

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0647  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0079/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Georgette JACOBS</b> 2. de heer <b>Georges STRUYS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thierry VAN NOORBEECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 3290 Diest, Leuvensestraat 17
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Pascal HEREMANS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jan STIJNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Leuven, Ubicenter, Philipssite 5

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest van 14 maart 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van renovatiewerken aan het dak van de woning op een perceel gelegen te 3290 Diest, Koestraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 898c.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 21 februari 2017 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 partijen dienen 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 27 februari 2018.

Advocaat Annelies VODDERIE *loco* advocaat Thierry VAN NOORBEECK voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN *loco* advocaat Jan STIJNS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt 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 tussenkomende partij dient op 22 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regularisatiewerken aan het dak van een woning” op een perceel gelegen te 3290 Diest, Koestraat 5.

Het dak werd 8cm ter hoogte van de achtergevel en 18cm ter hoogte van de voorgevel opgetrokken. De bakgoot werd vervangen door een hanggoot, die eveneens 18cm omhoog is gebracht. Achter en onder de goot is een beplating voorzien, die samen met de gevel en de bestaande crèmekleurige boord geschilderd wordt geschilderd in een lichtgrijze kleur. Op de voorgevel wordt een tweede dakgoot voorzien die het regenwater afkomstig van het rechteraanpalend gebouw over de voorliggende gevel tot in de gemeenschappelijke regenpijp brengt. Deze dakgoot hangt ongeveer 0,5m onder de oorspronkelijke bakgoot. Achteraan wordt een hanggoot voorzien, maar geen bijkomende dakgoot.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 februari 2016 tot en met 1 maart 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

“ ...

*Evaluatie bezwaren:*

*Het bezwaarschrift handelt over het zich niet akkoord verklaren met het eenzijdig verhogen van een gemeenschappelijk dak waarbij de bestaande gemeenschappelijke dakgoot werd onderbroken en er een noodoplossing voor de waterafvoer voor Koestraat 3 werd aangebracht, dewelke onmogelijk, o.w.v. technische (ook onderhoud) en esthetische reden, als een definitieve oplossing kan aanvaard worden. Het verhogen van een deel van het dak levert een esthetische minwaarde op voor het straatbeeld en de wijze waarop dit uitgevoerd is, brengt ook schade aan de eigendom van de bezwaarindiener, het nieuwe dak werd namelijk ook 10 cm over de dakpannen van het dak van de bezwaarindiener geplaatst, waardoor deze eigenaars hun grenspannen niet meer kunnen vervangen zonder*

het betreffende nieuwe dak af te breken (= onrechtmatig innemen van een deel van de aanpalende eigendom rechts).

*Er kan worden geoordeeld dat het verhoogde dak, ter hoogte van de aanpalende eigendom rechts, deels overkraagt en dat deze eigendom onrechtmatig wordt gebruikt daar de bezwaarindiener duidelijk te kennen geeft dat er geen akkoord werd of wordt gegeven voor de huidige toestand.*

*Art. 681 van het Burgerlijk wetboek "dakdrop" bepaalt het volgende:...*

*Er kan echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen beoordeling worden gemaakt over de toepassing van dit artikel of dan wel het een erfdiensbaarheid betreft. Het vermeende nadeel van de aanpaler is in dit geval een burgerlijke aangelegenheid.*

*De eventuele schade die de aanpalende eigendom heeft geleden, kan niet worden beoordeeld op basis van deze stedenbouwkundige aanvraag en betreft eveneens een burgerlijke aangelegenheid.*

*Uit de aanvraag en het ingediende bezwaar is af te leiden dat deze zaak reeds is voorgeleid bij de vrederechter en er nog geen uitspraak werd gedaan.*

*Momentele werd er een oplossing geboden voor het afwaterende regenwater. De geboden oplossing voor de afvoer voor het hemelwater van de aanpalende eigendom en de afwerking van het dak, de gevel en de kroonlijsthoogte kunnen esthetisch niet aanvaard worden in het straatbeeld. Dit wordt verder toegelicht in deze beslissing onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De dragende constructie van het dak van het hoofdvolume werd vervangen. Er werd een isolatielaag voorzien boven op de kepers waardoor het dak met respectievelijk ong. 0,18m aan de voorzijde en ong. 0,08m aan de achterzijde werd verhoogd. Het dak werd afgewerkt met grijze pannen. Deze steken ongeveer 0,10m uit over de aanpalende eigendom rechts. Voor deze werken aan het dak werden uitgevoerd, liep het dakvlak gelijk met dit van de aanpalende woning Koestraat 3, de dakgoot liep over beide woningen en de regenwaterafvoer van Koestraat 3,5 en 7 gebeurde gemeenschappelijk via een verticale regenpijp tegen de gevel nr.7.*

*De witte bakgoot werd vervangen door een hanggoot in zink die +- 18 cm hoger werd geplaatst, waardoor de afwatering vanuit de goot van Koestraat 3 naar Koestraat 5 werd onderbroken. Er werd een bypass voorzien, door middel van een horizontale regenpijp, dwars over de gevel dat omhoog werd gebracht, werd afgewerkt met een grijze plaat. Onder deze plaat bevindt zich nog een witgeverfde plank van de voormalige bakgoot. Dit allegaartje van materiaalkeuzes, gaande van een geel geverfde gevel, een witte plank, een grijze plaat en een zinker dakgoot die samen met de 'bypass' van de regenpijp, die er eerder geknutseld uitziet, is niet esthetisch verantwoord. De verschillende materialen passen niet bij elkaar en geven de gevel een weinig kwalitatief uitzicht in het straatbeeld van het centrum van Diest met een enorme toeristische aantrekking omwille van haar historisch patrimonium. Het optrekken van het dak om te isoleren, waardoor het gevelvlak van de 2 woning wordt doorbroken, kan op zichzelf ruimtelijk aanvaard worden, indien zij uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst, rekening houdend, zowel technisch als esthetisch, met de aanpalende eigendommen, hetgeen in de huidige aanvraag niet het geval is. Er dient bijgevolg echter een kwalitatieve afwerking te worden voorzien ter hoogte van de gevel en de dakgoot. Deze mag geen afbreuk doen aan de bestaande gevel en zijn omgeving. De afvoer van het regenwater komende vanaf de aanpalende eigendom rechts, dient op een esthetisch kwalitatieve manier te worden uitgevoerd.*

*Verder geeft het ingediende plan nog aan dat intern een bestaande deuropening wordt dicht gemetst en dat de dakbedekking boven de keuken wordt vervangen door ene gelijkwaardig materiaal, nl. grijze profielplaten. In de aanvraag is geen sprake van een*

*volumewijziging van de aanbouw of een wijziging aan de gemene muur met de aanpalende eigendommen, waardoor deze werken vrijgesteld zijn van vergunning.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en sluit zich ter motivering aan bij het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 26 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juli 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 12 juli 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juli 2016 gegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*c) Artikel 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen. Zo wordt het aangevraagde beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op onder meer de visueel vormelijke elementen. Het verhogen van het dak in functie van het vernieuwen en isoleren van het dak kan worden aanvaard. Het dak wordt beperkt verhoogd in een omgeving waar de daken sowieso een stuk hoger liggen. Hier stelt zich dus geen probleem. Ook het vervangen van de dakafwerking op het lessenaarsdak kan aanvaard worden gezien de ruimtelijke impact van het dak niet wijzigt ten opzichte van de bestaande toestand.*

*Tijdens het openbaar onderzoek stelt de buur dat de pannen 10cm over het dak van het aanpalende dak werden geplaatst. De discussie over dakdrop is een burgerrechtelijk argument dat niet tot de stedenbouwkundige beoordeling behoort. Er kan evenwel verwacht worden dat een dak wordt opgetrokken volgens de regels van de kunst, opdat een kwalitatief afgewerkt en verzorgd geheel wordt bekomen. Met betrekking tot de afvoer van het regenwater afkomstig van het aanpalend pand kan gesteld worden dat de voorliggende ‘bypass’ een dergelijke verwachting niet inlost. Hier werd een oplossing gecreëerd die misschien ondertussen werd geschilderd, maar niet voldoet aan de regels van de kunst en zich onvoldoende integreert in het straatbeeld. Deze atypische en slordige oplossing dient aangepast te worden. Gezien het regenwater van de rechter buur wordt afgeleid naar de bestaande regenwaterpijp bij de voorliggende woning kan verondersteld worden dat de realisatie van een afzonderlijke regenwaterafvoer voor het rechter naburige pand niet evident is. De realisatie van twee horizontale regenwaterafvoeren op slechts ± 0.5m boven elkaar is in ieder geval niet aangewezen. Om tot een visueel aanvaardbaar uitzicht in de straat te komen dient de bakgoot van de rechter naburige woning daarom doorgetrokken worden op eenzelfde hoogte op voorliggend pand. Dit wordt opgenomen als voorwaarde. Tijdens de hoorzitting stelt dat aanvrager dat er een procedure lopende is bij de vrederechter voor het afschaffen van de erfdienstbaarheid. Er kan dus eveneens worden geopteerd voor het verwijderen van de ‘bypass’ indien deze erfdienstbaarheid wordt afgeschaft.*

*In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het*

*bodemreliëf. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook een aanvaardbare impact indien de 'bypass' op de voorgevel wordt verwijderd. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft evenmin een impact op de mobiliteit.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- *het beperkt verhogen van het dakvlak kan aanvaard worden gezien het voorliggende dak eerder laag is in de straat;*
- *indien de oplossing met de 'bypass' op de voorgevel wordt verwijderd en/of vervangen door een bakgoot in het verlengde van de bakgoot van de rechter naburige woning heeft het geheel een verzorgd en ordentelijk uitzicht in het straatbeeld.*

*...*

1. *Het beroep ingediend door Jan Stijns, advocaat, Philipssite 5, 3001 Leuven namens Pascal Heremans, aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Diest van 14 maart 2016 ontvankelijk te verklaren;*
2. *De aanvraag inzake het regulariseren van renovatiewerken aan het dak van een woning, gelegen Koestraat 5 te 3290 Diest, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie A, perceelnummer 898c te vergunnen met volgende voorwaarde:  
de afvoer van het hemelwater afkomstig van het rechter naburig dak (vooraan) wordt naar de regenwaterafvoer geleid middels een bakgoot in het verlengde van de rechter naburige bakgoot of wordt verwijderd indien de erfdienstbaarheid wordt afgeschaft.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **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**

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij beschouwd moeten worden als belanghebbende derden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Door de bestreden beslissing is de afvoer van het regenwater niet meer verzekerd en zal het uitzicht van hun woning en het straatbeeld aanzienlijk wijzigen. Bovendien is de beweerde erfdienstbaarheid nog niet afgeschaft, zodat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat de verzoekende partijen hun regenwater niet langer kunnen afvoeren.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar motivering en opgelegde voorwaarde om tot een visueel aanvaardbaar uitzicht te komen en stelt dat het voor haar dan ook bijzonder onduidelijk is in welk opzicht de verzoekende partijen nog hinder of nadelen kunnen ondervinden met betrekking tot het uitzicht van hun woning en van het straatbeeld.

Ze stelt verder dat zij heeft opgelegd dat de bakgoot van de verzoekende partijen dient doorgetrokken te worden, zodat de afvoer van het regenwater van de verzoekende partijen wél verzekerd is. De vraag of de erfdienstbaarheid wordt afgeschaft is een burgerrechtelijke kwestie en doet in de administratieve procedure niet ter zake.

De verzoekende partijen maken volgens de verwerende partij niet aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partijen niet beschikken over het vereiste procedureel belang aangezien zij weliswaar bezwaar hebben ingediend, maar niet zijn tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij.

De tussenkomen partij stelt verder dat het belang in de summiere beschrijving in het verzoekschrift voornamelijk wordt geput uit het louter nabuurschap. Volgens vaste rechtspraak van de Raad is het louter nabuurschap echter onvoldoende.

Ook uit het gegeven dat het afwateringskanaal van de verzoekende partijen wordt vervangen in het kader van het bouwproject, kan volgens de tussenkomen partijen geen belang worden geput. Reeds voor de regularisatievergunning heeft de tussenkomen partij er voor gezorgd dat het regenwater van de verzoekende partijen via een bypass wordt afgewaterd. De bestreden beslissing legt op dat de bypass moet worden vervangen door een bakgoot en zorgt in die zin er net voor dat de afwatering gegarandeerd wordt. Er is dan ook geen causaal verband tussen het voorwerp en eventuele waterhinder.

Voor zover dat nog verwezen wordt naar de burgerlijke procedure over de afschaffing van de horizontale overloop als erfdienstbaarheid, is dit volgens de tussenkomen partij als burgerrechtelijk dispuut niet relevant ten opzichte van de voorliggende procedure.

4.

De verzoekende partijen benadrukken in hun verzoekschrift dat de bestreden beslissing rechtstreekse en onmiddellijke hinderlijke gevolgen heeft, nu deze tot gevolg zal hebben dat hun afvoer van regenwater niet verzekerd is en het uitzicht van hun woning alsook het straatbeeld aanzienlijk zal wijzigen. Een afschaffing van de erfdienstbaarheid is nog niet opgestart of hangende voor het Vredegerecht.

Daarnaast zullen de verzoekende partijen andermaal aanpassingswerken moeten laten uitvoeren aan hun dakgoot, nu dit is opgenomen in de vergunningsvoorwaarden.

5.

De tussenkomen partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar argumentatie over het ontbreken van het belang.

### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Anders dan wat de tussenkomende partij voorhoudt, steunen de verzoekende partijen hun belang niet louter op hun nabuurschap. De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij, niettegenstaande de opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing, (kunnen) worden geconfronteerd met een nadelige wijziging van het uitzicht van hun woning en van het straatbeeld. Zij maken eveneens aannemelijk dat de bestreden beslissing mogelijks een impact heeft op hun waterafvoer, minstens dat zij door de bestreden beslissing potentieel zelf werken moeten uitvoeren aan de eigen dakgoot.

Het gegeven dat de verzoekende partijen niet zijn tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen was voor hen geen nadelige beslissing, zodat zij er logischerwijze geen administratief beroep tegen hebben ingesteld. Bovendien vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO niet dat een verzoekende partij in dit geval zou moeten 'tussenkomen in de beroepsprocedure bij de deputatie' om daarna een ontvankelijk beroep te kunnen instellen bij de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het hoorrecht.

Zij stellen dat zij in hun bezwaarschrift uitdrukkelijk kenbaar hebben gemaakt dat zij wensten gehoord te worden. Zij zijn echter noch door het college van burgemeester en schepenen, noch door de verwerende partij gehoord. In het kader van de beroepsprocedure zijn zij niet uitgenodigd, zodat zij op geen enkele manier hun standpunt hebben kunnen laten kennen. Zo worden zij voor een voldongen feit geplaatst.

Zelfs indien er geen normatieve verplichting zou gelden, vloeit de verplichting om de verzoekende partijen te horen voort uit het ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen op 26 februari 2016 een bezwaar hebben ingediend bij de stad Diest en zij daarin kenbaar hebben gemaakt dat zij wensen gehoord te worden. De aanvraag is vervolgens geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

In de beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen volgens de verwerende partij echter op geen enkel ogenblik kenbaar gemaakt dat zij wensten tussen te komen in de procedure of dat zij

wensten gehoord te worden. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen, is er wel degelijk een wettelijke bepaling voorhanden, met name artikel 4.7.23, §1 VCRO. Uit een correcte lezing van het artikel blijkt volgens de verwerende partij dat de verzoekende partijen zelf moeten verzoeken om te worden gehoord in de beroepsprocedure. Zij hebben dit enkel in het bezwaarschrift in eerste aanleg gedaan.

De verwerende partij verwijst tot slot nog naar rechtspraak van de Raad van State waar wordt gesteld dat het beginsel van hoorrecht niet geldt in zoverre er een formele regeling voor de rechten van verdediging of de hoorplicht bestaat. De verzoekende partijen kunnen zich niet op het beginsel beroepen om aanspraak te maken op een gunstigere rechtsbescherming dan deze voorgeschreven in de wet.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het hoorrecht van de verzoekende partijen niet is geschonden. Ze verwijst naar het arrest van de Raad van 28 januari 2014 met nummer A/2014/0083 waar de Raad aanvankelijk zeer terughoudend was over het aanmerken van een partij als 'een betrokken partij' die in toepassing van artikel 4.7.23, §1 eerste lid VCRO kunnen worden gehoord. Na cassatie van dit arrest door de Raad van State heeft de Raad enige nuance gebracht aan haar rechtspraak. De Raad stelt dat als een persoon die hinder ondervindt, een bezwaarschrift heeft neergelegd tijdens het openbaar onderzoek en als deze de verwerende partij heeft gevraagd om gehoord te worden, deze eveneens in het kader van de hoorzitting moet worden uitgenodigd. De verzoekende partijen hebben echter niet uitdrukkelijk aan de verwerende partij gevraagd om te worden gehoord, zodat hun hoorrecht niet geschonden kan zijn.

Daarnaast stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat hun standpunt uitdrukkelijk werd opgenomen in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben dus op nuttige wijze hun standpunt naar voor kunnen brengen, zodat er geen schending van het beginsel van het hoorrecht voorligt.

Voor zover toch een schending van het hoorrecht zou worden vastgesteld, stel de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel. De bezwaren zoals geformuleerd door de verzoekende partijen zijn in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen. Het eerste en het derde bezwaar behelzen een puur burgerrechtelijk probleem. De verwerende partij komt in de bestreden beslissing volledig tegemoet aan het tweede bezwaar door het opleggen van de voorwaarde.

4.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota hun standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

De tussenkomenende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar standpunt uit haar schriftelijke uiteenzetting.



## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Anders dan wat de tussenkomende partij aanvoert, hebben de verzoekende partijen wel degelijk een belang bij een middel dat handelt over de potentiële miskening van hun hoorrecht door de verwerende partij. Hierdoor zouden zij mogelijks hun standpunt ten opzichte van het aangevraagde niet kunnen kenbaar maken aan de verwerende partij, die de aanvraag in haar volledigheid opnieuw onderzoekt.

Als ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur geldt de hoorplicht maar bij ontstentenis van een normatieve verplichting tot horen. In graad van administratief beroep legt artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO een hoorplicht op. Het bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De vraag of op de verwerende partij de plicht rustte om de verzoekende partijen te horen alvorens over de aanvraag te beslissen, moet dus ook in het licht van artikel 4.7.23, §1 VCRO worden beoordeeld. Het door de verzoekende partijen ingeroepen beginsel van behoorlijk bestuur heeft in verhouding tot artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, bij ontstentenis van een nadere bepaling van de verplichting tot horen op verzoek, een aanvullende werking. Het optreden van het vergunningverlenend bestuursorgaan moet worden getoetst aan de waarborgen die het bestuur op grond van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen.

2.

Voor zover de verzoekende partijen aanvoeren dat zij door het college van burgemeester en schepenen onterecht niet zijn gehoord, viseren zij in wezen de wettigheid van het collegebesluit van 14 maart 2016, waarvoor de Raad op grond van artikel 4.8.2 VCRO echter niet bevoegd is. De collegebeslissing van 14 maart 2016 is geen in laatste aanleg genomen vergunningsbeslissing.

3.

Het artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verplichting tot het horen van de betrokken partijen tijdens de beroepsprocedure maar geldt indien de betrokken partij daarom verzoekt.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen de verwerende partij zelf op geen enkele wijze uitdrukkelijk hebben verzocht om te worden gehoord. Dat in het bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek wordt gesteld dat *“de verzoekers tevens gebruik wensen te maken van hun hoorrecht”*, kan alleszins niet volstaan. Dit bezwaarschrift is immers in eerste instantie gericht aan het college van burgemeester en schepenen. Het kan de verwerende partij dan ook noch in het licht van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO, noch in het licht van het beginsel van het hoorplicht worden verweten dat zij de verzoekende partijen niet mondeling of schriftelijk heeft gehoord.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de bezwaren van de verzoekende partijen ten aanzien van de aanvraag. De bezwaren worden uitdrukkelijk in de bestreden beslissing opgenomen en beantwoord. Wat betreft de omschreven dakdrop wordt terecht gesteld dat dit een burgerlijke aangelegenheid is die niet tot de stedenbouwkundige beoordeling behoort. Wat de gekozen oplossing voor de afvoer van regenwater betreft, oordeelt de verwerende partij dat deze zich onvoldoende integreert in het straatbeeld, waarbij zij zich in wezen aansluit bij de argumentatie van de verzoekende partijen op dit punt. Om tegemoet te komen aan dit bezwaar, wordt als voorwaarde opgelegd om de bakgoot van de verzoekende partijen op eenzelfde niveau door te trekken op de woning van de tussenkomende partij. De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift niet uiteen in welke mate het bijkomend horen door de verwerende partij in dit geval nog essentieel zou zijn geweest voor de beoordeling van de aanvraag.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In de bestreden beslissing wordt melding gemaakt van een beweerdelijke lopende procedure voor het Vredegerecht waarbij om de afschaffing zou zijn verzocht van de bestaande erfdienstbaarheid. De verzoekende partijen stellen dat zij geen weet hebben van een hangende procedure, dit terwijl zij als houder van de erfdienstbaarheid minstens zouden zijn betrokken in deze procedure. De bestreden beslissing is dus gedeeltelijk genomen aan de hand van onjuiste elementen. De beslissing is dus foutief gemotiveerd en schendt tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij stelt dat op de hoorzitting en in de replieknota die daar is neergelegd, is gesteld dat een procedure aanhangig is bij de rechtbank van eerste aanleg te Leuven. In deze procedure zou worden verzocht om de herlegging van de afwatering. De verwerende partij heeft dit element enkel opgenomen in de bestreden beslissing om te repliceren op wat op de hoorzitting is gesteld. Dit element maakt volgens de verwerende partij echter geen element uit waarop de bestreden beslissing is gesteund. De verwerende partij verwijst hierbij naar haar beslissing en stelt dat uit niets blijkt dat de stelling van de beroepsindieners door de verwerende partij wordt bijgetreden, laat staan dat dit als motief voor haar beslissing wordt gebruikt.

Het betreft bovendien een discussie van burgerrechtelijke aard waarover de verwerende partij niet kan oordelen. Zij beslist enkel in aangelegenheden van stedenbouwkundige aard. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing geen uitspraak te hebben gedaan over de discussie omtrent de erfdienstbaarheid. Zij heeft de aanvraag wel onderzocht heeft op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De motivering van de bestreden beslissing spreekt voor zich, ook wat betreft de opgelegde voorwaarde. Deze voorwaarde is gekoppeld aan het in overeenstemming brengen met de visueel vormelijke aspecten en staat volledig los van de betwiste procedure over de afschaffing van de erfdienstbaarheid.

3.

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat op de hoorzitting enkel werd aangegeven dat de tussenkomen partij nog steeds de mogelijkheid heeft om in de toekomst de afschaffing dan wel verlegging van de erfdienstbaarheid te verzoeken. In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt er rekening gehouden dat ooit in de toekomst eventueel deze erfdienstbaarheid wordt afgeschaft. Dit is allerm minst een dragend motief voor de beslissing. Volgens de tussenkomen partij wordt zelfs integendeel uitgegaan van de actuele situatie zodat opgelegd wordt om een overloop te voorzien in de vorm van een doorlopende bakgoot. De verwerende partij is juist des te zorgvuldiger geweest door eveneens rekening te houden met wat moet gebeuren mocht ooit de erfdienstbaarheid van overloop worden afgeschaft.

Bovendien is dit middel flagrant ongegrond aangezien het geen rekening houdt met de bepalingen van artikel 4.2.22, §1 VCRO. Vergunningen worden immers steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten die op het onroerend goed rusten.

4.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota hun standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

De tussenkomen partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar standpunt uit haar schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

De verzoekende partijen betwisten dat er een procedure hangende zou zijn bij de Vrederechter en menen dat de bestreden beslissing foutief en minstens onzorgvuldig is gemotiveerd.

Anders dan wat de verzoekende partijen lijken te stellen, is de eventuele procedure bij de Vrederechter tot afschaffing van de erfdiensbaarheid geen dragend motief van de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing is de volgende motivering opgenomen:

“ ...

*Tijdens het openbaar onderzoek stelt de buur dat de pannen 10cm over het dak van het aanpalende dak werden geplaatst. De discussie over dakdrop is een burgerrechtelijk argument dat niet tot de stedenbouwkundige beoordeling behoort. Er kan evenwel verwacht worden dat een dak wordt opgetrokken volgens de regels van de kunst, opdat een kwalitatief afgewerkt en verzorgd geheel wordt bekomen. Met betrekking tot de afvoer van het regenwater afkomstig van het aanpalend pand kan gesteld worden dat de voorliggende 'bypass' een dergelijke verwachting niet inlost. Hier werd een oplossing gecreëerd die misschien ondertussen werd geschilderd, maar niet voldoet aan de regels van de kunst en zich onvoldoende integreert in het straatbeeld. Deze atypische en slordige oplossing dient aangepast te worden. Gezien het regenwater van de rechter buur wordt afgeleid naar de bestaande regenwaterpijp bij de voorliggende woning kan verondersteld worden dat de realisatie van een afzonderlijke regenwaterafvoer voor het rechter naburige pand niet evident is. De realisatie van twee horizontale regenwaterafvoeren op slechts ± 0.5m boven*

*elkaar is in ieder geval niet aangewezen. Om tot een visueel aanvaardbaar uitzicht in de straat te komen dient de bakgoot van de rechter naburige woning daarom doorgetrokken worden op eenzelfde hoogte op voorliggend pand. Dit wordt opgenomen als voorwaarde. Tijdens de hoorzitting stelt dat aanvrager dat er een procedure lopende is bij de vrederechter voor het afschaffen van de erfdienstbaarheid. Er kan dus eveneens worden geopteerd voor het verwijderen van de 'bypass' indien deze erfdienstbaarheid wordt afgeschaft.*

*...*

Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij bij inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving uitgaat van de actuele situatie, met name de gerealiseerde bypass, en haar beslissing ook op de actuele situatie steunt. Zij oordeelt dat deze bypass niet in de omgeving past en legt als voorwaarde dat deze moet worden vervangen via het doortrekken van de rechtsaanpalende bakgoot.

Voor de volledigheid voegt zij hieraan toe dat op de hoorzitting is verklaard dat een procedure hangende is bij de Vrederechter en dat mocht de erfdienstbaarheid worden afgeschaft, er ook kan worden geopteerd voor het verwijderen van de bypass. De vermelding van deze hypothese is geenszins onzorgvuldig, noch betekent dit dat de verwerende partij zich bij het nemen van haar beslissing heeft gesteund op de afschaffing van de erfdienstbaarheid. Het betreft louter een gemotiveerd antwoord op wat hierover tijdens de hoorzitting is gesteld.

Het middel wordt verworpen

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pascal HEREMANS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 13 maart 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT