gevestigd ten voordele van het perceel van de eerste verzoekende partij (heersend erf) en ten laste van het projectperceel (lijdend erf). Ze voeren aan dat dit recht van doorgang uitermate belangrijk is voor het goed functioneel gebruik van het gebouw van de tweede verzoekende partij, omdat dit de belangrijkste toegang tot het gebouw vormt, en dat dit recht van doorgang en toegang onmogelijk wordt gemaakt, minstens bemoeilijkt wordt door de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in essentie een burgerrechtelijke discussie aankaarten. Een omgevingsvergunning heeft per definitie een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 78, § 1 omgevingsvergunningsdecreet]). Geschillen over burgerlijke rechten behoren volgens artikel 144 Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke hoven en rechtbanken. Het is niet de taak van de verwerende partij en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van betwiste subjectieve burgerlijke rechten.

Voor zover de verzoekende partijen hun belang enten op de mogelijke (beweerde) onuitvoerbaarheid van de bestreden beslissing, kan dit evenmin aanvaard worden. Anders dan de verzoekende partijen lijken aan te nemen, valt de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 78, § 1 [omgevingsvergunningsdecreet] niet binnen de beoordelingsmarge van de bevoegde overheid en evenmin onder de (beoordelings)bevoegdheid van de Raad. De vraag of de gevraagde stedenbouwkundige handelingen door de houder van de te verlenen vergunning zullen kunnen worden uitgevoerd, staat dan ook los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Indien de vergunde werken zouden worden uitgevoerd met miskenning van de subjectieve rechten, zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om een sanctie uit te spreken ten aanzien van degene die de rechten schendt. De verzoekende partijen die middels het instellen van een vernietigingsvordering gericht tegen een vergunningsbeslissing enkel de vrijwaring van hun burgerrechtelijke aanspraken nastreven, beschikken in beginsel niet over het vereiste belang bij deze vordering, minstens maken ze in voorliggend dossier het tegendeel niet inzichtelijk.

De aanspraak op een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van recht van doorgang lastens het projectperceel van de verzoekende partijen, dan wel de invloed ervan op de uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing, kan hen dus in voorliggend dossier niet het vereiste belang verschaffen.

3.2

De verzoekende partijen geven verder aan dat ze vrezen dat het aangevraagde gebouw (onder meer door de bouwdiepte) aanleiding zal geven tot beperking van lichtinval en overmatige inkijk zal veroorzaken in de woonentiteiten die zich in het gebouw van de tweede verzoekende partij bevinden. Verder beroepen ze zich ook op negatieve mobiliteitseffecten (toegang, invloed op manoeuvreerruimte en parkings) en een invloed op de verkeersveiligheid voor de gebruikers van de beide gebouwen en andere gebruikers van de openbare weg. Ze menen dat het gebouw van de tweede verzoekende partij en het functioneren van de bewoning in het gebouw wordt verzwaard, waardoor de waarde van het perceel (grondstuk) van de eerste verzoekende partij en het gebouw van de tweede verzoekende partij negatief wordt beïnvloed.

Wat betreft de aangevoerde (vrees voor) inkijk en beperking van lichtinval oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen zich als rechtspersonen niet kunnen beroepen op zintuiglijke hinder.

Een rechtspersoon kan zich in beginsel en onder bepaalde omstandigheden wel beroepen op negatieve mobiliteitseffecten voor zover deze hinder verbonden wordt aan of in verband wordt gebracht met de uitgeoefende activiteiten of doelomschrijving van de vennootschap. De verzoekende partijen, die rechtspersonen zijn, moeten immers aantonen dat hun persoonlijk belang verband houdt met hun doel, taken en bevoegdheden. De verzoekende partijen laten na om de ingeroepen mobiliteitshinder en verkeersveiligheid, die zij overigens opnieuw koppelen aan de belemmering of het bemoeilijken van het recht van doorgang (voor de toegang tot gebouw en parkings) te verbinden aan de uitgeoefende activiteiten of

> doelomschrijving van de vennootschap, waardoor zij zich er niet dienstig kunnen op beroepen. De Raad stelt vast dat de beweerde hinder in geen geval wordt geconcretiseerd en inzichtelijk gemaakt, laat staan dat deze in een voldoende geïndividualiseerd verband wordt gebracht met de realisatie van hun statutair doel.
> De Raad stelt tot slot vast dat, hoewel een waardevermindering een nadelig gevolg kan vormen en dus een verzoekende partij belang bij haar vordering kan verschaffen, dit in voorliggend dossier niet kan aangenomen worden bij gebrek aan enig concreet gegeven. De verzoekende partijen stellen immers enkel dat de hinder tot een waardevermindering van het perceel (van de eerste verzoekende partij) en het gebouw (van de tweede verzoekende partij) zal leiden zonder deze bewering nader te duiden in het licht van de beweerde nadelige gevolgen of te begroten. Hun loutere vage beweringen over een mogelijke waardevermindering verschaffen hen niet het vereiste belang.
> 4.
> Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat ze beschikken over een persoonlijk belang dat in een geïndividualiseerd en causaal verband staat met de bestreden beslissing, zodat ze niet als betrokken publiek in de zin van artikel 2, 1° [omgevingsvergunningsdecreet] kunnen worden aangemerkt en hun beroep op grond van artikel 105, § 2 [omgevingsvergunningsdecreet] dus onontvankelijk is."

13. Artikel 105, § 2, eerste lid, 2°, van het omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat tegen de vergunningsbeslissing die in laatste aanleg werd genomen, door "het betrokken publiek" beroep kan worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het "betrokken publiek" wordt door artikel 2, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet omschreven als

> "elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn."

Het beroep kan aldus worden ingesteld door elke persoon die waarschijnlijk gevolgen ondervindt van de afgifte van een omgevingsvergunning. In geval van betwisting of dit het geval is, behoort het de Raad voor Vergunningsbetwistingen te onderzoeken of de beroeper voldoende aannemelijk

maakt dat hij waarschijnlijk gevolgen ondervindt van de afgifte van de omgevingsvergunning.

14. Artikel 14, § 2, RvS-wet bepaalt dat de Raad van State als cassatierechter niet in de beoordeling van de zaak zelf treedt. Bijgevolg kan het cassatieberoep niet ertoe strekken de Raad van State te verplichten de feitelijke beoordeling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen over te doen. De Raad van State kan dan ook niet opnieuw beoordelen of de verzoekende partijen waarschijnlijk gevolgen ondervinden van de afgifte van de door hen bestreden omgevingsvergunning. Wel kan de Raad van State als cassatierechter nagaan of de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij zijn beoordeling of de beroeper voldoende aannemelijk maakt dat hij waarschijnlijk gevolgen ondervindt van de afgifte van de omgevingsvergunning, de draagwijdte heeft miskend van voormelde bepalingen van het omgevingsvergunningsdecreet. In zoverre het middel de Raad van State daartoe uitnodigt, is het ontvankelijk.

15. Met het criterium dat de beroeper enkel aannemelijk moet maken dat hij “waarschijnlijk gevolgen” ondervindt van de afgifte van de omgevingsvergunning, heeft de decreetgever aan het publiek een zeer ruime mogelijkheid geboden om in rechte op te komen tegen een omgevingsvergunning, en enkel de *actio popularis* willen uitsluiten.

Om aan dit criterium te voldoen, volstaat het dat de beroeper gegevens voorlegt die aannemelijk maken dat het waarschijnlijk is dat de tenuitvoerlegging van de omgevingsvergunning een effect heeft dat hem persoonlijk kan treffen.

16. De eigenaar van een perceel of gebouw dat grenst aan het terrein waarop vergunningsplichtige handelingen zullen plaatsvinden, onderscheidt zich in de regel door de ligging van deze terreinen reeds voldoende van het algemene publiek, en maakt door die enkele omstandigheid normaal reeds voldoende aannemelijk dat het waarschijnlijk is dat de tenuitvoerlegging van de

omgevingsvergunning hem persoonlijk zal treffen. Slechts wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat deze eigenaar, niettegenstaande de naburige ligging van zijn terrein, enig gevolg zou ondervinden van de vergunde handelingen, kan hem de toegang tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden ontzegd.

De beroeper heeft in dat verband geen andere stelplicht dan het vermelden van zijn hoedanigheid van eigenaar van de naburige eigendom, en het behoort de partij die de ontvankelijkheid van het beroep betwist om de feitelijke gegevens voor te leggen die kunnen aantonen dat het niet waarschijnlijk is dat de beroeper, niettegenstaande de naburige ligging van zijn eigendom, enig gevolg zou ondervinden van de vergunde handelingen.

17. Het bestreden arrest stelt vast dat de verzoekende partijen zich hebben aangediend als de eigenaars van een grond en gebouw op een perceel dat grenst aan het terrein waarop het gebouw zou worden opgericht dat het voorwerp uitmaakt van de voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bestreden omgevingsvergunning. Uit het arrest blijkt niet dat de verwerende partij of de tussenkomende partij hebben opgeworpen dat deze enkele feitelijke omstandigheden niet volstaan om te getuigen van het vereiste belang bij het beroep.

Door te oordelen dat deze enkele feitelijke omstandigheden niet volstaan om de omgevingsvergunning voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen te kunnen bestrijden, en te vereisen dat de verzoekende partijen bijkomend “het persoonlijk karakter van de aangevoerde gevolgen, de concrete aard en omvang ervan, alsook het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing, voldoende aannemelijk [moeten maken], op een wijze dat het niveau van een louter theoretische bewering overstijgt”, en op grond van dat uitgangspunt te oordelen dat:

- de door de verzoekende partijen verwachte negatieve mobiliteitseffecten en invloed op de verkeersveiligheid voor de gebruikers van beide gebouwen,

maar kunnen in aanmerking worden genomen wanneer de beweerde hinder door de verzoekende partijen wordt geconcretiseerd en inzichtelijk gemaakt, en bovendien in een voldoende geïndividualiseerd verband wordt gebracht met de realisatie van het statutair doel van de verzoekende partijen;

- de door de verzoekende partijen aangevoerde negatieve beïnvloeding van de waarde van hun eigendom maar in aanmerking kan worden genomen wanneer daartoe door de verzoekende partijen voldoende concrete gegevens worden aangehaald,

voegt het bestreden arrest drempels toe aan de toegang tot de rechter, miskent het de draagwijdte van het begrip “betrokken publiek” en schendt het derhalve de artikelen 2, eerste lid, 1°, en 105, § 2, eerste lid, 2°, van het omgevingsvergunningsdecreet.

Het middel is in zoverre gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt arrest nr. RvVb-A-2223-1075 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2023 in de zaak 2122 RvVb-0964-A.

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

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 een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op tien oktober tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Peter Sourbron,	staatsraad,
Francis Van Nuffel,	staatsraad,

bijgestaan door

Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Elisabeth Impens	**Carlo Adams**