

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1230 van 14 juni 2016  
in de zaak 1112/0680/A/5/0601

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Philippe DE SMET  
kantoor houdende te 1180 Brussel, Winston Churchill laan 251  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Isabelle COOREMAN  
kantoor houdende te 1082 Brussel, Keizer Karellaan 586 bus 9  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 16 mei 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 19 december 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het bouwen van een appartementsgebouw na het slopen van een woning in gesloten bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Bij arrest met nummer A/2015/0443 van 28 juli 2015 verklaarde de Raad het beroep van de verzoekende partij niet ontvankelijk.

De verzoekende partij heeft tegen dit arrest op 8 september 2015 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Bij arrest nummer 233.969 van 1 maart 2016 heeft de Raad van State het vermelde arrest van de Raad vernietigd. De zaak wordt door de Raad van State verwezen naar een anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Met een beschikking van 26 april 2016 werd de behandeling van de zaak toegewezen aan de vijfde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe DE SMET die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Eduard PEETERS die in persoon verschijnt en advocaat Liesbeth PEETERS die *loco* advocaat Isabelle COOREMAN verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

### **III. TUSSENKOMST**

██████ verzoeken met een aangetekende brief van 5 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 20 juli 2012 de tussenkomende partijen, die de aanvragers zijn van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

### **IV. FEITEN**

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 24 november 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van een

appartementengebouw. Op 5 mei 2009 verleent de verwerende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen de partijen.

De Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, vernietigt met het arrest van 30 mei 2011 (nr. 213.544) deze vergunning. De Raad van State oordeelde dat er aan de plannen een essentiële wijziging werd doorgevoerd zonder dat deze wijzigingen aan een nieuw openbaar onderzoek werden onderworpen. Op het moment van de uitspraak waren de werken al volledig uitgevoerd.

2.

Op 9 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomen de partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een appartementengebouw na slopen van een woning in gesloten bebouwing”*.

De aanvraag betreft de regularisatie van de afbraak van een bestaande eengezinswoning in gesloten orde en de oprichting van een meergezinswoning met drie woonegelegenheden.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woonegebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 september 2011 tot en met 13 oktober 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend, door de verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 12 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 22 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant deelt op 26 oktober 2011 mee geen bezwaar te hebben.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 7 november 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

- *Het openbaar onderzoek*

*Gezien de aanvraag diende er een openbaar onderzoek te worden gevoerd, dit liep van 12 september 2011 tot 13 oktober 2011. Er werd hierop 1 bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift werd ongegrond bevonden door het CBS dd. 7 november 2011 (CBS in bijlage)*

...

- *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het voorstel (de regularisatie van het bouwen van bovengenoemd appartementengebouw na het slopen van bovengenoemde woning) is planologisch in overeenstemming met het voorschrift. Appartementengebouwen horen in woonegebied, waar het nodige straatprofiel en de bereikbaarheid aanwezig zijn.*

*De oppervlakte van de appartementen op het gelijkvloers is te beperkt (kleiner dan 100m²).*

*Door de plaatsing van 3 parkeerplaatsen wordt de tuinzone duidelijk verstoord en is er een verzwaring van de erfdienstbaarheid van doorgang langs de [REDACTED]. Door dit appartementsgebouw vergroot de parkeerdruk op de omgeving. Bovendien dient de toestand betreffende de 3 erfdienstbaarheden (veranda, riolering en recht van doorgang in de achtertuin) te worden uitgeklaard. Het betreft hier echter een burgerlijk recht en geen stedenbouwkundig criterium. Andere sectorale regelgeving dan de ruimtelijke ordening dient nageleefd. Ongunstig advies.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 november 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 19 december 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 maart 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

3.

Na de hoorzitting van 17 april 2012 beslist de verwerende partij op 19 april 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“...*

#### *5.7 Beoordeling*

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen zijn drie hemelwaterputten van 3.000l voor herbruik opgenomen, de ingevulde aanstijplijst bevindt zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen van een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.*

*c) In eerste instantie dient onderzocht te worden of appartementsbouw op deze plaats kan verantwoord worden. De aanvraag is gelegen in het zwaartepunt van een goed*

ontsloten kern met verder een eerder beperkt uitrustingsniveau. Op deze plaats dient het wonen geconcentreerd te worden, evenwel enkel met opvang van de lokale behoefte. Verdichting kan hier, mits het landelijk karakter van de omgeving niet geschaad wordt. Er wordt een woningdichtheid van ca. 8 woonegelegenheden per ha voorgesteld. In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag komen nog enkele meergezinswoningen voor. Uit het informatief gedeelte van het structuurplan blijkt dat 6% van het woningbestand in ■■■■■ uit appartementen bestaat. In die zin is de voorgestelde inplanting, langs de hoofdas tegenover de kerk, naast een school een aanvaardbare plaats om meergezinswoningen toe te laten.

Daarnaast dient afgewogen te worden of de voorgestelde uitwerking van het project hier past. De aanvraag is gelegen in een aaneengesloten woningenrij waarin de kroonlijst en het voorste dakvlak gelijk lopen. Gezien de verschillende bouwdieptes geeft dit een verspringende noklijn die oploopt vanaf de hoek met de ■■■■■ tot aan het betrokken pand. Bij de vervanging van het pand werd dit dakvolume hernomen, zodat voor het straatbeeld tot een gepast volume en een gepaste afwerking van de gebouwenrij werd gekomen.

Aangaande de integratie bij het aanpalende pand links werd in een voorgaand aanvraagdossier een bezwaar geopperd. Dit bezwaar werd ook ten dele ingegeven door de hogere kroonlijsthoogte en het hogere dak dat eerst werd voorgesteld. Ter plaatse is nu vast te stellen dat de overgang naar het monument ruimtelijk niet tot een onaanvaardbare breuk in het straatbeeld heeft geleid. De bedaking van het monument blijft in het straatbeeld overheersend aanwezig tegenover het nieuwe, meer bescheiden opgevatte pand. De overgang is nu identiek gebleven aan de overgang die bestond met de bestaande woning. Onroerend Erfgoed heeft dienaangaande nu ook geen bezwaar meer.

d) De bezwaren van de burens, die ook leidden tot het aanhangig maken van de voorgaande vergunning bij de Raad van State, en tot het weigeringsmotief van de gemeente inzake de erfdienstbaarheden, gaan in oorsprong hoofdzakelijk terug naar één belangrijk thema: het gegeven dat door de bouw van het appartementsgebouw een bestaande veranda tot op de perceelsgrens werd ingekapseld tussen dit nieuwe gebouw en de eigen achterbouw. Dit met de evidente licht- en zichtderving tot gevolg. De beroeper kaartte eerder bij de Raad van State aan dat de deputatie in het voorgaande dossier geen rekening hield met de aspecten die werden vermeld in het bezwaarschrift van de verzoekster. Er dient gesteld te worden dat dit bezwaarschrift eerder al behandeld werd door het college van burgemeester en schepenen, en dat de aangehaalde bezwaren ofwel van burgerlijke aard zijn, ofwel van formele aard, en niet ruimtelijk gemotiveerd waren, zodat er geen aanleiding was tot een heroverweging.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten (art. 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake het zakelijk karakter van de vergunning). Niettemin is het niet uitgesloten om de afstandsregels zoals die vervat zijn in het burgerlijk wetboek te betrekken in de beoordeling, indien deze een ruimtelijke grondslag hebben die ook vandaag nog relevant is en er een manifeste strijdigheid optreedt met deze regels en hierover geen betwisting bestaat. De vergunningsverlener kan echter niet optreden in geschillen dienaangaande. In het voorliggend geval is er geen sprake van een dergelijke manifeste schending van de rechten van de burens, integendeel wijst alle rechtsleer in de andere richting (bron: 'Privaatrechterlijk Bouwrecht', G. Baert, uitg. Kluwer Rechtswetenschappen België). Ruimtelijk dient gesteld te worden dat het om twee

*aanpalende woningen in gesloten verband gaat en het dus ook gewenst is dat wordt aangesloten op de scheiding.*

*De veranda van de burens is opgetrokken in strijd zijn met de artikels 675-680 van het Burgerlijk Wetboek betreffende zichten en lichten. De voorschriften van het B.W. bepalen dat geen rechtstreeks uitzicht op een naburig erf voor een afstand kleiner dan 1.90 m van de perceelsgrens toegestaan is. Men kan wel het recht om lichten en uitzichten verkrijgen, onder meer door dertigjarige verjaring, wat betrokkene tracht aan te tonen (en waarvan door de aanvrager betwist wordt dat het over dezelfde veranda gaat). Zelfs al zou het om dezelfde veranda gaan die al sinds de jaren '70 zonder herbouw hier zou bestaan, dan nog doet de wettelijke regeling inzake lichten geen afbreuk aan het eigendomsrecht van de nabuur. Hij mag bouwen tot aan de uiterste grens van zijn erf en daardoor de keurlichten doven (cass. 3 april 1939, r.w., 1939-40/7). Het belet evenmin de gemeenmaking van die scheidsmuur (art. 661 B.W.; De Page, VI, nr. 573). De miskennis van de wettelijke regeling inzake lichten en zichten kan in beginsel geen erfdienstbaarheid van bouwverbod door verjaring op de aanpalende erven vestigen. Zodanige erfdienstbaarheid kan wel door verjaring verkregen worden wanneer de onwettige werken al die tijd een feitelijke en volstrekte hinderpaal hebben uitgemaakt voor de nabuur om op zijn erf vrij te bouwen, bv. doordat de onwettige werken mede een inpalming van diens erf inhielden door een uitsprong (of bv. naar buiten draaiende vensters). Dit was hier niet het geval.*

*Art. 661 BW bepaalt nog dat iedere eigenaar van een erf dat paalt aan een muur, ook het recht heeft om die muur geheel of gedeeltelijk gemeen te maken, mits hij aan de eigenaar van de muur de helft vergoedt van zijn waarde ofwel de helft van de waarde van het gedeelte dat hij gemeen wil maken, en de helft van de waarde van de grond waarop de muur gebouwd is. Het is zonder belang of de nabuur al dan niet daartegen wil bouwen, of alleen maar bestaande openingen daardoor wil kunnen doen dichtmaken (Cass., 19 april 1945). Brengt de erfdienstbaarheid geen inpalming mee (zoals hier het geval), dan mag de nabuur daartegen een muur bouwen, maar dient hij een vergoeding te betalen ingeval hierdoor het evenwicht tussen de erven wordt verbroken (Rb. Antwerpen, 14 maart 1986).*

*Deze rechtsleer geeft alvast de indicatie dat er geen manifeste schending van burgerlijke rechten plaatsvond, maar deze dient uiteraard het voorwerp van een burgerlijke procedure uit te maken, alsook de beoordeling in hoeverre er een schadevergoeding verschuldigd zou kunnen zijn. Uiteraard is er een manifeste licht- en zichtderving, alsook een comfortverlies, maar de eerder door de burens gecreëerde voordelige situatie was niet noodzakelijk van die aard dat deze blijvende rechten heeft gevestigd.*

*In voorliggend geval is ook nog vast te stellen dat de aanvrager over ging tot een aanpassing van de plannen in die zin dat ter hoogte van de veranda de muur terugwijkt, zodat er niet geraakt werd aan deze veranda, teneinde de constructief-technische impact te verkleinen. Deze technische oplossing waarbij een overname van de gemene muur op deze plaats wordt vermeden, maakt geen enkel verschil inzake de ruimtelijke impact en valt evenzeer buiten een stedenbouwkundige beoordeling.*

*Andere kwesties inzake erfdienstbaarheden hebben nog minder betrekking op de ruimtelijke ordening of behoren zelfs niet tot de verplichte planelementen (onder meer waterleiding en riolering, concrete aard van de ontsluitende wegenis aan de tuinzijde, zijnde doorgang/overgang/uitweg/losweg/exploitatieweg/uitbatingsweg...). Enige beslissing aangaande het statuut van deze weg en de mogelijkheid om het gebruik*

*intensiever te maken (evt. verzwaring van de erfdienstbaarheid), kan enkel het voorwerp van een burgerrechtelijke procedure uitmaken.*

*e) De parkeerplaatsen worden aangelegd achteraan in de tuin. Uit ruimtelijk oogpunt is het voorzien van parkeerplaatsen bij elk project een vereiste. Een minimumbehoefte van één wagen per appartement kan verwacht worden. Het is niet aanvaardbaar dat deze parkeerbehoefte wordt afgewenteld op het openbaar domein. Momenteel bestaat er via de [REDACTED] een doorgang naar de tuinstrook waaraan enkele garages voor de woningen aan de [REDACTED] werden ingeplant. De deputatie oordeelde in het voorgaande dossier reeds dat op dezelfde wijze ook voor het nieuwe project parkeerplaatsen kunnen voorzien worden langs deze erfdienstbaarheid. Nu betekent dit dat er een parkeerplaats minder dient voorzien te worden tegenover de voorgaande aanvraag. Met open parkeerplaatsen in grasdallen of polyethyleen grastegels wordt de druk op de omliggende tuinstrook beperkt. De eventuele hinder die uit kan gaan van wagens in de tuinstrook, bestond al als gevolg van de eerder gerealiseerde garages en zal niet merkkelijk verzwaren.*

*f) De gemeente weigert verder nog omdat de appartementen geen oppervlakte van 100m<sup>2</sup> hebben. Dit is gebaseerd op een interne administratieve regel die geen grond vindt in enig voorschrift of reglement en aldus niet afdwingbaar is. Met appartementen van gemiddeld ca. 95m<sup>2</sup> groot en buitenruimte ter beschikking wordt zeker een afdoende woonkwaliteit bereikt. De woningdichtheid die op deze manier wordt gerealiseerd is zelfs erg laag voor een kern en minder dan vooropgesteld wordt in het buitengebied.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften voor de plaats;*
  - appartementsbouw komt in de buurt veelvuldig voor;*
  - het bouwprogramma overschrijdt de draagkracht van de plaats en van het perceel niet;*
  - de appartementen beschikken over een voldoende wooncomfort en de nodige buitenruimte;*
  - Onroerend Erfgoed bracht een gunstig advies uit met betrekking tot de relatie met de omliggende beschermde monumenten en dorpsgezichten;*
  - het bouwprofiel werd zo aangepast dat het zich ook architecturaal inpast in de omgeving;*
  - 1. De nodige parkeerplaatsen worden voorzien achteraan in de tuinstrook, bereikbaar vanaf een erfdienstbaar insteekwegje langs de [REDACTED], waar eerder al garages werden opgetrokken, zodat de druk op de omgeving niet buitenmaats vergroot;*
  - elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. VOORAFGAAND**

Zoals reeds aangehaald bij het verloop van de rechtspleging, heeft de Raad van State met het arrest met nummer 233.969 van 1 maart 2016, het arrest van de Raad met nummer A/2014/0744 van 28 juli 2015 vernietigd.

In het vernietigingsarrest van de Raad van State wordt het tweede en het zevende onderdeel van het eerste cassatiemiddel gegrond bevonden in de mate dat wordt aangevoerd dat het bestreden arrest, in strijd met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en artikel 149 van de Grondwet, tot de onontvankelijkheid van de vordering beslist omdat zij de door de verzoekende partij aangevoerde hinder en nadelen niet als voldoende persoonlijk aanvaardt.

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

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij verwijst in haar uiteenzetting van het belang naar de aspecten die zij in de uiteenzetting ten gronde “reeds uitvoerig heeft aangegeven”.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij en werpen op dat een concrete uiteenzetting over de hinder en nadelen die de verzoekende partij ondervindt, ontbreekt. De loutere verwijzing in het verzoekschrift “*dat deze aspecten al uitvoerig werden aangegeven*” volstaat volgens de tussenkomende partijen niet. De tussenkomende partijen merken op dat de verzoekende partij niet zelf de bewoner is van het aanpalende pand nummer 167, maar dat zij dit verhuurt aan een derde. De door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen met betrekking tot licht- en zichtderving hebben enkel een impact op de huurder van het pand en niet op de verzoekende partij.

Voor zover er sprake is van enige licht- en zichthinder merken de tussenkomende partijen op dat die niet tot stand is gekomen door de door hen uitgevoerde werken, maar wel door de verzoekende partij zelf. Zij leggen uit dat de verzoekende partij in strijd met artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek overgegaan is tot het bouwen van een raam en een veranda die gedeeltelijk op hun eigendom staat. Aangezien de verzoekende partij volgens de tussenkomende partijen “geheel zelf verantwoordelijk is” voor de hinder en nadelen waarop zij zich beroept, kan zij zich niet beroepen op een oorzakelijk verband tussen de door haar aangevoerde hinder en de bestreden beslissing.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar uiteenzetting ten gronde en somt in een aparte titel de ingeroepen hinder en nadelen op, zijnde: een belangrijke vermindering van het daglicht, een permanente visuele hinder, een beklemmend en ingesloten gevoel, het verdwijnen van het uitzicht en vermindering van zonlicht, de onmogelijkheid om de veranda te



onderhouden en de ramen te kuisen en de ontoegankelijkheid van de waterkraan, vocht- en schimmelproblemen, een stijging van het elektriciteitsverbruik, ontoegankelijkheid waterkraan, lawaaihinder en een aantasting van de privacy.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag wel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH, 30 september 2010, nr. 109/2010).

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd

2.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een arrest van nietigverklaring heeft verwezen, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt.

De Raad van State overwoog in het arrest nummer 233.969 van 1 maart 2016:

“...

10. *Luidens het toentertijd geldende artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO kan onder meer elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing beroep instellen bij de RvVb.*

*Deze bepaling vereist niet dat een verzoeker hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden.*

*Het volstaat dat hij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing bestaat.*

*Deze bepaling vereist niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de beroepen vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door een verzoeker – kan of kunnen – worden ondervonden. Het volstaat dat een verzoeker de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.*

11. Het bestreden arrest herneemt voor de “beoordeling van het bestaan van het belang van de verzoekende partij” de gegevens uit het verzoekschrift en de wederantwoordnota van [REDACTED] en stelt vast dat zij

- eigenares is van de woning “die paalt aan het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft”;
- “bezwaren heeft met de ligging van het te regulariseren gebouw, de omvang ervan en de parkeerplaatsen, alsook in verband met de situatie van de veranda, de waterleiding, de riolering”;
- stelt dat “de bouw van het appartementsgebouw zal leiden tot een vermindering van het uitzicht, het zonlicht en het daglicht, alsook zal [...] zorgen voor een permanente visuele hinder, een beklemmend en ingesloten gevoel en een aanzienlijke beperking van de onderhoudsmogelijkheden, zowel wat betreft de woning, de veranda, het terras en de tuin”;
- “stelt dat de bestaande vensters in de woning en de aangebouwde veranda een actieve erfdienstbaarheid van uitzicht hebben door het feit dat zij eind de jaren ’50, begin de jaren ’60 werden gebouwd, en dat zij van deze erfdienstbaarheid geen afstand wenst te doen”;
- stelt dat “er sprake [is] van een onaanvaardbare afwerking (speciale blauwe wand tussen veranda en appartementsgebouw), met een stijging van de elektriciteitskosten en verwarmingskosten als gevolg van afname van zonlicht”;
- “voorts [stelt] dat de levens- en woonkwaliteit van de bewoner van haar woning op onherstelbare wijze wordt aangetast”;
- “ook kritieken [formuleert] op het feit dat een waterkraan ontoegankelijk werd gemaakt en dat er afbreuk wordt gedaan aan de erfdienstbaarheid van riolering die zij had”;
- “tevens [wijst] op de parkeerproblematiek en de bijkomende hinder die de aanleg van drie parkeerplaatsen in de tuin zal veroorzaken voor de bewoner van haar woning”;
- nog wijst “op de problematiek van de erfdienstbare uitweg, waarvan de verzoekende partij betwist dat het gaat over een erfdienstbaarheid, maar eerder over een losweg waarvan zij echter afstand hebben gedaan door de verkoop van het achterste deel aan een derde”;
- “Tot slot wijst [...] op het feit dat de verwerende partij de hinder en nadelen gedeeltelijk heeft aanvaard”.

12. Uit de stukken waarop de Raad van State vermag acht te slaan, meer bepaald het verzoekschrift en de wederantwoordnota, blijkt dat [REDACTED] ook gewezen heeft op de beperking van de onderhoudsmogelijkheden door de plaatsing van een muur tot tegen de veranda en de technische problemen die gepaard gaan met deze werkwijze, waaronder vocht en schimmelvorming en de onbruikbaarheid van de waterkraan.

13. Het bestreden arrest oordeelt, na herneming van de exceptie van [REDACTED], dat

- “het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen”;
- [REDACTED] zich vooreerst “beperkt [...] tot mogelijke hinder en nadelen in hoofde van de bewoner van het betrokken pand” waarvan zij eigenares maar niet de bewoonster is, dat de ingeroepen zicht-, licht- en visuele hinder en de ingeroepen parkeerproblematiek niet persoonlijk zijn, [REDACTED] niet aantoonst “dat de ingeroepen hinder en nadelen haar persoonlijk zou raken, daar waar zij steeds over ‘de bewoner van het pand’ spreekt”, ook “de toename van de verwarmingskosten, het beklemmend gevoel van ingeslotenheid, het niet kunnen gebruiken van de waterkraan en de stijging van het elektriciteitsverbruik [...] enkel in naam van de ‘bewoner van het pand’” worden geformuleerd, en dat bijgevolg “de

*ingeroepen nadelige aspecten niet weerhouden [kunnen] worden, aangezien deze een onvoldoende geïndividualiseerd persoonlijk karakter hebben”;*  
– *de RvVb niet bevoegd is om te oordelen over de aangevoerde erfdienstbaarheden van lichten, zichten, riolering, afloop en de waterleiding en “de vermeende niet-bestaande erfdienstbaarheden (het statuut van de [REDACTED] en de ‘teloorgegane’ losweg)”;*  
– *“Het loutere feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zelfs de bestreden beslissing bepaalde hinderlijke aspecten bespreken, [...] geen afbreuk [doet] aan het feit dat dit gekaderd moet worden binnen de problematiek van de ingeroepen erfdienstbaarheden en de daarop verwoorde visie dat de vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten en de bedenking dat de burgerlijke discussies het voorwerp van een burgerlijke procedure moeten uitmaken”;*  
– *“het door [REDACTED] voorgelegde verslag van landmeter L. geen ander licht werpt op de aard van de ingeroepen hinder en nadelen en verder slechts een financiële begroting inhoudt van de vermeende schadeposten” die “evenwel eerder thuis[hoort] in een burgerlijke procedure, nu de Raad niet bevoegd is schadevergoedingen toe te kennen”*

*De aangevoerde beperking van de onderhoudsmogelijkheden en technische problemen (randnr. 12) worden door de RvVb in het kader van de beoordeling van het belang bij het beroep van [REDACTED] niet betrokken.*

*14. Door aldus te beslissen over de in het verzoekschrift en de wederantwoordnota uiteengezette hinder en nadelen als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, oordeelt het bestreden arrest in strijd met het voormelde artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, VCRO dat het niet volstaat dat Gerda Vercammen redelijkerwijze aannemelijk maakt dat zij onrechtstreekse hinder of nadelen heeft of kan hebben als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, en schendt het arrest artikel 149 Gw.*

*Het tweede en zevende middelonderdeel is gegrond.*

*...”*

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over de ontvankelijkheid van de vordering van de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

3.

In de uiteenzetting van haar belang verwijst de verzoekende partij voornamelijk naar de uiteenzetting ten gronde in het derde middel. Zo stelt zij onder meer aan de hand van bijgevoegde foto's dat zij een permanente visuele hinder ondergaat, dat het appartementsgebouw een ingesloten gevoel veroorzaakt, alsook dat de natuurlijke lichtinval verdwijnt met een stijging van de verwarmingskosten tot gevolg. Verder licht zij nog toe dat aangezien het appartementsgebouw rechtstreeks tegen de veranda werd gebouwd, zij niet meer over de mogelijkheid beschikt om haar veranda te onderhouden. Zij merkt hierbij op dat zij geen toegang meer heeft tot de waterkraan en dat de dichte inplanting van het appartementsgebouw ten aanzien van haar veranda zal leiden tot diverse technische problemen zoals vocht- en schimmelvorming.

Waar de tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij niet de bewoner is van het aanpalende gebouw, maar dit verhuurt aan een derde en bijgevolg niet zijzelf, doch haar huurder de aangevoerde hinder en nadelen ondergaat, merkt de Raad op dat het volgens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende is dat een verzoekende partij aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij als eigenaar van het aanpalende gebouw ten gevolge van de bestreden beslissing niet meer over de mogelijkheid beschikt om haar veranda te onderhouden en dat de dichte inplanting van het appartementsgebouw ten aanzien van haar veranda zal leiden tot diverse technische problemen zoals vocht en schimmelvorming.

De exceptie wordt verworpen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In het vierde middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partij licht toe dat zij tot tweemaal toe heeft verzocht om gehoord te worden. De eerste keer bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] en de tweede keer bij de verwerende partij, maar dit werd haar tot twee maal toe geweigerd. Zij stelt dat zij op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO als 'een betrokken partij' kan worden aangemerkt, nu zij zowel bij de initiële aanvraag als bij de regularisatieaanvraag haar bezwaren heeft geuit en eveneens een procedure bij de Raad van State heeft gevoerd. Zij merkt tot slot nog op dat artikel 4.7.23, §1 VCRO niet beperkend mag worden geïnterpreteerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 4.7.23, §1 VCRO enkel voorziet in een hoorrecht voor de partijen die betrokken zijn bij de beroepsprocedure. Zij merkt op dat de verzoekende partij echter geen partij was bij de administratieve beroepsprocedure en de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1 VCRO niet schendt.

Waar de verzoekende partij de schending van de hoorplicht aanvoert, merkt de verwerende partij op dat de hoorplicht slechts inhoudt dat het bestuur ten aanzien van een bestuurde geen ernstige maatregel mag treffen die gebaseerd is op diens persoonlijk gedrag, zonder dat die persoon de kans krijgt om daarover te worden gehoord, wat hier niet het geval is.

3.

De tussenkommende partijen voegen nog toe dat noch artikel 4.7.23, §1 VCRO noch de memorie van toelichting bij de VCRO bepalen wie als "betrokken partij" wordt beschouwd. Verwijzend naar artikel 120 van het decreet van 18 mei 1999 en artikel 53, §1, tweede lid van het decreet van 22 oktober 1996 stellen de tussenkommende partijen dat een bezwaarindiener die niet ook de beroepsindiener is, niet als "betrokken partij" kan worden beschouwd. Zij merken bijkomend op dat de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek de mogelijkheid heeft gehad om bezwaren te uiten en dat die door het college van burgemeester en schepenen zijn beantwoord. Aangezien de deputatie kennis had van die bezwaren en er ook rekening mee heeft gehouden, is de hoorplicht volgens de tussenkommende partijen niet geschonden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat zij, hoewel zij daartoe uitdrukkelijk heeft verzocht, niet werd gehoord en onterecht niet als “betrokken partij” in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO werd beschouwd.

2.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht (dat teruggaat op het adagium “*audi et alteram partem*”) geldt niet voor zover er, zoals hier, een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt.

Wanneer een norm de hoorplicht voorschrijft, maar de inhoud ervan niet bepaalt, moet het optreden van de overheid worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur, op basis van het beginsel van de hoorplicht, moet naleven.

De hoorplicht is een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. Het horen van een betrokken partij, die dit vraagt, is dan ook een substantiële vormvereiste. Langs de zijde van de verwerende partij staat hiertegenover een zorgvuldigheidsplicht, aangezien het vergunningverlenend bestuursorgaan kennis dient te hebben van alle relevante gegevens met betrekking tot het dossier alvorens het zijn beslissing kan nemen.

3.

Zolang de Vlaamse regering evenwel geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO en geen nadere regels met betrekking tot de hoorprocedure heeft vastgesteld, kan de omschrijving ‘*de betrokken partijen*’, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, niet zo uitgelegd worden dat de mogelijkheid tot inspraak bij de besluitvorming, in dit geval het nemen van een beslissing over een vergunningsaanvraag in graad van administratief beroep, beperkend wordt geïnterpreteerd.

De vergelijking van de tussenkomende partijen met artikel 120 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening gaat niet op aangezien in dit artikel limitatief bepaald werd dat de aanvrager, het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of degene die beroep instelt op hun verzoek door de bestendige deputatie worden gehoord.

Evenmin is de verwijzing van de tussenkomende partijen naar artikel 53, §1, tweede lid van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening relevant, aangezien in dit artikel eveneens op limitatieve wijze bepaald werd dat de aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, of de gemachtigde ambtenaar op hun verzoek door de bestendige deputatie worden gehoord.

4.

Indien een natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge het inwilligen van de vergunningsaanvraag en die in de reguliere administratieve procedure in eerste aanleg een bezwaarschrift indient in de loop van het openbaar onderzoek en in de administratieve beroepsprocedure de deputatie verzoekt om schriftelijk of mondeling te worden gehoord, en indien zulks ertoe strekt het met de bepalingen van het nationale milieurecht strijdig geacht handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten, is die persoon een in artikel 4.7.23, § 1, VCRO bedoelde “betrokken partij”. (RvS, nummer 228.692 van 7 oktober 2014)

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij in de administratieve procedure in eerste aanleg een bezwaarschrift heeft ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek en aangegeven heeft welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kan ondervinden ingevolge het eventueel verlenen van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. (zie p. 409-458, stuk 60)

Uit het administratief dossier blijkt verder dat de verzoekende partij met een brief van 12 maart 2012 verzocht heeft om te worden gehoord in het kader van het administratief beroep van de tussenkomende partijen. (zie p. 740, stuk 73)

Hieruit volgt dat de verzoekende partij, die in de administratieve procedure een bezwaarschrift heeft ingediend en in de administratieve beroepsprocedure de deputatie verzocht heeft om gehoord te worden, niet het juridisch karakter kan worden ontzegd van “betrokken partij” in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en bijgevolg op haar verzoek schriftelijk of mondeling moet worden gehoord.

De verwerende partij antwoordt in een brief van 16 maart 2012: (zie p. 742, stuk 74)

*“Wat betreft uw vraag om gehoord te worden, dit is echter niet mogelijk aangezien u geen betrokken partij bent in de huidige lopende beroepsprocedure”*

In haar antwoordnota verwijst de verwerende partij uitdrukkelijk naar deze brief en stelt dat zij door aldus te oordelen, de aangehaalde bepaling niet schendt. Noch voormelde brief, noch de bestreden beslissing bevatten evenwel een overweging waaruit blijkt waarom de verwerende partij van oordeel was dat de verzoekende partij niet als betrokken partij in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO aangemerkt kan worden en bijgevolg niet uitgenodigd werd op de hoorzitting.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen menen, kan uit het loutere gegeven dat de verwerende partij kennis had van het bezwaarschrift dat de verzoekende partij heeft ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek en dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij daar rekening mee heeft gehouden, evenmin worden afgeleid dat het (mondeling) horen van de verzoekende partij geen enkel nut zou hebben gehad.

Onverminderd de vraag of uit de bestreden beslissing wel kan afgeleid worden dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de bezwaren van de verzoekende partij merkt de Raad op dat aan de hoorplicht alleen is voldaan wanneer al wie vraagt gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten, waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten. Hieruit volgt dat een betrokken partij op nuttige wijze haar opmerkingen moet kunnen formuleren over onder meer het administratief beroepschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor zover zij hierom heeft verzocht.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij haar verzoek om te worden gehoord onder meer verwijst naar het bezwaarschrift dat zij naar aanleiding van het openbaar onderzoek heeft ingediend en stelt dat zij al de argumenten en feiten “als integraal wenst te herhalen”. Het indienen van een bezwaarschrift kan dan ook niet beschouwd worden als het “schriftelijk” horen van een bij de beroepsprocedure betrokken partij in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO, aangezien het openbaar onderzoek in principe plaatsvindt in het kader van de administratieve procedure in eerste aanleg.

Dit alles geldt des te meer nu na een weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg (waarbij de bezwaren deels werden bijgetreden) er een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt dat adviseert om de stedenbouwkundige vergunning toch te verlenen. Als ‘betrokken partij’ is het dan ook niet meer dan logisch dat de verzoekende partij haar zienswijze op dit verslag moet kunnen uiteenzetten alvorens de verwerende partij een beslissing neemt over het door de tussenkommende partijen ingediende beroep.

Het middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het bouwen van een appartementsgebouw na het slopen van een woning in gesloten bebouwing op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,  
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT