

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1297  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0672-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Antoinette AELBRECHT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Alfred RUBENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2950 Kapellen, Oude Grachtlaan 14A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer <b>Marc VAN EECKENRODE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 19 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het plaatsen van een raam in de zijgevel op de percelen gelegen te 9470 Denderleeuw, Lichtenhoekstraat 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 1013P en 1013T.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juni 2019.

Advocaat Jean VAN DAMME *loco* advocaat Alfred RUBENS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 29 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een raam plaatsen in de zijgevel + isolatie (regularisatie)” op de percelen gelegen te 9470 Denderleeuw, Lichtenhoekstraat 36.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd op 10 juli 2003.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘VD/148/1’ van 3 april 1974 en de wijziging van verkaveling ‘VD/148/2’ van 12 augustus 2014.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 december 2017 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### ***Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening***

*Op 29 september 2017 werd een stedenbouwkundige aanvraag ontvangen voor het plaatsen van een venster in de zijgevel van een woning in de Lichtenhoekstraat. Bijkomend wordt ook gevraagd om deze zijgevel te isoleren en af te werken. De werken zijn met uitzondering van de afwerking van de zijgevel uitgevoerd. De aanvraag werd op 17 november 2017 ontvankelijk en volledig verklaard.*

*De woning is getroffen door de rooilijn en bevindt zich op lot 1 en 2 van de op 12 augustus 2014 gewijzigde verkaveling (ref. VD/148/2).*

*Het venster werd geplaatst in de zijgevel van een aangebouwd bijgebouw (op het verkavelingsplan aangegeven als bijgebouw A). Het venster werd geplaatst op de plek waar zich een reeks opeenvolgende oude verluchtingsgaten bevonden. Het venster bevindt zich op 2.10 m afstand van het aanpalende eigendom en dit conform de afstandsregels voorzien in het burgerlijk wetboek.*

*Evaluatie*

*De stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in de gewijzigde verkaveling en van toepassing op lot 1 en 2 bepalen dat meldingsplichtige of vergunningsplichtige werken aan de woning mogen worden uitgevoerd indien de bebouwing voor de rooilijn (Deel 1 op het verkavelingsplan) kosteloos en vrij van bebouwing wordt afgestaan aan de gemeente. Dit stedenbouwkundig voorschrift heeft tot doel de toekomstige realisatie van de rooilijn niet te hypothekeren.*

*Artikel 16 van het rooilijnendecreet stelt tevens dat het verboden is vergunningsplichtige werken uit te voeren aan een pand getroffen door de rooilijn. Indien de wegbeheerder (in deze de gemeenteraad) beslist de rooilijn binnen de 5 jaar niet te realiseren mag voor de gevraagde werken wel een stedenbouwkundige vergunning worden verleend mits afstand van de waardevermindering voortvloeiend uit de werken. De gemeenteraad besliste in zitting van 30 november 2017 de rooilijn ter hoogte van de aanvraag niet te realiseren binnen de 5 jaar.*

*De gevraagde werken betreffen evenwel geen werken van structurele aard, uitbreidingswerken of herbestemmingswerken. In de feiten kunnen de isolatiewerken worden beschouwd als instandhoudingwerken/verbeteringswerken; werken welke de toekomstige realisatie van de rooilijn niet hypothekeren. De vensteropening werd voorzien binnen de oppervlakte ingenomen door de verluchtingsgaten. De bestaande zijgevelopbouw van het bijgebouw A als ook de impact op de omgeving is m.a.w. zo goed als ongewijzigd gebleven. Bovendien is het volgens de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op lot 1 en 2 toegelaten om een nieuw hoofdgebouw met inplanting op de rooilijn op te trekken tot tegen het bijgebouw A (bijgebouw dient behouden te worden). Ook hier dient te worden vastgesteld dat met het venster de toekomstige realisatie van de rooilijn niet wordt gehypothekeerd.*

*De gevraagde werken zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op lot 1 en 2 van de gewijzigde verkaveling van 12 augustus 2014. De stedenbouwkundige aanvraag kan gunstig worden geadviseerd.*

*(...)*

*Beoordeling van de aanvraag*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenvermeld gemotiveerd advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 25 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 23 maart 2018 dient de tussenkommende partij een replieknota in.

Na de hoorzitting van 27 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 april 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in de gewijzigde verkaveling en van toepassing op loten 1 en 2 bepalen dat meldingsplichtige of vergunningsplichtige werken aan de woning mogen worden uitgevoerd indien de bebouwing voor de rooilijn (deel 1 op*

het verkavelingsplan) kosteloos en vrij van bebouwing wordt afgestaan aan de gemeente. Dit stedenbouwkundig voorschrift heeft tot doel de toekomstige realisatie van de rooilijn niet te hypothekeken.

Artikel 16 van het rooilijnendecreet stelt tevens dat het verboden is vergunningsplichtige werken uit te voeren aan een pand getroffen door de rooilijn. Indien de wegbeheerder (in deze de gemeenteraad) beslist de rooilijn binnen de 5 jaar niet te realiseren mag voor de gevraagde werken wel een stedenbouwkundige vergunning worden verleend mits afstand van de waardevermindering voortvloeiend uit de werken. De gemeenteraad besliste in zitting van 30 november 2017 de rooilijn ter hoogte van de aanvraag niet te realiseren binnen de 5 jaar. Er wordt vastgesteld dat het raam de toekomstige realisatie van de rooilijn niet hypothekeert.

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft de regularisatie van het plaatsen van een raam in de zijgevel van een aangebouwd bijgebouw bij een woning. Bijkomend wordt ook gevraagd om deze zijgevel te isoleren en af te werken. De werken zijn met uitzondering van de afwerking van de zijgevel reeds uitgevoerd.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Door de historisch gegroeide situatie situeert de zijgevel van het bijgebouw bij de woning zich op een afstand van circa 2 m van de rechter perceelsgrens. De aanpalende woning, waar appellant woonachtig is, bevindt zich op circa 1,8 m van deze perceelsgrens. Deze zijgevel bevat reeds 4 bestaande raamopeningen op een hoogte van 0,98 m boven het maaiveld.

In de zijgevel van het bijgebouw werd zonder stedenbouwkundige vergunning een bijkomende raamopening gemaakt. Deze raamopening bevindt zich op een afstand van circa 16,3 m van de rooilijn en vervangt verschillende oude verluchtingsopeningen van een vroegere stalling. Het raam heeft afmetingen van 2,8 m breedte op 0,6 m hoogte, en bevindt zich op een hoogte van 1,55 m boven het maaiveld.

Appellant is de bewoner van de woning met adres Lichtenhoekstraat 38 te 9470 Denderleeuw, kadastraal gekend Denderleeuw, 2e afdeling, sectie B, nr. 1011G, en achterliggend bouwland. Deze percelen situeren zich rechts van de percelen in aanvraag. In het beroepschrift wordt gesteld dat de privacy van appellant als aanpalende bewoner in het gedrang wordt gebracht.

*Volgens artikel 678 B.W. mag men op het besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van 1,90 m is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.*

*Artikel 679 B.W. bepaalt dat men op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten mag hebben, tenzij er een afstand is van 0,60 m. Artikel 680 B.W. bepaalt dat de afstanden waarvan sprake in bovenvermelde artikelen wordt gerekend van het buitenvlak van de muur waarin de opening gemaakt wordt, en, indien er balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken zijn, van hun buitenrand tot aan de scheidslijn van beide eigendommen. De termen van artikel 678 B.W. zijn niet limitatief en dus niet enkel van toepassing op vensters of balkons, maar ook op o.a. de in terrasvorm gebouwde daken, zelfs wanneer zij niet vooruitspringen, indien van daar een erfdienstbaarheid van uitzicht op het erf van de nabuur kan uitgeoefend worden (Cass. 24 september 1959, R.W., 1960-61, 132; Pas., 1960, I, 109).*

*Het te regulariseren raam is in overeenstemming met bovenvermelde artikelen. Er wordt geoordeeld dat het voorgestelde raam geen aanleiding geeft tot een schending van het recht op lichten en uitzichten.*

*De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerende elementen in haar beslissing betrekken, maar dient bij de beoordeling wel rekening te houden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye – Rousseau.*

*Deze stipuleren dat de wetgeving op stedenbouw aan de vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt elke concrete bouwaanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, en dat hieruit voortvloeit dat de bevoegde overheid ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.*

*De betreffende zijgevel reikt tot circa 25 m vanaf de rooilijn. De zijgevel van de geboort heeft een diepte van circa 9 m, en betreft een blinde gevel. Er kan niet ingezien worden op welke manier het raam op het gelijkvloers in de zijgevel de privacy kunnen schenden t.o.v. een blinde gevel. Ook bij het afschermen van de achtertuinen met een gesloten afsluiting met een hoogte van 2 m kan de privacy niet geschonden worden. Het raam heeft namelijk een maximale hoogte van 2,15 m waardoor onmogelijk zicht kan genomen worden op het aanpalende perceel.*

*In voorliggend geval kan gesteld worden dat het raam geen overdreven hinder naar inblik veroorzaakt die de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt, en dat dus m.a.w. de eventuele hinder niet van die mat eis dat dit een reden kan vormen om de vergunning te weigeren.*

*Er dient geconcludeerd dat er geen stedenbouwkundig bezwaar is tegen het voorzien van het raam in de rechterzijgevel op circa 2 m van de perceelsgrens. Het niet voorzien van ramen in deze gevel daarentegen zou de woonkwaliteit van de woning in een ernstige mate belemmeren.*

## **2.6     Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarde.  
...*

Dat 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 – Schending van artikel 15,4° PROCEDUREBESLUIT**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep aangezien het inleidend verzoekschrift geen concrete middelen bevat. Zij zet dit uiteen als volgt:

*“..."*

*Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een uiteenzetting van de ‘middelen’ bevat.*

*Hoewel nergens meer uitdrukkelijk decretaal wordt bepaald dat uw Raad uitsluitend de wettigheid van een beslissing onderzoekt en nergens meer uitdrukkelijk wordt bepaald dat, opdat een bestreden beslissing vernietigd zou kunnen worden, er geschonden geachte regelgeving moet aangeduid worden, kunnen – uit de historiek van uw Raad en in het licht van de finaliteit van een voorziening voor uw Raad – artikel 15 Procedurebesluit (dat ‘middelen’ in een verzoekschrift vereist) en artikelen 35 en 40 §9 DBRC niet anders geïnterpreteerd worden dan dat, om ontvankelijk te zijn, een verzoekschrift voor uw Raad de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving moet bevatten en een uiteenzetting van de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt.*

*Het verzoekschrift bevat geen concrete middelen. Verzoekende partijen geven nergens concreet en precies aan waar de beslissing van de deputatie regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.*

*Het louter inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan evenwel niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.*

*Voorts lijkt de verzoekende partij in haar verzoekschrift op verschillende punten de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 november 2017 te viseren. Ook om die reden is het verzoek tot vernietiging onontvankelijk, nu uw Raad enkel de bevoegdheid heeft om te oordelen over de wettigheid van de beslissingen van de deputatie, zijnde de vergunningverlenende overheid in laatste administratieve aanleg.*

*Het betoog van verzoekers is dan ook onontvankelijk.  
...”*

2.

Ook de tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering:

“...  
11.

*Verzoekende partij doet niet blijken van enig concreet middel op basis waarvan het besluit van Verwerende partij d.d. 12 april 2018 zou vernietigd moeten worden.*

*Verzoekende partij “omschrijft” haar kritiek als volgt: (...)*

*Aldus maakt Verzoekende partij op geen enkele manier duidelijk welke bepalingen er inzake geschonden zouden zijn, waardoor het besluit van de Deputatie – en dus niet de beslissing van het College d.d. 19 december 2017 – zou moeten vernietigd worden.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten én de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

Hieruit blijkt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen, die strijdig is met de regelgeving, waaronder stedenbouwkundige voorschriften, of de beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan de verzoekende partij toekomt om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze ‘onregelmatigheid’ van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een ‘onregelmatigheid’ aan te voeren, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een ‘onregelmatigheid’ worden aangevoerd, maar moet eveneens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

2.

In haar verzoekschrift tot vernietiging, dat grotendeels identiek is aan haar administratief beroepschrift, werpt de verzoekende partij enkele kritieken op zonder hierbij de in de bestreden beslissing vervatte motivering te betrekken. De verzoekende partij voert op een algemene wijze aan waarom zij het niet eens is met de bestreden beslissing, maar zij toont niet aan op welke manier de bestreden beslissing van de verwerende partij geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zou schenden.

De Raad stelt bij uitbreiding vast dat, in zoverre hij de uiteenzetting van de verzoekende partij toch als een middel zou kunnen begrijpen, het relaas van de verzoekende partij in hoofdzaak is gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw en het daarnaast betrekking heeft op de schending van burgerlijke rechten. Beide aspecten vallen evenwel buiten de beoordelingsbevoegdheid van de Raad.

Bovendien moet vastgesteld worden dat, eveneens in de hypothese dat de uiteenzetting van de verzoekende partij als een ontvankelijk middel zou kunnen worden aangemerkt, de verzoekende partij evenmin aantoont op welke wijze de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de

verwerende partij, in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

De exceptie is gegrond.

## **VI. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient de verzoekende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden. Aldus blijven de kosten van het geding, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verzoekende partij en dient haar vraag tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding om dezelfde reden verworpen te worden.

3.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partij kan moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat ze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Marc VAN EECKENRODE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
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 augustus 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER