

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0669  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0785/A

Verzoekende partij	de heer <b>Marcel SWANNET</b> , met woonplaatskeuze te 2340 Beerse, Eikenstraat 47/1  vertegenwoordigd door advocaat Annemie VAN DEUN met kantoor te 2360 Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 87/1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Dave GEERTS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Marijn VAN NOOTEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 65/11

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente 2340 Beerse van 8 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Dave Geerts, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een veranda en een tuinhuis op een perceel gelegen te Beerse, Eikenstraat 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 195E3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 22 november 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Dirk VLIEGEN *loco* advocaat Annemie VAN DEUN voert het woord voor de verzoekende partij, die ook verschijnt in eigen persoon. De verwerende en de tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

4.

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**

1.

De aanvrager dient op 26 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beerse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een veranda van 16,5754 m<sup>2</sup>” en “een tuinhuis met overlapping van 25,926 m<sup>2</sup>” op de percelen gelegen te Beerse, Eikenstraat 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 195E3 (veranda) en 195W3 (tuinhuis). De aanvrager is eigenaar van beide percelen.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

- Bij notariële akte van 29 december 1982 kocht de verzoekende partij loten 2A en 2B, gelegen achter de loten 1 en 2C (voormelde percelen in eigendom van de aanvrager) aan, waarin een conventionele erfdienstbaarheid werd bepaald, met name een wegenis “voor gaan en rijden”. Uit een proces-verbaal van 7 september 2015 van de lokale politie blijkt dat de verzoekende partij woonachtig is en gedomicilieerd is in een pand dat eigenlijk vergund is als bergplaats.
- Bij proces-verbaal van 28 september 2004 stelt de Vrederechter van het kanton Hoogstraten een minnelijke schikking vast tussen de verzoekende partij en de vorige eigenaars. De aanvrager koopt de woning in 2012.
- Bij registratiebeslissing van 28 mei 2015 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beerse de bestaande woning van de aanvrager (Eikenstraat 47) als ‘vergund geacht’ op in het vergunningenregister, maar weigert dit voor de uitbouw van deze woning “vermits de aanbouw (...) dateert van na 1982”. Deze aanbouw is de te regulariseren veranda.
- Bij proces-verbaal van 7 september 2015, met verhoor op 14 september 2015, dient de verzoekende partij een klacht in bij de politiediensten over het gebruik van de wegenis.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 februari 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

#### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:*

- **Functionele inpasbaarheid**  
*De woonfunctie is toelaatbaar in de omgeving.*
- **Mobiliteitsimpact**  
*De aanvraag heeft geen invloed op vlak van mobiliteit.*
- **Schaal**  
*De omvang van het project is vergelijkbaar met de woningen in de onmiddellijke omgeving.*
- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**  
*Het project geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt niet overschreden.*
- **Visueel-vormelijke elementen**  
*De voorgestelde bebouwingstypologie houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving. Er kan geoordeeld worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert.*
- **Cultuurhistorische aspecten**  
*///*
- **Het bodemreliëf**  
*Het vlakke terrein blijft behouden.  
Het bestaande maaiveld dient aldus ongewijzigd te blijven.*
- **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**  
*Er valt door de aanvraag geen verdere hinder te verwachten.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag voor het regulariseren van een veranda en een tuinhuis in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 15 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 mei 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

**8.      *LEGALITEIT: niet OK***

(...)

*Toelichting*

*De te regulariseren veranda conflicteert met het bestaan en het goed gebruik van de servitude, zoals beschreven in de notariële akte en het aanhorige opmetingsplan.*

*Het aanvraagperceel lot 1 is gelegen aan de straatzijde en bebouwd met de gezinswoning uit de aanvraag. Het achterliggend lot 2C is eveneens in eigendom van de aanvrager en de plaats waar de tuinberging is opgericht. De loten 2B en 2C zijn eigendom van de beroeper en bereikbaar langs een servitude over de loten 1 en 2C.*

*Eerder genaamde loten zijn opgenomen in een notariële akte van notaris Alfons Boone van 13/12/1982 en gekoppeld aan een opmetingsplan van landmeter Filip Vandamme van 8/12/1982. Op dit opmetingsplan is aan de rechterperceelgrens van lot 1 en 2C de weg met erfdienstbaarheid aangeduid, evenwijdig met de rechter perceelsgrens en begrenst tot het uiterste punt (rechts achteraan hoofdvolume) van de gezinswoning uit de aanvraag.*

*Het gebruik van een servitude is in wezen van burgerrechtelijke aard. Toch is eerder geoordeeld dat een vergunning geweigerd kan worden als de uitvoerbaarheid van de vergunning in het gedrang komt.*

(...)

*De gezinswoning uit de aanvraag is opgericht voor 1962 en vergund geacht. De begrenzing van het uiterste punt van de gezinswoning tot aan de perceelsgrens kan hierdoor gelden als minimale doorgangsbreedte van de servitude, op het plan van de aanvrager bemeten op 2,58m. De te regulariseren aanbouw betekent een versmalling van de breedte van de servitude tot op 2,38m van de perceelsgrens. Aan de zijgevel van de aanbouw bevindt zich eveneens een hemelwaterafvoerbuis welke de nuttige breedte nog verder beperkt.*

*De gevraagde veranda overlapt hierdoor met de wegenis zoals voorzien op het opmetingsplan gevoegd bij de notariële akte.*

*Hierdoor komt het goede gebruik van de servitude in het gedrang. De woning van de beroeper is gelegen op lot 2A en zoals de foto's in het dossier aantonen moeilijk bereikbaar met een personenwagen gezien de beperkte breedte aan de aanbouw.*

*Het verder innemen van de servitude betekent eveneens dat het perceel en de woning van de beroeper onbereikbaar zijn geworden voor de hulpdiensten.*

*De gevraagde uitbouw conflicteert met het bestaan en het goede gebruik van de servitude zoals beschreven in de notariële akte en het bijhorende opmetingsplan. De gevraagde vergunning is onuitvoerbaar geworden en dient bijgevolg geweigerd te worden.*

*Het tuinhuis op lot 2C valt onder de bepalingen van het vrijstellingsbesluit voor werken vrijgesteld van vergunning, op voorwaarde dat er geen vermeerdering van het aantal woonegelegenheden plaatsvindt.*

*De vrijstaande tuinberging heeft een oppervlakte van 25,92m<sup>2</sup> en een hoogte van 2,63m. De berging wordt ingeplant op 1m van de perceelsgrens en op ca. 20m van de vergund geachte gezinswoning.*

*Het PV van 14/09/2015 (ref. TU.66.L1.015304/2015) maakt melding van bewoning in het tuinhuis. Er is slechts voldaan aan de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit indien er geen vermeerdering van het aantal woonegelegenheden plaatsvindt.*

## **9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK**

*(...)*

### **Omgeving**

*De omgeving van de aanvraag betreft een residentiële omgeving op ca. 1km van het centrum van Beerse. De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit vrijstaande en gekoppelde gezinswoningen met maximaal 2 bouwlagen onder een plat dak of een hellend dak.*

### **Toelichting**

- De aanvraag is gelegen in woongebied, functioneel inpasbaar en heeft geen bijkomende mobiliteitsimpact*
- Het volume van de te regulariseren aanbouw volgt de bestaande achtergevel en springt in ten opzichte van de rechterzijgevel van het hoofdvolume van de woning. De veranda blijft binnen het bestaande volume van de woning. Zonder het bestaan van de wegenis op het perceel in rekening te brengen, is de schaal en het ruimtegebruik op het perceel aanvaardbaar.*
- Zoals in het onderdeel legaliteit wordt vermeld, conflicteert de te regulariseren aanbouw met het bestaan van de servitude zoals beschreven in de notariële akte van de aankoop en het gekoppelde opmetingsplan. De aanbouw betekent een inname van de servitude zodat het goede gebruik ervan in het gedrang komt. De foto's bij het beroepschrift tonen aan dat het voor een personenwagen zeer moeilijk is om ter hoogte van de aanbouw voorbij te rijden. Het grondplan geeft ter plaatse een breedte van 2,38m aan, dit zonder de afvoergoot aan de gevel in rekening te brengen. Het perceel en de woning van de beroeper is bijgevolg onbereikbaar geworden voor de hulpdiensten. Alleen al omwille van het veiligheidsaspect kan de aanvraag niet aanvaard worden.*
- De uitbouw is gerealiseerd in gevelmetselwerk en visueel inpasbaar.*
- Het tuinhuis op het lot 2C valt onder het vrijstellingsbesluit op voorwaarde er niet in gewoond wordt.*

*...*

Op 9 mei 2016 wordt een hoorzitting gehouden, waarna de zaak op de zitting van 12 mei 2016 wordt verdaagd om de aanvrager de mogelijkheid te geven aanvullende stukken bij te brengen.

Op 30 mei 2016 bezorgt de aanvrager aan de verwerende partij een aanvullende nota met als stuk een "proces-verbaal minnelijke schikking" van 28 september 2004.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 2 juni 2016, anders dan in het vorige verslag van 5 mei 2016, om het administratief beroep niet in te willigen en met volgend “voorstel aan de deputatie” om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

*Overwegende dat er vanaf ca. 1962 een plaatselijke beperkte breedte van de servitude van 2,58m bestaat, wil zeggen dat het gebruik reeds beperkt was tot het gewone personenvervoer;*

*Overwegende dat de afname van 0,2m het gewone dagelijks gebruik niet verhindert;*

*Overwegende dat er op 28/09/2004 een minnelijke schikking werd getroffen tussen de huidige beroeper en de vroegere eigenaar, en dat voldaan blijkt aan de opgelegde voorwaarden welke instaan voor een verbetering van de oorspronkelijke situatie;*

*Overwegende dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en verleend worden onder voorbehoud van de vereiste burgerlijke rechten;*

***wordt voorgesteld om de vergunning te verlenen onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, mits voldaan aan de voorwaarden uit het proces verbaal van de minnelijke schikking van 28/09/2004.***

...”

Na de hoorzitting van 9 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 juni 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning “overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, mits voldaan aan de voorwaarden van de minnelijke schikking van het vrederecht van 28 september 2004”. De verwerende partij, die onder meer deze minnelijke schikking als bijlage voegt aan de vergunning, beslist:

“ ...

## **5. ARGUMENTATIE BEROEPER**

**Marcel Swannet**

- *Het perceel van de beroeper is gelegen achter het perceel waarvoor een regularisatievergunning werd afgeleverd. In de aankoopakte van het perceel van de beroeper is een toegang tot het perceel voorzien over het perceel van de aanvrager.*
- *De veranda waarvoor een regularisatievergunning werd afgeleverd belemmert deze toegang.*
- *De beroeper is onder andere een procedure bezig tegen de heer Dave Geerts (aanvrager) bij het vrederecht van Hoogstraten. Ook werd een klacht neergelegd bij de politie regio Turnhout (pv TU.L 1.015304/215).*
- *De veranda staat niet conform de ruimtelijke ordening, onder meer staat deze te dicht bij de perceelsgrens. Verder staat deze veranda ook op de weg en is de toegang dient te verlenen tot het perceel van de beroeper. De beroeper ondervindt hier ernstige nadelen en hinder van als gevolg dat het achterliggend perceel onbereikbaar geworden is.*

(...)

## **9. BEOORDELING**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de minnelijke schikking van het vrederecht van 28 september 2004.*

(...)

**Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden van het proces-verbaal van de minnelijke schikking van het vrederecht van 28 september 2004.**

Op 28 september 2004 werd voor het vrederecht een minnelijke schikking getroffen tussen de beroeper en de toenmalige eigenaars van de gezinswoning van de huidige aanvrager.

- "De heer en mevrouw Pelckmans-Valkiers (toenmalige bewoners Eikenstraat 47) zullen dé houten afsluiting ter hoogte van lot 1 over een afstand van ongeveer 14m terugbrengen zodat de wegenis een breedte heeft van 3m.
- De afvoerbuis aan de veranda zal door de verweerders worden verplaatst naar de achterkant van de veranda.

Eliser Swannet verklaart zich bereid om bij deze werkzaamheden te helpen.

Deze werkzaamheden zullen door de heer en mevrouw Peckmans-Valkiers uitgevoerd worden tegen uiterlijk 1 januari 2005.

Waarvan dit proces-verbaal dat de comparanten, na voorlezing, met de vrederechter en de hoofdgriffier ondertekenen."

**Zowel de woning als de servitude zijn ongewijzigd gebleven, de minnelijke schikking blijft van toepassing.**

- Vergunningen hebben een zakelijk karakter en worden verleend onder voorbehoud van de vereiste burgerlijke rechten.
- Uit voorgaande blijkt dat er in 2004 een minnelijke schikking werd getroffen door de vrederechter tussen de beroeper en de vorige eigenaars met betrekking tot het gebruik van de servitude.

Zowel de woning als de te regulariseren aanbouw/veranda waren ten tijde van de uitspraak van de minnelijke schikking gerealiseerd en bestaand. De breedte van de servitude is intussen niet gewijzigd.

Uit de foto's van de aanvrager blijkt dat de regenwaterafvoer verplaatst is naar de achtergevel en dat de toenmalige houten afsluiting vervangen werd en verder ingeplant is van de perceelsgrens. Dit doet sterk vermoeden dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden van het proces-verbaal van de vrederechter. Deze werden door de betrokken partijen (inclusief de beroeper) ondertekend. Om uitsluitel te bieden wordt deze voorwaarde opnieuw aan de vergunning opgelegd.

- Uit de nota van M. Van Nooten (raadsman aanvrager) blijkt dat er nog een procedure bij de vrederechter lopende is welke in september 2016 zou uitgesproken worden. Tot dan blijft dus de minnelijke schikking gelden.

**Indien de tuinberging op lot 2C geen bijkomende wooneenheid inhoudt is voldaan aan de bepalingen van het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse regering.**

De tuinberging heeft een totale diepte van ca. 2,9m, een breedte van ca. 8,94m en een nokhoogte van 2,63m. De tuinberging is geplaatst op 0,4m van een bestaande scheimuur.

*De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 m<sup>2</sup> per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 m. De tuinberging wordt voorzien binnen de 30m van een vergund geachte gezinswoning.*

*De tuinberging mag niet gebruikt worden als een bijkomende wooneenheid.*

*De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, mits voldaan aan de voorwaarden van de minnelijke schikking van 28 september 2004.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

***De omgeving is homogeen.***

*De omgeving van de aanvraag betreft een residentiële omgeving op ca. 1km van het centrum van Beerse. De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit vrijstaande en gekoppelde gezinswoningen met maximaal 2 bouwlagen onder een plat dak of een hellend dak.*

***De aanvraag is functioneel inpasbaar.***

*De aanvraag is gelegen in woongebied en is functioneel inpasbaar.*

***De aanvraag heeft geen mobiliteitsimpact.***

*De aanvraag betreft geen wijziging van het aantal parkeerplaatsen of wooneenheden, er is bijgevolg geen mobiliteitsimpact te verwachten.*

***De schaal en de perceelsinvulling zijn aanvaardbaar, de aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar.***

*Het volume van de te regulariseren aanbouw volgt de bestaande achtergevel en springt in ten opzichte van de rechterzijgevel van het hoofdvolume van de woning. De aanbouw heeft een diepte van ca. 7,16m en een maximale breedte van 2,43m. Het volume heeft 1 gelijkvloerse bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 2,7m.*

*De veranda blijft binnen het bestaande volume van de woning. Zowel het gevraagde volume als de stedenbouwkundige invulling op het perceel zijn aanvaardbaar.*

*De uitbouw is gerealiseerd in gevelmetselwerk, de gebruikte materialen zijn voldoende kwalitatief, de aanvraag is visueel- vormelijk inpasbaar.*



*De te regulariseren aanbouw betekent een beperkte hinder in vergelijking met de historische vergund geachte perceelsinvulling.*

*Huidig beroep is ingesteld ingevolge van het gebruik van een servitude waarvoor eerder een minnelijke schikking werd gevonden.*

*Zoals reeds aangehaald is er op 28 september 2004 een minnelijke schikking gevonden tussen de vorige eigenaar van het aanvraagperceel en de beroeper. Deze blijft wat betreft het gebruik van de servitude gelden.*

*De foto's van de beroeper blijken gedateerd van voor de aanpassingswerken en brengen de situatie al dan niet bewust slechter in beeld. Het feit blijft wel dat de beschikbare breedte plaatselijk verder beperkt wordt tot 2,38m of ca. 0,20m smaller.*

*De belangrijkste oorzaak voor de hinder die vandaag ondervonden wordt is te wijten aan een historisch gegroeide situatie waarbij een servitude vlak naast de zijgevel van een, bestaande woning en de perceelsgrens is voorzien. Deze situatie is verre van ideaal, veroorzaakt enige vorm van hinder voor beide partijen en vermindert de gebruikskwaliteit in beperkte mate.*

*De impact van de gevraagde regularisatie op de vergunde situatie is eerder beperkt te noemen gezien de percelen van de beroeper voor het courant dagelijks gebruik bereikbaar blijven. De gezinswoning (1962) op het perceel van de aanvrager was ten tijde van de opmaak van de notariële akte (1982) reeds een feit waardoor de wegenis steeds een plaatselijke beperkte breedte van 2,58m heeft gekend. Hierdoor zijn de achterliggende percelen steeds moeilijk tot niet bereikbaar geweest voor voertuigen waarbij de breedte afwijkt van een doorsnee gezinswagen (landbouwvoertuigen, brandweervoertuigen e.a).  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

2.

Bij vonnis van 21 november 2017 verwerpt de Vrederechter van het kanton Hoogstraten de vordering van de verzoekende partij met betrekking tot de bepaalde "wegenis" in de notariële akte van 29 september 1982. In hoofde van de verzoekende partij wordt rechtsmisbruik vastgesteld.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Voorafgaand aan de zitting werd de tussenkomende partij op de hoogte gebracht dat zij kon pleiten over eventuele redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangezien op het eerste gezicht bleek dat het vereiste rolrecht niet werd betaald.

Met een e-mailbericht van 29 januari 2018, bevestigt met een aangetekende brief van 31 januari 2018 stelt de tussenkomende partij dat zij "niet langer officieel zal tussenkomen", en doet zij met andere woorden dus afstand van het verzoek tot tussenkomst.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van tussenkomst.

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert onder punt 5 in haar verzoekschrift als “middelen” aan:

*“..."*

*Verzoekers stellen vast dat de beslissing van de Deputatie geen afdoende antwoord geeft op sommige van de door verzoekers aangehaalde bezwaren.*

*Aldus is de beslissing van de Deputatie onbehoorlijk gemotiveerd en wordt onder meer art. 2 en 3 van de Wet dd. 29.7.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen geschonden.*

*Tevens worden de algemene bouwvoorschriften van de gemeente Beerse overtreden.*

*De bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), art. 4.3.1 §1 1° a en b (weigering vergunning indien de voorschriften niet worden nageleefd en indien een goede ruimtelijke ordening wordt geschonden).*

**a.**

*Er is te dicht bij de perceelgrens gebouwd.*

*Vanuit goede ruimtelijke ordening is een afstand van 3 meter noodzakelijk.*

*In casu werd er gebouwd op minder dan 3 meter afstand van de perceelgrens.*

*Zulks is in strijd met de geldende bouwvoorschriften.*

*De Deputatie haalt het bezwaar van verzoeker niet aan in haar motivatie.*

*De motivering van de Deputatie voldoet derhalve niet aan de inhoudelijke motiveringsplicht daar de Deputatie hierover geen standpunt inneemt.*

**b.**

*De Deputatie stelt dat de gezinswoning reeds bij de opmaak van de akte dd. 29.12.1982 was opgericht en dat er sindsdien reeds de facto maar een breedte van servitude-weg was van 2,58 meter.*

*Zulks is manifest onjuist.*

*De gezinswoning staat op minimaal 3 meter van de perceelsgrens gebouwd en er blijft hierdoor minimaal 3 meter vrij gebruik van de servitude-weg.*

*Het is enkel de later aangebouwde veranda welke uitspringt en een vermindering teweeg brengt tot 2,58 meter.*

*Wederom is de motivering inhoudelijk niet correct.*

**c.**

*De Deputatie stelt dat er integraal voldaan werd aan de voorwaarden zoals overeengekomen in het proces verbaal van minnelijke schikking dd. 28.9.2004.*

*De minnelijke schikking betrof echter een geschil omtrent de houten schutting en handelde niet over de veranda.*

*De minnelijke schikking spreekt uitdrukkelijk over het "thans" tussen hen bestaande geschil. Hiermee wordt geenszins enige afstand gedaan omtrent de rechten van verzoeker met betrekking tot de veranda.*

*De door de Deputatie opgelegde bijkomende voorwaarde wat betreft het voldoen aan de minnelijke schikking, is dan ook ontoereikend.*

*...*

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij haar standpunt. De repliek van de verzoekende partij in haar toelichtende nota, zoals vermeld onder punt 6 is niet relevant, aangezien hierin enkel wordt gereageerd op de uiteenzetting in het verzoek tot tussenkomst waarvan de afstand is vastgesteld.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat. Een middel dient te bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij roept de schending in van "*de algemene bouwvoorschriften van de gemeente Beerse*", maar licht verder niet toe over welke bouwvoorschriften dit dan wel zou gaan. In die mate is het aangevoerde middelonderdeel onontvankelijk.

2.

De aanvraag van 26 oktober 2015 beoogt de regularisatie van een veranda bij een halfopen woning (lot 1) en van een vrijstaand tuinhuis (lot 2C). Enkel de woning is bij registratiebeslissing van 28 mei 2015 aangemerkt als 'vergund geacht'. De verzoekende partij is eigenaar sinds 29 december 1982 en bewoner sinds 14 september 1995 van het achterliggende terrein (loten 2A en 2B).

De bestreden beslissing van 9 juni 2016 acht het tuinhuis vrijgesteld van vergunningsplicht, wat de verzoekende partij niet betwist, en vergunt de te regulariseren veranda "*overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, mits voldaan aan de voorwaarden van de minnelijke schikking van het vredegerecht van 28 september 2004*".

In de door de verzoekende partij voorgebrachte notariële akte van 29 december 1982 werd omtrent de "wegenis" voorzien:

“  
...

*Ingeval van afzonderlijke toewijzing van de loten wordt er bepaald dat :*

- *lot 1 wegenis zal verlenen voor gaan en rijden aan lot 2 C) zoals voormelde wegenis staat afgebeeld op voormeld grondplan.*
- *de loten 1 en 2 C) wegenis zullen verlenen voor gaan en rijden aan lot 2 B) en samen met deze laatste aan lot 2 A) en dit in de verlengenis en op dezelfde breedte van de wegenis afgebeeld op lot 1.*

*De eventueel voormelde, aan te leggen wegenis en de verdere onderhoud ervan valt ten laste van de vier loten ieder voor één/vierde.*

*Voormelde servitude-weg dient in goede staat te onderhouden worden, ten voordele van voormelde percelen.*

*Voor zover deze bedingen nog van toepassing zijn, wordt de koper dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de koper.*

”  
...

Het vonnis van 21 november 2017 van de Vrederechter van het kanton Hoogstraten verwerpt de vordering van de verzoekende partij met betrekking tot de “wegenis”. Hierin wordt beschikt dat (1) de minnelijke schikking van 28 september 2004 werd uitgevoerd door de verplaatsing van de houten schutting met 0,60 m en de afvoerbuys naar de achterzijde van de veranda, (2) de notariële akte van 29 december 1982 geen titel verleent voor een 3 meter brede erfdienstbare weg, noch de noodzaak hiervan over de gehele lengte is bewezen.

3.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel en in het bijzonder op de erfdienstbare wegenis, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat zij ‘grondgebonden’ is en dat de vergunning niet verbonden is met de persoon die de vergunning aanvraagt, maar met het voorwerp ervan. Uit deze bepaling volgt dan ook dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar dient te zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Deze bepaling houdt tevens, zoals gesteld door de verwerende partij in de bestreden beslissing, de bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat, noch dat dit bestuur als rechter kan optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om de gevraagde werken of handelingen te verrichten en uit te voeren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde

handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Anders dan wat de verzoekende partij stelt onder punt 5.a., wordt haar grief over de dichte inplanting van de veranda bij de rechter perceelgrens ontmoet door de verwerende partij in de bestreden beslissing. Deze overweegt immers dat de te regulariseren veranda, die de breedte van de doorgang plaatselijk achteraan beperkt tot 2,38 meter, een “beperkte” impact heeft, aangezien de wegenis steeds plaatselijk een beperkte breedte van 2,58 m heeft gekend, waardoor de achterliggende percelen steeds moeilijk tot niet bereikbaar geweest is voor bredere voertuigen. De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is.

Onder punt 5.b. bekritiseert de verzoekende partij de breedte en het gebruik van de servitude. Dit betreft een burgerrechtelijke discussie over voormelde “wegenis”, waarvoor de Raad niet bevoegd is zoals gesteld onder randnummer 3. Tevens blijkt dat de verwerende partij in haar beoordeling terecht overweegt dat de achtergevel van de veranda in dezelfde lijn ligt met de achtergevel van de woning en dat de rechterzijgevel van de veranda “inspringt” met 0,19 m, terwijl de verzoekende partij er verkeerdelijk vanuit gaat dat deze ‘uitspringt’ ten opzichte van de rechterzijgevel van de woning.

Met punt 5.c. stelt de verzoekende partij in essentie dat het heropleggen van de voorwaarden van de minnelijke schikking van het vredege recht van 28 september 2004 “ontoereikend” is. Samen met het voormeld vonnis van 21 november 2017 van de Vrederechter van het kanton Hoogstraten moet worden vastgesteld dat deze werken - waarvan de verzoekende partij evenwel terecht stelt dat deze op zich geen betrekking hebben op de veranda zelf - “effectief werden uitgevoerd”, waardoor de opgelegde voorwaarde eigenlijk overbodig is. Een overtollige voorwaarde kan niet tot de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Bovendien kon de verwerende partij in haar beoordeling enkel rekening houden met de minnelijke schikking van 28 september 2004, en niet met de pas later beslechtte discussie met het vonnis van 21 november 2017. De schikking van 28 september 2004 bevat immers een regeling waarover betwisting bestond en die werd uitgevoerd. De verwerende partij kon met de schikking van 28 september 2004 dan ook rekening houden aangezien deze regeling is vastgesteld in een akte met de nodige bewijskracht.

Voor zover de verzoekende partij de breedte van de doorgang koppelt aan het bestaan van de veranda zelf, dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij hierover geen standpunt kon en mocht innemen, gelet op de lopende vordering bij de Vrederechter. Zoals reeds vermeld heeft de Vrederechter bij vonnis van 21 november 2017 deze vordering afgewezen wegens rechtsmisbruik. Dat tegen dit vonnis hoger beroep werd aangetekend doet geen afbreuk aan de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing.

5.

Gelet op voorgaande vaststellingen toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de ingeroepen rechtsregels en beginselen schendt. De verwerende partij heeft voldaan aan haar motiveringsplicht en heeft, wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de breedte van de servitudeweg ter hoogte van de veranda, een soevereine beoordelingsbevoegdheid. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij onjuist heeft geoordeeld of dat de genomen beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

**BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De afstand van de tussenkomst van de heer Dave GEERTS wordt vastgesteld.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 maart 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS