

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0041  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0314-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Gerda VERCAMMEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Philippe DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1180 Brussel, Winston Churchillaan 250
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Eduard PEETERS</b> 2. mevrouw <b>Hilde DE GEEST</b>  vertegenwoordigd door advocaat Isabelle COOREMAN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1082 Brussel, Keizer Karellaan 586 bus 9

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 19 april 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het bouwen van een appartementsgebouw na het slopen van een woning in gesloten bebouwing op de percelen gelegen te 1820 Steenokkerzeel, Tervuursesteenweg 169 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 217 G (deel) en 217 F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 17 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 11 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter informeert op 16 mei 2018 naar de stand van zaken bij de procespartijen die hierop elk hebben gereageerd.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Advocaat Philippe DE SMET voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Eline SCHROYENS *loco* advocaat Isabelle COOREMAN voert het woord voor de tussenkomende partijen. De heer Eduard PEETERS, in eigen persoon, voert eveneens het woord. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

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

De Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, vernietigt met het arrest van 30 mei 2011 (nr. 213.544) deze vergunning op vordering van de verzoekende partij. De Raad van State oordeelde dat er essentiële wijzigingen aan de plannen werden doorgevoerd zonder dat deze wijzigingen aan een nieuw openbaar onderzoek werden onderworpen (concreet werd het aantal appartementen verminderd van vier naar drie). Op het moment van de uitspraak waren de werken al volledig uitgevoerd.

2.

Op 9 augustus 2011 dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een regularisatieaanvraag in voor de afbraak van een bestaande eengezinswoning, gesloten bebouwing, en de oprichting van een meergezinswoning met drie woongelegenheden.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', in woongebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 september 2011 tot en met 13 oktober 2011, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

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

De brandweer van de stad Vilvoorde 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 Steenokkerzeel adviseert op 7 november 2011 ongunstig:

“ ...

*- 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 appartementsgebouw na het slopen van bovengenoemde woning) is planologisch in overeenstemming met het voorschrift. Appartementsgebouwen horen in woongebied, waar het nodige straatprofiel en de bereikbaarheid aanwezig zijn.*

*De oppervlakte van de appartementen op het gelijkvloers is te beperkt (kleiner dan 100m<sup>2</sup>). Door de plaatsing van 3 parkeerplaatsen wordt de tuinzone duidelijk verstoord en is er een verzwaring van de erfdienstbaarheid van doorgang langs de Lutgardisstraat. 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 Steenokkerzeel 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.

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 verzoekende partij stelt op 16 mei 2012 ook tegen die vergunning een vernietigingsberoep in bij de Raad.

Het pijnpunt van het dossier voor de verzoekende partij betreft het feit dat door de oprichting van de meergezinswoning haar veranda, die zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werd opgetrokken over de perceelsgrens - en dus deels op het perceel dat aan de tussenkomende

partijen toebehoorde - en in strijd met de regelgeving van het Burgerlijk Wetboek over lichten en zichten, zou worden ingekapseld.

Bij arrest van 28 juli 2015 met nummer A/2015/0443 verklaarde de Raad het beroep van de verzoekende partij niet ontvankelijk wegens gebrek aan belang. De verzoekende partij heeft tegen dit arrest op 8 september 2015 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Bij arrest van 1 maart 2016 met nummer 233.969 vernietigde de Raad van State het vermelde arrest van de Raad in essentie omwille van een te restrictieve invulling van het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij.

Bij arrest van 14 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1230 werd het belang van de verzoekende partij aanvaard en werd de vergunning van 19 april 2012 vernietigd om reden dat de verzoekende partij als 'betrokken partij' haar zienswijze op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet kunnen uiteenzetten alvorens de verwerende partij een beslissing neemt over het administratief beroep van de tussenkommende partijen.

3.

De verwerende partij heeft de administratieve beroepsprocedure hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die opnieuw adviseert om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016, waarop de verzoekende partij ditmaal wel is uitgenodigd en vertegenwoordigd, beslist de verwerende partij op 6 oktober 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag behelst de regularisatie van het afbreken van een bestaande eengezinswoning in gesloten orde en de vervanging door een meergezinswoning met drie wooneenheden. Het nieuwe gebouw is opgevat met twee appartementen op de benedenverdieping en één appartement op de eerste verdieping. Het gebouw is gedeeltelijk onderkelderd met drie bergingen voor de appartementen en een tellerkelder. Het eerste appartement op de benedenverdieping is 70.83m<sup>2</sup> groot en heeft één slaapkamer. Het tweede appartement is 82.63m<sup>2</sup> groot en heeft twee slaapkamers. Beide appartementen zijn met de leefruimtes naar de tuin gericht en de slaapkamers aan de straat. Centraal tussen beide appartementen bevindt zich de inkom naar de drie appartementen. Het appartement op de verdieping is 129.10m<sup>2</sup> groot en beschikt over 3 slaapkamers. Dit appartement geeft met de keuken en eethoek uit op een groot dakterras aan de achterzijde. Het bouwprofiel is opgevat met 15m bouwdiepte op de benedenverdieping, 12m op de eerste verdieping en een zadeldak over beperkte diepte, ongeveer volgens het profiel van de rechts aanpalende. De breedte van het pand aan de straat is 10.96m. Het totale bouwvolume van de nieuwbouw zou ca. 1130m<sup>3</sup> bedragen.*

#### 5.3 Beschrijving van de plaats

*De aanvraag is gelegen in de kern van Perk, aan de Tervuursesteenweg, tegenover de kerk. Historisch bevond zich hier een opeenvolging van haaks op de straat geplaatste hoevewoninkjes, die gaandeweg in de vorige eeuw door aaneengesloten bebouwing werden vervangen. In een straal van ca.150m rond de kerk overheerst hier de gesloten bebouwing, de rest van de kern kent een meer open bebouwingsvorm. De aaneengesloten bebouwing heeft een landelijk karakter behouden. De bebouwing in de buurt van de kerk heeft een zekere samenhang door de aanwezigheid van enkele historische gebouwen in witte kalksteen en een herkenbare aanleg van het openbaar domein.*

(...)

#### 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 gewestelijke verordening. Op de plannen zijn drie hemelwaterputten van 3000l 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 woongelegenheid 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 Perk 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 te worden afgewogen 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 Lutgardisstraat 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 onaantvaardbare breuk in het straatbeeld heeft geleid. De bedaking van het monument blijft in het straatbeeld overheersend aanwezig tegenover het nieuwe, meer bescheiden opgevat 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 bureaus, 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 buren, 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 buren 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, ondermeer door dertigjarige verjaring, wat betrokkene tracht aan te tonen. Door de aanvrager wordt betwist dat het over dezelfde veranda gaat en gesteld dat deze zonder vergunning herbouwd werd. De beroeper stelt dat de gemeente een 'beslissing' nam inzake het vergund karakter van de veranda, op basis van stukken uit 1953. Het gaat hierbij om een brief die gericht werd aan de beroeper. Vervolgens stelt de beroeper dat dit verordenend document zou zijn, dat bekrachtigd werd in de eerste beslissing van de RvVB van 28 juli 2015 (inmiddels vernietigd). Daarin is onder 4.3. het volgende te lezen:

'De verzoekende partij beroept zich vervolgens ook nog op een aantal actieve erfdienstbaarheden, onder meer wat betreft de veranda en het in de woning aanwezige venster inde zijgevel. Deze discussie (voornamelijk over de veranda) blijkt zich hoofdzakelijk toe te spitsen op de (al dan niet) verkrijgende verjaring na 30 jaar van de volgens haar actieve erfdienstbaarheid. De verzoekende partij verwijst hierbij ook uitdrukkelijk naar de artikelen 678, 686, 689, 690, 701 van het Burgerlijk Wetboek. Zij meent dat de tussenkomenende partijen deze erfdienstbaarheid in belangrijke mate gewijzigd hebben en zij levert het bewijs dat de veranda als vergund kan worden beschouwd.

De Raad merkt voorafgaandelijk op dat de brief waarin de gemeente bevestigt dat de veranda en de venster in de zijgevel als vergund moeten beschouwd worden, geen afbreuk doet aan het in artikel 4.2.22 VCRO verankerd rechtsprincipe dat stedenbouwkundige vergunningen steeds 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, de interpretatie en de omvang ervan, in het bijzonder betwistingen omtrent erfdienstbaarheden en de invloed daarvan op naast elkaar gelegen erven, 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.*

*In zoverre er daadwerkelijk sprake zou zijn van enig onrechtmatig gebruik van de burgerlijke erfdienstbaarheid van "lichten en zichten" door de tussenkommende partijen, een feit waarover de Raad evenwel geen uitspraak mag doen, moet benadrukt worden dat een procedure voor de Raad niet oneigenlijk kan aangewend worden als alternatief voor de daartoe geëigende rechtsmiddelen. De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij op datum van de pleitzitting nog geen burgerlijke procedure heeft gestart inzake de beweerde schendingen van de erfdienstbaarheden'.*

*Zelfs als deze 'aanname' van het bewijs door de aanvrager bij de beslissing van de RvVB enige rechtskracht zou met zich meegebracht hebben, is deze in elk geval achterhaald door de vernietiging bij het cassatieberoep.*

*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 volstreekte 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). De beroeper beweert dat dit het geval is.*

*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 bureu gecreëerde voordelige situatie was niet noodzakelijk van die aard dat deze blijvende rechten heeft gevestigd. De gerechtelijke procedure dienaangaande is nog lopende en er kan niet worden op vooruitgelopen. Ook de deputatie is niet gemachtigd om zich in de plaats van de burgerlijke rechtbanken te stellen.*

*In voorliggend geval is ook nog vast te stellen dat de aanvrager overging 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 (o.m. 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 Sint-Lutgardisstraat een doorgang naar de tuinstrook waaraan enkele garages voor de woningen aan de Tervuursesteenweg 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.*

*In deze stelt de beroeper dat het om een 'recht van uitweg' gaat dat komt te vervallen zodra de aanvrager via een andere weg het perceel kan bereiken, en deze mogelijkheid voorhanden was door een onderdoorgang onder het gebouw te voorzien. In dit geval dient echter vastgesteld te worden dat de betrokken erfdienstbaarheid een wegenis betreft die over 5 eigendommen loopt, waarbij al deze vijf percelen gebruik maken van deze wegenis, en nog een zesde perceel ook toegang kan nemen. Deze situatie is een zeer oude historische situatie, vermoedelijk overeenkomstig de ouderdom van de aanliggende bebouwing, die teruggaat naar de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw.*

*Wanneer meerdere aangelanden gebruik maken van een private erfdienstbare weg wordt deze gangbaar een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid waarop door alle aangelanden aanspraak mag worden gedaan. Deze vaststellingen kunnen aldus de deputatie niet hinderen om de gevraagde parkeerplaatsen op deze wijze toe te staan. Ook hier geldt dat elke vergunning onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten wordt verleend.*

*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 m.b.t. de relatie met de omliggende beschermde monumenten en dorpsgezichten;*
  - *het bouwprofiel werd zo aangepast dat het zich ook architecturaal inpast in de omgeving;*
  - *de nodige parkeerplaatsen worden voorzien achteraan in de tuinstrook, bereikbaar vanaf een erfdienstbaar insteekwegje langs de Sint-Lutgardisstraat, 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.

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

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

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

##### **A. Ontvankelijkheid van de vordering wat betreft de tijdigheid**

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

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

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van de naastliggende woning, en geeft met een 27-tal punten een omschrijving van haar persoonlijke hinder en nadelen door de bestreden beslissing (zie p. 24 t.e.m. 28 verzoekschrift). Het gaat kort gezegd om licht- en zichtderving, visuele hinder, beperking van de onderhoudsmogelijkheid van de veranda met risico op vocht en schimmelvorming, onbruikbaarheid van een waterkraan, lawaaihinder van toekomstende en vertrekkende auto's en de afschaffing van een recht op overgang en recht op afwatering.

2.

De verwerende partij werpt op dat de Raad het belang van de verzoekende partij moet beoordelen en het beroep desgevallend als onontvankelijk moet afwijzen.

In de mate de verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de aanvraag beoogt door de Raad, moet het ingediende verzoekschrift als onontvankelijk worden afgewezen.

3.

De tussenkomende partijen stellen zich ter zake te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

4.

In de wederantwoordnota reageert de verzoekende partij niet op deze exceptie.

5.

In de laatste schriftelijke uiteenzetting herhalen de tussenkommende partijen hun standpunt.

#### *Beoordeling door de Raad*

Bij arrest van 14 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1230 oordeelde de Raad reeds dat de verzoekende partij over een belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO beschikt bij haar beroep tegen de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de voorliggende aanvraag. Er zijn geen redenen om anders te besluiten.

De algemene stelling van de verwerende partij dat het beroep onontvankelijk is “in de mate dat” de verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de aanvraag door de Raad beoogt, betreft geen eigenlijke exceptie en dient alleszins te worden verworpen. De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift middelen aan en verzoekt finaal om de bestreden beslissing te vernietigen. Of haar wettigheidskritiek al dan niet terecht is, betreft de beoordeling van de grond van de zaak.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel, onderverdeeld in 7 onderdelen, voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.24 VCRO, de motiveringsplicht, het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het neutraliteitsbeginsel.

1.1

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag “voldongen feiten” niet als argument ingeroepen mogen worden om de vergunningverlenende overheid “te dwingen” tot afgifte van een regularisatievergunning.

Zij stelt dat de vergunning werd verleend zonder rekening te houden met het arrest van de Raad van State en van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. In het arrest van de Raad van State leest zij dat er ook rekening moet worden gehouden met zicht-, licht- en visuele hinder, met de problematiek van erfdiensbaarheden, met de ontoegankelijkheid van de waterkraan, met de beperkingen van de onderhoudsmogelijkheden, met de technische problemen die gepaard gaan met de werkwijze en met de aantasting van de gebruikswaarde. Het arrest van de Raad heeft volgens haar gesteld dat zij het bewijs heeft geleverd van de wettigheid van haar woning, veranda en garage, hetgeen volgens haar ook wil zeggen “dat al de erfdiensbaarheden verworven zijn in het voordeel van de verzoekster” en “dat de inpalming verworven is” (sic, blz. 15).

Het is volgens de verzoekende partij evident dat de verwerende partij rekening moet houden met de beslissingen van de hogere rechtscolleges. Door dit niet te doen, heeft de verwerende partij de gegevens onjuist en onvolledig voorgesteld, waardoor de belangen onzorgvuldig werden ingeschat en afgewogen.

## 1.2

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat er in het regularisatiedossier onvoldoende wordt aangegeven dat de aanvraag betrekking heeft op de *regularisatie* van een reeds uitgevoerde sloop en reeds uitgevoerde bouw van een woning met drie appartementen en drie parkeerplaatsen. De toepasselijke wetsartikelen, in het bijzonder artikel 4.2.24, §1 VCRO, worden niet weergegeven in de bestreden beslissing.

## 1.3

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat het agentschap Wegen en Verkeer het in haar schrijven van 12 september 2011 heeft over een advies tot bouwen, terwijl het een gebouw betreft dat reeds gebouwd is. De verzoekende partij hekelt verder dat er geen controle van het gebouw werd uitgevoerd.

## 1.4

In een vierde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de brandweer in haar schrijven van 22 september 2011 melding maakt van het bouwen van een appartementsgebouw, terwijl het hier een gebouw betreft dat reeds werd opgericht. Opnieuw hekelt zij het feit dat niemand heeft onderzocht, bijvoorbeeld door een onderzoek ter plaatse, of het gebouw al dan niet voldoet aan de voorwaarden om geregulariseerd te worden.

## 1.5

In een vijfde onderdeel maakt zij dezelfde opmerking over het schrijven van Riobra van 10 oktober 2011.

## 1.6

In een zesde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat er geen rekening werd gehouden met het negatief advies van de eerste Auditeur bij de Raad van State, dat volgens haar “vernietigend” was voor de wijze waarop de deputatie het beroepsdossier heeft behandeld.

Er werd evenmin rekening gehouden met het eerste vernietigingsarrest van de Raad van State, met het eerste arrest van de Raad, met de beslissing van de Raad van State in de tweede procedure, en met het tweede arrest van de Raad.

## 1.7

In een zevende onderdeel hekelt de verzoekende partij dat de raadsman van de tussenkomende partijen “vergeten” is om een kopie van de klachtbrief van de tussenkomende partijen dd. 9 november 2011 aan de gemeente Steenokkerzeel en de “beslissing” van 16 februari 2012 van de gemeente Steenokkerzeel over eventuele onwettige constructies van het pand van de verzoekende partij over te maken aan de verwerende partij. De tussenkomende partijen zouden deze informatie, waaruit volgens haar zou blijken dat al de constructies op haar eigendom vergund zijn, verborgen gehouden hebben voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de leden van de deputatie. Door deze informatie bewust achter te houden, beschikten de ambtenaren van de provincie en leden van de deputatie niet over alle nuttige informatie. Dit zou een flagrante schending inhouden van artikel 4.2.24, §2 VCRO.

De verzoekende partij meent verder dat uit voornoemde brief van de gemeente Steenokkerzeel blijkt dat de veranda legaal is en dat de “inpalming verworven is”. De verwerende partij zou in strijd met deze brief evenwel tot het besluit komen dat er geen inpalming is, hetgeen een schending inhoudt van de motiveringsplicht en van het gelijkheidsbeginsel. Zij ziet hierin ook een schending van het redelijkheidsbeginsel en van het neutraliteitsbeginsel.

## 2.1

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat de deputatie bevoegd is om de aanvraag in haar volledigheid te beoordelen, en daarbij niet gebonden is door de beslissing in eerste aanleg of hetgeen in het beroepsschrift wordt opgeworpen.

De verwerende partij ziet niet in op welke wijze de deputatie geen rekening zou gehouden hebben met het dictum van het arrest van de Raad van State (nr. 233.969) van 1 maart 2016, waarin enkel uitspraak werd gedaan over de vraag of de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

Hetzelfde geldt voor het arrest van de Raad (RvVb/A/1516/1230) van 14 juni 2016, waarin de Raad zich enkel uitspreekt over de vraag of de verzoekende partij gehoord diende te worden als betrokken partij. Ook deze uitspraak heeft geen relevantie voor de beoordeling ten gronde van de voorliggende aanvraag.

## 2.2

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het tweede onderdeel dat de bestreden beslissing wel degelijk vermeldt dat het een regularisatieaanvraag betreft. Bij analogie met de rechtspraak van de Raad van State stelt de verwerende partij dat noch de Motiveringswet noch de VCRO vereisen dat in een vergunningsbeslissing alle toegepaste wets- en reglementsbepalingen nauwkeurig worden vermeld.

## 2.3

Met betrekking tot het derde onderdeel werpt de verwerende partij in de eerste plaats op dat het onontvankelijk is, nu de verzoekende partij in gebreke blijft om aan te geven welke bepaling of welk beginsel er precies zou geschonden zijn.

Verder voert zij aan dat de kritiek gericht is tegen het advies van AWV, en dat de verzoekende partij nergens de onwettigheid van de bestreden beslissing aanvoert. De Raad is enkel bevoegd is om zich uit te spreken over vergunningsbeslissingen. Het middelonderdeel moet worden afgewezen wegens onbevoegdheid.

Wat de kritiek betreft dat er geen enkele controle van het gebouw werd uitgevoerd, merkt de verwerende partij op dat geen enkele bepaling de verwerende partij verplicht om een plaatsbezoek te doen.

De deputatie had kennis van alle argumenten van zowel de aanvrager als de verzoekende partij, en heeft deze verschillende argumenten bij haar beoordeling kunnen betrekken. Zij heeft alle feitelijke en juridische aspecten deugdelijk vergaard, geïnterpreteerd en gecontroleerd, zodat zij met kennis van zaken een beslissing kon nemen. De beslissing is behoorlijk gemotiveerd.

Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht is dan ook geen sprake.

## 2.4

Met betrekking tot het vierde en vijfde onderdeel stelt de verwerende partij vooreerst dat het middelonderdeel niet ontvankelijk is wegens *obscuri libelli*.

Verder wijst zij er op dat het advies van de brandweer respectievelijk Riobra een niet verplicht en dus *a fortiori* niet bindend advies betreft. De verwerende partij was conform artikel 4.3.3 VCRO dan ook niet verplicht om de in de adviezen geformuleerde voorwaarden op te nemen in de vergunning.

Verder herhaalt zij dat geen enkele bepaling de verwerende partij verplicht om een plaatsbezoek te houden, en dat de verwerende partij op zorgvuldige en gemotiveerde wijze een beslissing heeft genomen.

## 2.5

Met betrekking tot de kritiek in het zesde onderdeel dat de deputatie ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het verslag van de Eerste Auditeur bij de Raad van State, de beslissingen van de Raad van State en de Raad, verwijst de verwerende partij naar de weerlegging van het eerste onderdeel.

## 2.6

Met betrekking tot het zevende onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de aanvrager bij zijn beroepschrift wel degelijk een afschrift van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel heeft gevoegd. De bestreden beslissing maakt ook deel uit van het administratief dossier, zodat de deputatie bij de beoordeling van de aanvraag wel degelijk over alle gegevens beschikte.

Ten overvloede merkt de verwerende partij met betrekking tot de “beslissing” van 16 februari 2012 op dat de verzoekende partij zelf aanwezig was op de hoorzitting en dit zeker zelf ter sprake had kunnen brengen indien zij dit zo belangrijk vond.

## 3.1

Met betrekking tot het eerste onderdeel merken de tussenkomende partijen op dat op het ogenblik dat de constructie werd opgericht, zij wel degelijk in het bezit waren van een stedenbouwkundige vergunning, met name de vergunning van de verwerende partij van 5 mei 2009. De Raad van State was niet ingegaan op de door de verzoekende partij ingestelde vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. De reden waarom de Raad meer dan twee jaar na datum is overgegaan tot de vernietiging, heeft trouwens enkel betrekking op een loutere procedurele fout, met name het verlenen van een vergunning na het wijzigen van de plannen na openbaar onderzoek.

In de mate de verzoekende partij insinueert dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn omdat geen rekening werd gehouden met het arrest van de Raad, antwoorden de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij de desbetreffende passage uit het arrest volledig uit de context haalt. De Raad citeert immers enkel het standpunt van de verzoekende partij (dat de veranda als vergund kan worden beschouwd). Uit het gehele arrest blijkt dat de Raad van oordeel is dat de verzoekende partij uit het schrijven van de gemeente Steenokkerzeel geen enkel (burgerlijk) recht kan afleiden met betrekking tot de inplanting van de veranda.

In de mate de verzoekende partij insinueert dat ook rekening gehouden moet worden met het advies van de Auditeur en de arresten van de Raad van State en de Raad, merken de tussenkomende partijen op dat deze op geen enkele wijze betrekking hebben op de beoordeling ten gronde van de voorliggende vergunningsaanvraag.

De tussenkomende partij licht ook niet toe hoe dit alles tot een schending van artikel 4.2.24 VCRO of de opgesomde beginselen kan leiden.

## 3.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing duidelijk vermeldt dat het een regularisatieaanvraag betreft en dat ook het aanvraagformulier dit uitdrukkelijk vermeldt, zodat hierover geen onduidelijkheid kon bestaan.

### 3.3

Met betrekking tot het derde onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat ook het advies van AWV duidelijk vermeldt dat het gaat om een regularisatie, en dat het overigens onduidelijk is welke rechtsregel de verzoekende partij hier geschonden acht.

### 3.4

Met betrekking tot het vierde onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat het advies van de Brandweer geen verplicht in te winnen advies betreft, en dat het niet aannemelijk is gemaakt dat de Brandweer zich niet bewust zou zijn geweest dat het een regularisatieaanvraag betreft.

Het advies van de brandweer was overigens gunstig, en het niet uitdrukkelijk opnemen van de “standaardopmerkingen” maakt de bestreden beslissing niet onwettig.

Het is verder onduidelijk welke rechtsregel de verzoekende partij hier geschonden acht.

### 3.5

Met betrekking tot het vijfde onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat er geen enkele wettelijke verplichting bestaat die voorschrijft dat er in een advies uitdrukkelijk moet worden vermeld dat het gaat om een regularisatie.

Het is niet omdat dit niet vermeld wordt, dat Riobra zich niet bewust was van het feit dat het een regularisatie betreft. Riobra heeft de toestand wel degelijk gecontroleerd, hetgeen blijkt uit haar opmerking over de aansluiting op het rioleringsstelsel.

Bovendien betreft het een niet verplicht en niet bindend advies, en staat het de verwerende partij vrij om de voorwaarden die door Riobra zijn opgelegd, over te nemen in haar beslissing.

Het is de tussenkomende partijen niet duidelijk welke rechtsregel hier geschonden zou zijn.

### 3.6

Met betrekking tot het zesde onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat het advies van de eerste Auditeur bij de Raad van State geen proces-verbaal, administratieve of rechterlijke beslissing is in de zin van artikel 4.2.24, §2 VCRO. Verder heeft dit advies enkel betrekking op een procedurele fout in een vorige procedure en is dit helemaal niet van toepassing op onderhavige vergunningsprocedure. Om dezelfde redenen diende de verwerende partij geen rekening te houden met de eerste vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State.

### 3.7

Met betrekking tot het zevende onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat er geen sprake kan zijn van een schending van artikel 4.2.24, §2 VCRO, nu de “beslissing” van de gemeente Steenokkerzeel van 16 februari 2012 geen betrekking heeft op de constructie van de tussenkomende partijen, maar op de constructie van de verzoekende partij zelf.

De verwerende partij heeft wel degelijk kennis genomen van de inhoud van het genoemde schrijven, maar heeft (terecht) geoordeeld geen uitspraak te kunnen doen over burgerlijke rechten met betrekking tot de veranda en heeft de vergunning verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Verder wordt er volgens de tussenkomende partijen aan het genoemde schrijven een rechtskracht toegedicht die deze absoluut niet toekomt: het gaat gewoon om een brief van de dienst ruimtelijke

ordering die eenzijdig gericht is aan de verzoekende partij met betrekking tot haar eigendom. Er bestaat geen enkele reden waarom de deputatie over de inhoud van de brief had moeten uitweiden.

Een schending van artikel 4.2.24 VCRO, de motiveringsplicht, het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheids- en neutraliteitsbeginsel wordt volgens hen dan ook niet aangetoond.

4.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota hetgeen zij in haar verzoekschrift heeft uiteengezet.

4.1

De verzoekende partij dupliceert met betrekking tot het eerste onderdeel nog dat de Raad in zijn arrest zeer duidelijk stelt dat zij het bewijs levert dat de veranda als vergund kan worden beschouwd.

De verzoekende partij meent verder dat er geen onderscheid gemaakt kan worden tussen het belang en de beoordeling van de aanvraag.

4.2

Met betrekking tot het zevende onderdeel dupliceert de verzoekende partij dat de Raad in zijn rechtspraak reeds heeft aangenomen dat een vergunningverlenende overheid vaststellingen kan doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft. Vermits de verwerende partij noch de aanvrager enige opmerkingen hebben gegeven op de genoemde brief van de gemeente Steenokkerzeel, moet worden aangenomen dat deze rechtsgeldig is. Zij herhaalt dat indien de veranda legaal is, de inpalming een “verworven recht” is.

5.

De tussenkomende partijen verwijzen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting in hoofdzaak naar de uiteenzetting in de schriftelijke uiteenzetting.

5.1

Met betrekking tot het eerste onderdeel wijzen de tussenkomende partijen er op dat er wel degelijk een verschil is tussen de beoordeling van het belang en de beoordeling ten gronde, nu het voor het belang conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO volstaat dat een persoon hinder “kan” ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, waarmee evenwel nog niet is aangetoond dat de verzoekende partij ook hinder “zal” ondervinden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in dit middel in essentie aan dat er niet voldaan is aan de voorwaarden om een regularisatievergunning te verlenen.

Artikel 4.2.24 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning (...) die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.*

*§2. Een administratieve aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.*

*§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.*

*§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”*

Een regularisatieaanvraag dient overeenkomstig hoger geciteerd artikel 4.2.24 VCRO in beginsel op dezelfde wijze te worden beoordeeld als een ‘gewone’ aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Uit de motivering van de beslissing en/of uit de stukken van het administratief dossier moet blijken dat de verwerende partij zich niet heeft laten leiden door de druk van voldongen feiten.

2.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de meergezinswoning in kwestie werd opgericht met een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning verleend door de verwerende partij op 5 mei 2009. Deze vergunning werd evenwel vernietigd door de Raad van State bij arrest van 30 mei 2011, op een ogenblik waarop de constructie reeds was opgericht. Door de vernietiging wordt de verleende vergunning retroactief uit het rechtsverkeer verwijderd, reden waarom de tussenkomende partijen een regularisatieaanvraag hebben ingediend.

3.

In een eerste onderdeel wordt gesteld dat de verwerende partij een vergunning heeft verleend zonder rekening te houden met:

- Het arrest van de Raad waarin gesteld werd dat de verzoekende partij het bewijs heeft geleverd dat de veranda vergund is (en dat de inpalming een “verworven recht” is);
- De adviezen van de Eerste Auditeur en de arresten van de Raad van State en de Raad, die een erkenning inhouden van de hinderaspecten.

Het middelonderdeel faalt in rechte.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar het arrest van de Raad, heeft dit betrekking op het arrest van de Raad van 28 juli 2015 (met nummer A/2015/0443) waarmee het beroep tot nietigverklaring tegen de verleende vergunning van 19 april 2012 onontvankelijk werd verklaard.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat dit arrest op vordering van de verzoekende partij in zijn geheel vernietigd werd door de Raad van State bij arrest van 1 maart 2016 met nr. 233.969, zodat de verzoekende partij zich niet zonder meer kan beroepen op overwegingen uit dit arrest om haar standpunt kracht bij te zetten.

Daarenboven moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij een verkeerde lezing geeft van het arrest wanneer zij hieruit meent te kunnen afleiden dat de Raad zich zou uitgesproken hebben over de wettigheid van de veranda en over het bestaan van erfdiensbaarheden ten voordele van de verzoekende partij. De Raad heeft in de desbetreffende overweging louter het standpunt van



de verzoekende partij weergegeven dat zij het bewijs levert dat de veranda als vergund geacht kan worden beschouwd. Daarna heeft de Raad evenwel overwogen dat de brief waarin de gemeente heeft bevestigd dat de veranda als vergund geacht kan worden beschouwd, geen afbreuk doet aan het principe dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en dat betwistingen over het al dan niet bestaan van burgerlijke rechten op een perceel volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren. De verzoekende partij kan in alle ernst dan ook niet beweren dat de Raad het bestaan van erfdienstbaarheden in haar voordeel zou hebben erkend, wel integendeel.

Het behoort evenmin tot de taak van de verwerende partij om te oordelen over het bestaan van burgerlijke rechten en de omvang ervan, zodat ook vanuit dat oogpunt aan de verwerende partij niet kan worden verweten dat zij in de bestreden beslissing niet uitweidt over de vermeende vergund geachte status van de veranda van de verzoekende partij en de repercussies op het vlak van erfdienstbaarheden ten voordele van de verzoekende partij.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat elke vergunning verleend wordt onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten met verwijzing naar artikel 4.2.22 VCRO. De verwerende partij nuanceert dit principe in de zin dat de vergunningverlenende overheid wel rekening kan houden met een manifeste strijdigheid met de regels van het Burgerlijk Wetboek waarover geen betwisting bestaat, en stelt vast dat er geen manifeste schending van de regels van het Burgerlijk Wetboek plaatsvond, maar dat dit uiteraard het voorwerp dient uit te maken van een burgerlijke procedure, waarop zij niet vermag vooruit te lopen.

De Raad is bijgevolg van oordeel dat de verwerende partij, gelet op het principiële verbod om zich in te laten met burgerrechtelijke discussies, haar beslissing op dit punt afdoende gemotiveerd heeft.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het advies van de Eerste Auditeur en het vernietigingsarrest van de Raad van State, moet eveneens vastgesteld worden dat haar betoog in rechte en in feite faalt.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat het verslag van het Auditoraat waarop de verzoekende partij zich steunt, gewezen werd in het kader van het annulatieberoep bij de Raad van State tegen de eerste vergunning verleend door de deputatie op 5 mei 2009 (toen nog voor vier appartementen). Daarenboven had de kritiek vooral betrekking op de gevolgde procedure, met name op het feit dat de plannen na het openbaar onderzoek essentieel werden gewijzigd. Dit verslag heeft bijgevolg weinig relevantie voor onderstaande aanvraag tot regularisatie van een appartementsgebouw met 3 appartementen. Dezelfde conclusie geldt voor het daaropvolgende arrest van de Raad van State van 30 mei 2011 met nr. 213.544 waarmee de eerste stedenbouwkundige vergunning werd vernietigd. Het kan de verwerende partij moeilijk ten kwade worden geduid dat zij niet uitdrukkelijk heeft verwezen naar een vernietigingsprocedure die betrekking heeft op een andere aanvraag dan de thans voorliggende en een vernietigingsmotief dat betrekking heeft op de gevolgde procedure in een andere vergunningsprocedure.

In de mate de verzoekende partij ook verwijst naar het arrest van de Raad van State van 1 maart 2016 met nr. 233.969, dient te worden opgemerkt dat dit een cassatieberoep betreft tegen het arrest van de Raad van 28 juli 2015 waarmee het annulatieberoep tegen de verleende regularisatievergunning van 19 april 2012 verworpen werd als onontvankelijk bij gebrek aan belang. Het laatstgenoemde arrest werd vernietigd door de Raad van State, in essentie omdat de Raad in de ogen van de Raad van State een te restrictieve invulling aan de belangvereiste had gegeven. Als gevolg van dit cassatiearrest werd de zaak terug verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad. Volgens artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad

van State dient het administratieve rechtscollege waarnaar de Raad van State de zaak na een arrest van nietigverklaring heeft verwezen, zich te gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt. Bij arrest van 14 juni 2016 met nr. RvVb/A/1516/1230 heeft een anders samengestelde kamer van de Raad het annulatieberoep van de verzoekende partij ontvankelijk en gegrond verklaard, en heeft de Raad besloten tot vernietiging van de regularisatievergunning van 19 april 2012. Het is in het kader van de heroverweging na deze vernietiging dat de verwerende partij de thans bestreden beslissing heeft gewezen.

Aangezien het cassatiearrest van de Raad van State van 1 maart 2016 zich in de eerste plaats aan de Raad opdringt, en de Raad zich ten aanzien van het beslechte rechtspunt – met name het belang van de verzoekende partij – heeft gedragen naar dit arrest, valt niet in te zien waarom de verwerende partij in de bestreden beslissing zou moeten uitweiden over dit arrest. Te meer daar de verwerende partij bij de heroverweging rekening heeft gehouden met het vernietigingsarrest van de Raad van 14 juni 2016 door de verzoekende partij als “betrokken partij” uitdrukkelijk te horen.

Om al deze redenen kan het betoog van de verzoekende partij dat de verwerende partij “door geen rekening te houden met de beslissingen van de hogere rechtscolleges” de belangen onzorgvuldig heeft ingeschat en afgewogen, niet overtuigen.

4.

De kritiek van de verzoekende partij in het tweede onderdeel dat in het regularisatiedossier onvoldoende werd aangegeven dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van een reeds uitgevoerde sloop en bouw van drie appartementen en drie parkeerplaatsen, overtuigt evenmin.

Zowel het aanvraagdossier als de bestreden beslissing vermelden duidelijk dat het om een regularisatieaanvraag gaat.

De loutere omstandigheid dat in de bestreden beslissing niet werd verwezen naar artikel 4.2.24 VCRO, maakt deze beslissing niet onwettig. Noch de VCRO noch de motiveringswet vereisen dat een vergunningsbeslissing in detail elk artikel vermeldt waarvan toepassing wordt gemaakt.

5.

De omstandigheid dat het AWW in haar schrijven van 12 september 2011 spreekt over een advies tot bouwen terwijl het gebouw reeds gebouwd is, kan de wettigheid van de bestreden beslissing niet aantasten. De verzoekende partij maakt niet in het minst aannemelijk dat AWW bij de adviesverlening misleid zou zijn geweest over het regulariserend karakter van de aanvraag, laat staan dat haar advies en finaal de bestreden beslissing daardoor zou zijn beïnvloed.

Dezelfde vaststelling dringt zich op met betrekking tot het schrijven van de brandweer van 22 september 2011 en het schrijven van Riobra van 10 oktober 2011.

De verzoekende partij voert verder geen enkele bepaling of beginsel aan, en de Raad is er evenmin één bekend, op grond waarvan ingeval van een regularisatieaanvraag een plaatsbezoek vereist is.

Het derde, vierde en vijfde onderdeel worden verworpen.

6.

In zoverre in het zesde onderdeel andermaal wordt geponeerd dat er geen rekening werd gehouden met “de beslissingen van de hogere rechtscolleges”, kan volstaan worden met een verwijzing naar de weerlegging van het eerste middelonderdeel.

7.

Het zevende onderdeel, waarin wordt betoogd dat de tussenkomende partijen de “beslissing” van de gemeente Steenokkerzeel van 16 februari 2012 voor de verwerende partij “verborgen heeft gehouden”, waardoor deze laatste niet over alle nuttige informatie beschikte bij haar beoordeling en waardoor artikel 4.2.24, §2 VCRO flagrant werd overtreden, faalt eveneens in rechte en in feite.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat er van een schending van artikel 4.2.24, §2 VCRO geen sprake kan zijn, nu de bedoelde “beslissing” geenszins betrekking heeft op de aangevraagde constructie van de tussenkomende partijen maar wel op de veranda van de verzoekende partij. Artikel 4.2.24, §2 VCRO schrijft voor dat de regularisatieaanvraag een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen “met betrekking tot de constructie”, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht, bevat. De “constructie” waarvan sprake in voornoemde bepaling, betreft uiteraard de constructie waarvan de regularisatie wordt gevraagd. De tussenkomende partijen waren op grond van artikel 4.2.24, §2 VCRO dus geenszins verplicht om “beslissingen” met betrekking tot de eigendom van de verzoekende partijen bij hun aanvraag te voegen.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij aan dit schrijven van de gemeente Steenokkerzeel van 16 februari 2012 een grotere rechtskracht toedichten dan het in werkelijkheid heeft. Het gaat met name over een brief waarin de gemeente aan de tussenkomende partijen laat weten dat het onderzoek naar mogelijke bouwovertredingen door de verzoekende partij wordt afgesloten omdat de woning met veranda van verzoekende partij als vergund geacht kan worden beschouwd. Op zich betreft dit schrijven dus nog geen beslissing tot opname als vergund geacht in het vergunningenregister in de zin van artikel 5.1.3, §1 VCRO, een beslissing die overigens voor de Raad kan worden bestreden met een beroep tot nietigverklaring. De verzoekende partij kan zich al helemaal niet op dit schrijven steunen om te poneren dat “al de erfdienstbaarheden verworven zijn in haar voordeel”. De gemeentelijke overheid is, net zomin als de verwerende partij, bevoegd om zich uit te spreken over het bestaan en omvang van burgerlijke rechten, en dit wordt met zoveel woorden nog eens bevestigd in voornoemd schrijven van de gemeente (*“Inbreuken op het burgerlijk wetboek vallen niet onder de bevoegdheid van het college van Burgemeester en schepenen.”*). De verwerende partij neemt haar wensen voor werkelijkheid wanneer zij op grond van dit schrijven beweert dat de “inpalming” een “verworven recht” is waarmee de verwerende partij rekening dient te houden.

Aangezien de verwerende partij niet bevoegd is om zich te mengen in de discussie over burgerlijke rechten, kan het haar ook niet ten kwade worden geduid dat zij in haar motivering over deze burgerlijke aangelegenheid niet uitweidt. Van een schending van de motiveringsplicht is dan ook geen sprake.

Ingeval de verzoekende partij van mening is dat dit stuk cruciaal is in de beoordeling, *quod non*, valt overigens niet in te zien waarom zij dit stuk dan niet heeft bijgebracht op de hoorzitting waarop zij als “betrokken partij” werd gehoord.

Door louter aan te voeren dat “er werd beslist ten voordele van de aanvrager zonder enige motivatie” toont de verzoekende partij niet aan dat het gelijkheidsbeginsel werd geschonden. De verzoekende partij verliest uit het oog dat de aanvraag die door de verwerende partij dient te worden beoordeeld nu eenmaal een aanvraag tot regularisatie van de meergezinswoning van de tussenkomende partijen betreft, en dat de verwerende partij zich in dit verband niet dient uit te spreken over het vermoeden van vergunning dat op de veranda van de tussenkomende partij zou rusten en nog minder over het “recht op inpalming” dat hiermee gepaard zou gaan. Als de verzoekende partij een uitspraak wenst te bekomen over het vergund geacht karakter van haar

veranda, zal zij een vraag tot opname in het vergunningenregister moeten richten aan de gemeente Steenokkerzeel. Als de verzoekende partij zekerheid wenst te bekomen over het door haar verworven “recht op inpalming”, zal zij de procedure voor de vrederechter moeten activeren.

Tenslotte poneert de verzoekende partij wel dat er een flagrante schending van het neutraliteitsbeginsel voorligt, maar laat zij vervolgens volledig na om aannemelijk te maken waarom de verwerende partij niet onpartijdig zou hebben geoordeeld.

Het zevende onderdeel wordt eveneens verworpen.

8.

Het besluit van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de bepalingen en beginselen met betrekking tot de regularisatievergunning door de verwerende partij werden miskend.

Het eerste middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel, onderverdeeld in 11 onderdelen, voert de verzoekende partij aan dat er een schending voorligt van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (hierna: Dossiersamenstellingsbesluit) in het algemeen en van artikel 14 in het bijzonder, van “het principe dat de gegevens in rechte en in feite juist moeten zijn en dat ze correct moeten beoordeeld worden” en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.1

De verzoekende partij voert in een eerste onderdeel aan dat het voorwerp van de aanvraag tot regularisatie niet juist omschreven is, de aanvraag niet volledig is en sommige aspecten onjuist worden voorgesteld.

Zij citeert artikel 16 van het Dossiersamenstellingsbesluit en stelt dat “tal van deze gegevens” niet of in onvoldoende mate werden opgenomen in de aanvraag tot regularisatie.

Zij citeert uit een aantal arresten van de Raad van State.

Zij stelt dat uit de volgende onderdelen blijkt dat de bestreden beslissing niet voorafgegaan werd door een zorgvuldige feitenvinding en niet de resultante is van een zorgvuldige belangenafweging, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

1.2

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij opnieuw dat de gegevens van haar veranda in de aanvraag ontbreken.

Zij herhaalt dat de gemeente Steenokkerzeel in een “beslissing” van 16 februari 2012 heeft geoordeeld dat de veranda als vergund geacht moet worden beschouwd. Er werd geen bezwaar ingediend tegen deze beslissing, zodat deze “in kracht van gewijsde is gegaan”. Noch de provincie, noch de deputatie, noch een andere rechter kunnen hieromtrent nog oordelen volgens het *ne bis*

*in idem* – beginsel. Deze “beslissing” is bijgevolg voor al de partijen bindend. De Raad zou dit ook bevestigd hebben in zijn arrest (van 28 juli 2015).

De verzoekende partij wijst er op dat de Raad reeds eerder heeft aangegeven dat een vergunningverlenende overheid vaststellingen kan doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft. De verwerende partij heeft de concrete gegevens evenwel niet nagegaan en bijgevolg niet in redelijkheid geoordeeld.

### 1.3

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de problematiek van de waterleiding niet werd behandeld door de tussenkomende partijen. Zij blijven in gebreke om de nutsleidingen weer te geven, hetgeen een “inbreuk op de VCRO” betreft.

De verzoekende partij wijst er op “dat deze schadepost zéér uitdrukkelijk (h)erkend (werd) door de Auditeur van de Raad van State, de Raad van State en de Raad”. Deze rechtscolleges zouden zeer duidelijk gesteld hebben “dat er rekening moet gehouden worden met deze hinder en met dit nadeel”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de deputatie “maken amper melding van deze schadepost”.

Door geen rekening te houden met de materiële feiten en de beslissingen van hogere rechtscolleges, heeft de verwerende partij de gegevens verkeerd voorgesteld, waardoor de belangen onzorgvuldig werden ingeschat en afgewogen.

### 1.4

In een vierde onderdeel wordt aangevoerd dat de gegevens inzake de riolering ontbreken.

Het betreft hier een erfdiensbaarheid van afwatering. Rioleringen moeten worden vermeld in de aanvraag, en ook erfdiensbaarheden.

### 1.5

In een vijfde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat “de gegevens inzake de verkoop” ontbreken.

De aanvraag maakt geen melding van het feit dat de tussenkomende partijen het achterste deel van hun eigendom verkocht hebben aan een derde. De notariële akte werd nooit meegedeeld aan de partijen noch aan de ambtenaren. Uit deze akte blijkt volgens de verzoekende partij dat het recht van uitweg wordt overgenomen door de koper van de schuur, dat de koper wordt gesubrogeerd in de rechten en plichten van de tussenkomende partijen en dat laatstgenoemden uitdrukkelijk afstand doen van de bestaande erfdiensbaarheid.

De feitelijke gegevens worden verkeerd voorgesteld door de tussenkomende partijen.

Zelfs indien de tussenkomende partijen aanspraak kunnen maken op het gebruik van de weg, moet er op deze weg een nieuwe erfdiensbaarheid worden gevestigd, of indien zij nu beschikken over een erfdiensbaarheid, zal deze moeten verzwaard worden.

De verwerende partij oordeelt “op stelselmatige wijze” in het voordeel van de tussenkomende partij, zodat getwijfeld moet worden aan de neutraliteit van de verwerende partij.

#### 1.6

In een zesde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de “gegevens inzake het recht van overloop” ontbreken.

Dit recht van overloop is een erfdienstbaarheid en moet in de aanvraag worden vermeld.

In zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de betrokken erfdienstbaarheid wel degelijk op de plannen staat vermeld, gaat zij opnieuw “zéér zwaar in de fout”. Het recht van overpad loopt naast de garage van verzoekende partij, en is iets anders dan de losweg waarnaar de verwerende partij verwijst.

Dit toont volgens de verzoekende partij nog maar eens aan dat “de bepalingen van de VCRO in zéér belangrijke mate werden geschonden”.

#### 1.7

In een zevende onderdeel poneert de verzoekende partij dat de juiste kadastrale gegevens ontbreken.

De kadastrale vermeldingen in de regularisatieaanvraag zijn verschillend van deze in de oorspronkelijke bouwaanvraag.

De tussenkomen partijen hebben een deel van hun grond aan een derde verkocht, en deze verkoop is doorgegaan na het opstellen van het uittreksel van het kadastraal plan. Er werd verder geen recent kadastraal uittreksel aan het dossier toegevoegd door de aanvrager.

Dit is van belang omdat de tussenkomen partijen verder gebruik willen maken van de grond om hun onterecht vergunde drie parkeerplaatsen te kunnen bereiken. Uit niets blijkt dat de tussenkomen partijen over de noodzakelijke rechten beschikken om hun aanvraag te kunnen realiseren.

#### 1.8

In een achtste onderdeel stelt de verzoekende partij dat “het plan ROGEMAN” niet juist is.

Het getuigt volgens de verzoekende partij niet van goed openbaar bestuur dat de verwerende partij blijft stellen dat dit plan geen deel uitmaakt van de aanvraag.

#### 1.9

In een negende onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag wel vermeldt dat enkele eigenaars van gebouwen langs de Tervuursesteenweg van deze doorgang gebruikt gemaakt hebben om hun voertuigen in de tuinen te parkeren, maar er werd geen enkele lijst opgesteld van de betrokken eigenaars, van de betrokken tuinen of van de betrokken voertuigen.

Dit gegeven werd volgens de verzoekende partij niet bewezen. Zij gaat er dan ook van uit dat er sprake is van een toename van drie wagens die over haar grond moeten rijden om zich vervolgens in de tuinzone te parkeren. De verwerende partij kan er dan ook niet van uitgaan dat de druk op de omgeving niet bovenmaats vergroot.

#### 1.10

In een tiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat in de aanvraag wordt gesteld dat er de laatste jaren vele meergezinswoningen werden opgericht langs de hoofdstraten van Perk, maar dat er geen enkele lijst wordt gevoegd.

De verzoekende partij stelt dat er enkel rekening gehouden moet worden met de *onmiddellijke* omgeving, en dat de ruimere omgeving geen criterium is om te oordelen. Er zijn volgens de verzoekende partij geen appartementen voor het pand, links of rechts van het pand.

#### 1.11

In een elfde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag ten onrechte vermeldt dat de tussenkomen de partijen op hun kosten “een nieuwe totaal in glas te bouwen constructie” willen voorzien, maar dat zij enkel concreet hebben voorgesteld om de veranda aan te passen. Zij hebben evenwel nooit een concreet plan of een concrete raming opgesteld.

De verzoekende partij besluit dat de aanvraag tot regularisatie “onvolledig, onjuist en misleidend” is.

#### 2.1

Met betrekking tot het eerste onderdeel antwoordt de verwerende partij dat zij wel degelijk kennis heeft van de verschillende arresten van de Raad van State en de Raad, en dat zij tevens beschikt over de uitvoerige informatie en omstandig fotomateriaal dat door de verzoekende partij werd overgemaakt. De verwerende partij had dus wel degelijk kennis van de omstandigheden van de zaak en de verschillende in het geding zijnde belangen.

#### 2.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de toelichtende nota wel degelijk de overeenstemming met de wettelijke en ruimtelijke context en de integratie binnen de omgeving behandelt, en heeft deze nota het tevens over gelijkaardige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Uit het administratief dossier blijkt bovendien dat de aanvrager wel degelijk foto's heeft bijgevoegd bij de plannen die de toestand vóór de werken weergeeft.

De verwerende partij beschikte sowieso over voldoende informatie gelet op de gegevens die de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek heeft bijgebracht.

De verwerende partij heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische gegevens deugdelijk vergaard, geïnteriseerd en gecontroleerd, zodat zij met kennis van zaken en in alle redelijkheid kon oordelen. Haar beslissing is bovendien afdoende gemotiveerd.

Van een schending van artikel 16 Dossiersamenstellingsbesluit is geen sprake.

#### 2.3

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het derde onderdeel dat artikel 16, 3°, c), 3) van het dossiersamenstellingsbesluit de aanvrager verplicht om de nutsvoorzieningen van het eigen perceel en de aansluitingen naar het openbaar domein te vermelden. Deze bepaling heeft geen betrekking op de nutsvoorzieningen van aanpalende percelen.

De verwerende partij beschikte in ieder geval over voldoende informatie om te oordelen gezien de informatie die de verzoekende partij op dit punt heeft bijgebracht in het openbaar onderzoek.

#### 2.4

Met betrekking tot het vierde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat eventuele klachten die voortvloeien uit het wijzigen van de erfdienstbaarheid (in dit geval vermeende erfdienstbaarheid van afwatering) van burgerlijke aard zijn die voor de burgerlijke rechter moeten worden aanhangig

gemaakt. De verwerende partij is namelijk niet bevoegd om zich uit te spreken over burgerlijke rechten.

#### 2.5

Met betrekking tot het vijfde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat artikel 16 Dossiersamenstellingsbesluit nergens bepaalt dat akten van verkoop met betrekking tot het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, bij de aanvraag moeten worden gevoegd.

Vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten.

Wat betreft de ligging aan de openbare weg merkt de verwerende partij op dat het goed grenst aan de Tervuursesteenweg en dat foto's hiervan, alsook van de toegang tot de parkeerplaatsen, bij de plannen werden gevoegd.

#### 2.6

Met betrekking tot het zesde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de betrokken erfdienstbaarheid wel degelijk vermeld wordt op het plan van de aanvraag; of de aanvrager effectief over deze erfdienstbaarheid beschikt, is een burgerlijke kwestie die buiten de bevoegdheid van de deputatie valt.

#### 2.7

Met betrekking tot het zevende onderdeel antwoordt de verwerende partij dat voor de betrokken regularisatieaanvraag enkel rekening moet worden gehouden met de gegevens die naar aanleiding van deze aanvraag werden meegedeeld en niet met de gegevens van de eerste aanvraag. Zij legt uit dat één en ander het gevolg is van een kadastrale hernummering.

#### 2.8

Met betrekking tot het achtste onderdeel antwoordt de verwerende partij dat het "plan ROGEMAN" geen deel uitmaakt van onderhavige aanvraag.

#### 2.9

Met betrekking tot het negende onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de aanvrager wel degelijk foto's bij de plannen heeft gevoegd waaruit blijkt dat er voertuigen in de tuinzone worden geparkeerd. Momenteel bestaat er via de Sint-Lutgardisstraat een doorgang naar de tuinstrook waaraan enkele garages ten behoeve van de woningen aan de Tervuursesteenweg werden ingeplant. De eventuele hinder die kan uitgaan van wagens in de tuinstrook, bestond al als gevolg van de eerder gerealiseerde garages en zal niet merkkelijk verzwaren.

#### 2.10

Met betrekking tot het tiende onderdeel antwoordt de verwerende partij dat zij bij haar beoordeling rekening heeft gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving, en citeert zij uit de bestreden beslissing.

#### 2.11

Met betrekking tot het elfde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat artikel 16 van het Dossiersamenstellingsbesluit nergens bepaalt dat eventuele overeenkomsten tussen de verzoekende partij en de aanvrager aangaande een gedeeltelijke of volledige heropbouw van de veranda bij de aanvraag moeten worden gevoegd.



### 3.1

Met betrekking tot het eerste onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat zaak van de veranda, de waterleiding, de riolering, de akte van verkoop van de achterliggende percelen en het recht van overloop, allen betrekking hebben op burgerlijke rechten en uitdrukkelijk betwist worden.

De verwerende partij heeft terecht verwezen naar artikel 4.2.22 VCRO, dat uitdrukkelijk bepaalt dat een vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

De tussenkomende partijen betwisten niet dat de beoordeling van de aanvraag moet gebeuren op basis van een volledig dossier; de uitgebreide citaten uit de arrest van de Raad van State zijn niet relevant.

Het aanvraagdossier werd door de gemeente Steenokkerzeel volledig en ontvankelijk verklaard. Als de verzoekende partij meent dat bepaalde gegevens ontbreken of onjuist zijn, komt het aan haar toe om hiervan het bewijs te leveren, wat zij volledig nalaat te doen.

### 3.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel antwoorden dat tussenkomende partij dat de foto's bij het aanvraagdossier een duidelijk beeld van de omgeving geven, de veranda van de verzoekende partij inclus. De kritiek dat het foto's van na de werken betreft, kan niet begrepen worden nu het een regularisatieaanvraag betreft.

Bovendien werd aan het dossier voor de deputatie nog een fotoreeks gevoegd die tevens de toestand ter plaatse vóór de aanvang van de werken weergeeft.

Bovendien werd de verzoekende partij ook gehoord bij de voorbereiding van de bestreden beslissing, zodat zij nog de mogelijkheid heeft gekregen om de voor haar relevante stukken bij te brengen, hetgeen zij ook gedaan heeft met een zeer lijvig stukkenbundel.

Met betrekking tot het schrijven van de gemeente Steenokkerzeel van 16 februari 2012 herhalen de tussenkomende partijen wat zij reeds geschreven hebben.

### 3.3

Met betrekking tot het derde onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat op de plannen bij de aanvraag, in het bijzonder het plan "Kelder – Fundering – Rioleringen" duidelijk alle leidingen staan aangegeven.

Waar de verzoekende partij verwijst naar de adviezen van het Auditoraat bij de Raad van State en de arresten van de Raad van State en de Raad en hierin leest dat de problematiek van de waterleiding zeer duidelijk als "schadepost" werd erkend, merken de tussenkomende partijen op dat deze betrekking hadden op het belang van de verzoekende partij in de procedure voor de Raad. De verwerende partij diende met deze beslissingen dus geen rekening te houden bij de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

### 3.4

Met betrekking tot het vierde onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de nutsleidingen op het plan zijn weergegeven.

Zij stellen dat de verzoekende partij haar riolering heeft aangesloten op hun riolering, en dat zij meent dat er door verjaring een erfdienstbaarheid zou verkregen zijn. De tussenkomende partijen betwisten evenwel dat er een wettelijke erfdienstbaarheid met betrekking tot rioleringen bestaat.

De enige manier om dit te bevestigen is door een overeenkomst tussen partijen, maar er wordt geen bewijs geleverd van het bestaan van een overeenkomst.

Verder merken zij op dat een riolering een niet zichtbare erfdienstbaarheid zou uitmaken, zodat deze niet in aanmerking komt voor verkrijgende verjaring volgens artikel 690 en 691 B.W.

Bij gebrek aan bewijs van deze erfdienstbaarheid, diende deze ook niet op het plan te worden aangegeven.

Tenslotte wijzen de tussenkomende partijen nog op de toepassing van artikel 4.2.22 VCRO.

### 3.5

Met betrekking tot het vijfde onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de plannen bij de aanvraag aanduiden dat de tuin in gebruik is als parkeerplaats en de drie parkeerplaatsen over een erfdienstbaarheid van uitweg naar de Sint-Lutgardisstraat beschikken.

De akte van verkoop van 2004 waarvan sprake, heeft helemaal geen betrekking op het perceel waarvoor er vergunning wordt aangevraagd, maar heeft enkel betrekking op het achterliggend gedeelte met de schuur, het perceel 219N. Er bestaat geen enkele verplichting om deze akte, die geen uitstaans heeft met het voorwerp van de aanvraag, te voegen.

De verkeerde voorstelling van de feiten waarvan de verzoekende partij spreekt, heeft enkel betrekking op de discussie tussen partijen over het bestaan van de losweg en kan dus niet wegen op de wettigheid van de bestreden beslissing.

### 3.6

Met betrekking tot het zesde onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij niet preciseert over welk recht van overloop dit dan wel zou gaan.

De door de verzoekende partij bijgebrachte documenten zijn allen eenzijdig opgemaakt en nergens is een overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid terug te vinden. De tussenkomende partijen betwisten het bestaan van een dergelijk "recht van overloop". Bij gebrek aan bewijs van het bestaan van dergelijke erfdienstbaarheid, diende deze ook niet als zodanig weergegeven te worden.

### 3.7

Met betrekking tot het zevende onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat het op basis van de plannen zeer duidelijk is op welke percelen de aanvraag slaat, en dat een wijziging van de kadastrale perceelsnummers de wettigheid van de bestreden beslissing niet kan beïnvloeden.

Waar de verzoekende partij verwijst naar een verkoop, herhalen de tussenkomende partijen dat deze verkoop geen betrekking heeft op het perceel waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.

### 3.8

Met betrekking tot het achtste onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij selectief citeert uit het dossier van de aanvraag. In de aanvraag is inderdaad sprake van een correctie op het plan ROGGEMAN, maar deze heeft geen enkel uitstaans met de door de heer ROGGEMAN aangeduide en ingetekende toegangsweg.

### 3.9

Met betrekking tot het negende onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat het enkele feit dat er enkele garages ten behoeve van de woningen aan de Tervuursesteenweg grenzen aan

de erfdienstbaarheid, voldoende aantoont dat er voertuigen over deze erfdienstbaarheid rijden om te parkeren via hun tuinen.

Dit betreft overigens een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarvan niet wordt aangetoond in welke mate deze beslissend zou zijn geweest voor het toekennen van de vergunning.

### 3.10

Met betrekking tot het tiende onderdeel antwoorden de tussenkomenende partijen dat de stelling van de verzoekende partij dat enkel met de *onmiddellijke* omgeving rekening mag worden gehouden, volledig onjuist is. Zij citeert uit een arrest van de Raad van State waarin wordt gesteld dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving.

De tussenkomenende partijen merken op dat er op minder dan 50 meter een appartementsgebouw met twee bouwlagen staat.

### 3.11

Tenslotte antwoorden de tussenkomenende partijen met betrekking tot het elfde onderdeel dat zij wel degelijk een minnelijk voorstel heeft gedaan om de veranda aan te passen door een volledig nieuwe constructie in glas te bouwen, maar dat de verzoekende partij hierop niet wenste in te gaan, zodat zij verplicht waren om een regularisatieaanvraag in te dienen op basis van de bestaande toestand met inbegrip van de veranda. Dit minnelijk voorstel is dan ook niet meer relevant in het kader van de regularisatieaanvraag.

De tussenkomenende partijen besluiten dat er geen schending voorligt van het Dossiersamenstellingsbesluit of van het zorgvuldigheidsbeginsel.

### 4.

De verzoekende partij herneemt de uiteenzetting uit haar verzoekschrift tot nietigverklaring maar voegt niets wezenlijks toe in haar wederantwoordnota.

### 5.

De tussenkomenende partijen voegen evenmin iets wezenlijks toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

## *Beoordeling door de Raad*

### 1.

In dit middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de aanvraag voor regularisatie onvolledig, onjuist en zelfs misleidend is.

De verzoekende partij beperkt zich in een eerste onderdeel tot het citeren van het artikel 16 van het Dossiersamenstellingsbesluit en het poneren dat “tal van gegevens” niet of onvoldoende werden opgenomen in de aanvraag. Voorts citeert zij uitvoerig uit rechtspraak van de Raad van State.

Door deze louter theoretische uiteenzetting van de regelgeving en algemene beginselen toont de verzoekende partij niet aan dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten van artikel 16 van het Dossiersamenstellingsbesluit. Evenmin toont zij hiermee aan dat de verwerende partij niet met kennis van zaken heeft kunnen oordelen.

2.

In zoverre de verzoekende partij in het tweede onderdeel andermaal aanvoert dat de gegevens inzake de veranda ontbreken in de aanvraag, kan zij niet worden bijgetreden. Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de tussenkommende partijen foto's hebben bijgebracht van de woning van de verzoekende partij met inbegrip van de veranda. Dat het merendeel van de foto's betrekking hebben op de toestand na de werken, kan de tussenkommende partijen niet ten kwade worden geduid, aangezien het immers een regularisatieaanvraag betreft. Bovendien worden ook foto's van vóór de werken bijgevoegd.

In zoverre de verzoekende partij andermaal aanvoert dat de “beslissing” van de gemeente Steenokkerzeel van 16 februari 2012 in het aanvraagdossier ontbreekt, kan verwezen worden naar de weerlegging van het eerste middel, eerste en zevende onderdeel.

Daarenboven dient nog opgemerkt te worden dat de “beslissing”, of beter gezegd, de brief van de gemeente Steenokkerzeel, niet kan worden beschouwd als een rechterlijke beslissing, zodat de verzoekende partij niet kan beweren dat deze “in kracht van gewijsde” is gegaan en zich opdringt aan de deputatie en de rechter. De Raad herhaalt dat deze brief zelfs niet gelijkgesteld kan worden met een formele registratiebeslissing, waartegen zoals gezegd nog een jurisdictioneel beroep openstaat bij de Raad. De Raad herhaalt eveneens dat de verzoekende partij zich niet kan steunen op het arrest van de Raad van 28 juli 2015 om haar standpunt kracht bij te zetten, nu (1) dit arrest in zijn geheel vernietigd werd door de Raad van State en (2) de verzoekende partij de desbetreffende passage uit het arrest volledig uit zijn context trekt. De Raad heeft immers integendeel geoordeeld dat hij niet bevoegd is om zich uit te spreken over het bestaan van erfdienstbaarheden.

Het wordt niet ernstig betwist dat de verzoekende partij de veranda in kwestie zonder voorafgaande vergunning tot over de perceelsgrens heeft gebouwd dus deels op het perceel dat eigendom was van de tussenkommende partijen en met schending van de regels inzake lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek heeft opgericht. De verzoekende partij is evenwel van mening dat de veranda er reeds dertig jaar zo staat, en dat daardoor een erfdienstbaarheid van uitzicht met bijhorend bouwverbod tot stand gekomen is. De tussenkommende partijen betwisten dit met klem, en deze discussie maakt het voorwerp uit van een burgerlijke procedure voor de vrederechter. Uit de inlichtingen ingewonnen vóór de zitting blijkt dat de arrondissementsrechtbank op 13 juni 2016 een vonnis heeft uitgesproken omtrent de bevoegdheid waarbij de zaak terug verwezen werd naar het Vrederecht van het kanton Overijse – Zaventem, zetel Zaventem. Op het ogenblik van de sluiting van de debatten heeft de verzoekende partij, die in deze toch de meest gerede partij is, evenwel de procedure nog niet geactiveerd. Ook tijdens het beraad heeft de verzoekende partij klaarblijkelijk geen initiatief genomen om haar aanspraken te laten honoreren door de vrederechter, minstens vond zij het niet nodig om dit mee te delen aan de Raad.

De Raad herinnert er opnieuw aan dat vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het goed rustende burgerlijke rechten, en dat de vergunningverlenende overheid zich niet mag inlaten met deze discussie met betrekking tot het bestaan en de omvang van een erfdienstbaarheid van uitzicht en “inpalming”. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht verwezen naar artikel 4.2.22 VCRO dat dit principe huldigt.

De verzoekende partij lijkt de Raad te willen uitnodigen om zich uit te spreken over deze burgerrechtelijke aangelegenheid, maar daartoe zijn uitsluitend de gewone hoven en rechtbanken bevoegd volgens artikel 144 van de Grondwet. Dit terwijl zij de daartoe geëigende procedure voor de vrederechter niet wenst te activeren. Deze proceshouding van de verzoekende partij kan moeilijk worden begrepen.

Het middelonderdeel dient dan ook verworpen te worden.

3.

In zoverre de verzoekende partij in het derde onderdeel aanvoert dat de tussenkomende partijen in gebreke blijven om de nutsleidingen weer te geven (waarmee zij doelt op haar eigen waterleiding), faalt haar betoog in feite en in rechte.

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat artikel 16, 3°, c), 3) van het Dossiersamenstellingsbesluit, waar dit het heeft over de “vermelding van de voorkomende nutsvoorzieningen”, uiteraard doelt op de nutsvoorzieningen van het eigen perceel, en niet deze van de aanpalende eigendom.

Het kan niet worden betwist dat de plannen bij de aanvraag, in het bijzonder plan “Kelder – Fundering – Riolering” duidelijk alle nutsleidingen vermelden, zodat van een schending van artikel 16 Dossiersamenstellingsbesluit geen sprake is.

Er is evenmin sprake van een motiveringsgebrek of onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij door geen rekening te houden met “beslissingen van hogere rechtscolleges”. Hier kan worden verwezen naar de weerlegging van het eerste middel, eerste onderdeel. Het volstaat hier om op te merken dat het advies van de Auditeur bij de Raad van State en de arresten van de Raad van State en de Raad betrekking hadden op de invulling van het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij bij de vordering tot nietigverklaring bij de Raad. Hieruit kunnen dan ook geen gevolgtrekkingen worden gemaakt voor de beoordeling van de aanvraag ten gronde door de verwerende partij. Hoogstens kan hieruit worden afgeleid dat de verzoekende partij in de procedure voor de verwerende partij beschouwd moet worden als een “betrokken partij”, hetgeen de verwerende partij ook heeft gedaan door haar uit te nodigen voor de hoorzitting. Het kan de verwerende partij dan ook niet ten kwade worden geduid dat zij niet heeft uitgeweid over deze arresten.

4.

In zoverre de verzoekende partij in het vierde onderdeel aanvoert dat gegevens inzake de riolering in de aanvraag ontbreken, kan verwezen worden naar hetgeen hierboven gesteld wordt onder punt 3.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de “erfdienstbaarheid van riolering” (haar riolering sluit blijkbaar aan op de riolering van de tussenkomende partijen) moet worden vermeld in de aanvraag en betrokken in de beoordeling, volstaat het om op te merken dat de tussenkomende partijen het bestaan van zulke erfdienstbaarheid met klem betwisten. Noch de verwerende partij, noch de Raad is bevoegd om zich in deze burgerlijke betwisting te mengen.

5.

Het vijfde onderdeel waarin wordt aangevoerd dat de nodige gegevens omtrent de parkeerplaatsen ontbreken, wordt eveneens verworpen.

De Raad stelt vast dat de drie parkeerplaatsen duidelijk staan weergegeven op de plannen en dus ter beoordeling van de verwerende partij waren.

De verzoekende partij hekelt het feit dat de notariële akte van verkoop uit 2004 niet bij de aanvraag werd gevoegd, maar voert geen concrete wettelijke of reglementaire bepaling aan die een aanvrager verplicht om eigendomstitels bij te brengen van percelen die niet begrepen zijn in de aanvraag (het gaat hier over de verkoop van het achterliggende gedeelte met de schuur, het perceel 219N).

In zoverre zij uit deze akte, die in het kader van de vorige vernietigingsprocedure van de Raad werd bijgebracht, afleiden dat de tussenkomen de partijen afstand hebben gedaan van de erfdiens tbaarheid van uitweg, moet de Raad andermaal opmerken dat dit een burgerrechtelijke discussie betreft waarmee noch de verwerende partij noch de Raad zich mag inlaten.

6.

In de mate de verzoekende partij in een zesde onderdeel aanvoert dat de gegevens inzake het “recht van overloop” ontbreken, moet worden opgemerkt dat zij in gebreke blijft om te duiden over welk recht van overloop dit dan wel gaat.

Zij verwijst wel naar een aantal stukken, maar dit zijn louter eenzijdige handelingen. Een overeenkomst tot het vestigen van een erfdiens tbaarheid wordt niet bijgebracht.

De tussenkomen de partijen betwisten overigens het bestaan van zulke erfdiens tbaarheid.

Dit zal andermaal het voorwerp moeten uitmaken van een procedure voor de vrederechter. Noch de verwerende partij, noch de Raad is hiervoor bevoegd.

7.

Het zevende onderdeel waarin de verzoekende partij aanvoert dat de kadastrale vermeldingen verschillen van deze vermeld op de initiële aanvraag, wordt eveneens verworpen.

De verzoekende partij geeft zelf al aan dat één en ander te maken heeft met een kadastrale henummering na de verkoop van een deel van de eigendom van de tussenkomen de partijen in 2004.

De verzoekende partij maakt in het geheel niet aannemelijk dat dit voor enige onduidelijkheid heeft gezorgd wat betreft het voorwerp van onderhavige aanvraag.

8.

Het achtste onderdeel wordt eveneens verworpen. In de mate de verzoekende partij aanvoert dat “te pas en te onpas” wordt verwezen naar het plan ROGGE MAN maar dat de tussenkomen de partijen in hun aanvraag zelf aangeven dat dit plan niet juist is, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij een zeer selectieve lezing geeft aan de desbetreffende passage uit de aanvraag. Zoals de tussenkomen de partijen terecht opmerken, heeft deze correctie geen uitstaans met de door de heer ROGGE MAN aangeduide en ingetekende toegangsweg.

9.

De verzoekende partij kan ook niet ernstig voorhouden dat er momenteel geen gebruik wordt gemaakt van de tuinzone om te parkeren, nu er enkele garages werden ingeplant ten behoeve van de woningen aan de Tervuursesteenweg.

De bewering van de verzoekende partij dat er geen bewijs voorligt van het gebruik van de tuin als parking, kan niet bijgetreden worden. De verzoekende partij gaat wel erg ver wanneer zij voorhoudt dat de aanvrager een lijst zou moeten opstellen van de betrokken eigenaars, van de betrokken gebouwen, van de betrokken tuinen en van de betrokken voertuigen. De verzoekende partij voert evenwel geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling aan die dit zou opleggen, en de Raad is er ook geen bekend.

Het negende onderdeel wordt verworpen.

10.

Het tiende onderdeel, waarin aangevoerd wordt dat de aanvraag verwijst naar de vele meergezinswoningen die de laatste jaren werden opgericht langs de hoofdstraten van Perk maar dat hiervan geen enkele lijst wordt toegevoegd, kan evenmin worden bijgetreden.

De verzoekende partij verengt de beoordeling van de aanvraag op zijn verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand ten onrechte tot de onmiddellijke omgeving, *i.e.* links en rechts van het pand en ervoor.

De verzoekende partij gaat daarbij voorbij aan de vaste rechtspraak dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede plaatselijke ordening al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ruimere omgeving, op voorwaarde dat dit er niet toe leidt dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

De beoordeling van wat behoort tot de 'in de omgeving bestaande toestand' is een discretionaire beoordeling van de verwerende partij. De verzoekende partij heeft het verkeerd voor dat in eerste instantie altijd naar de aanpalenden als onmiddellijke omgeving dient gekeken te worden. Onder de oude Stedenbouwwet, het DORO en het DRO en het Inrichtingsbesluit was er geen definitie van wat onder de 'goede plaatselijke ordening' diende begrepen te worden. Gewoonlijk greep men terug naar artikel 5 van het Inrichtingsbesluit waar voor de woongebieden gesteld wordt dat "de bedrijven, voorzieningen en inrichtingen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving".

Met de VCRO werd aan de vergunningverlenende overheid als het ware een handleiding verschaft om te toetsen of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2 VCRO voorziet niet alleen een aantal aandachtspunten en criteria die, voor zover relevant, moeten getoetst worden, maar artikel 4.3.1, §2, 2° voorziet uitdrukkelijk dat bij deze beoordeling rekening moet gehouden worden "met de in de omgeving bestaande toestand".

Afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag zal 'de omgeving' al dan niet ruimer worden bekeken. De 'in de omgeving bestaande toestand' is immers de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het *in casu* kennelijk onredelijk is om te verwijzen naar meergezinswoningen in een ruimere omgeving. In zoverre zij stelt dat de verwerende partij enkel rekening mag houden met de onmiddellijke omgeving, en de ruimere omgeving geen criterium is om te oordelen, faalt haar betoog in rechte.

Verder voert zij niet aan dat er in de ruimere omgeving geen meergezinswoningen voorkomen. De stelling van de tussenkomende partijen dat er in een straal van 50 meter een meergezinswoning voorkomt, wordt door de verzoekende partij niet betwist in haar nochtans omstandige wederantwoordnota.

Het tiende onderdeel wordt verworpen.

11.

In een elfde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de vermelding in de aanvraag van een minnelijk aanbod van de tussenkomende partijen om een nieuwe glazen constructie te voorzien, niet correct is en dat er geen bewijs voorligt van deze stelling (geen concreet plan, geen concrete raming).

Deze vermelding in het aanvraagdossier is evenwel niet bij machte om de wettigheid van de bestreden beslissing aan te tasten. Er is de Raad geen enkele bepaling bekend die de aanvrager verplicht om in zijn aanvraag melding te maken van minnelijke voorstellen met burens, laat staan om deze omstandig te documenteren.

Uit de toelichting van de tussenkomenende partijen begrijpt de Raad dat het hier om een minnelijk voorstel gaat om de veranda van de verzoekende partij - die deels op het perceel van de tussenkomenende partijen is gebouwd - aan te passen om kort proces te maken. De verzoekende partij is evenwel niet ingegaan op dit voorstel, zodat de tussenkomenende partijen zich verplicht zagen om een regularisatieaanvraag in te dienen op basis van de bestaande toestand met inbegrip van de veranda.

Dit blijkt ook uit de motivering van de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij overweegt dat de tussenkomenende partijen hun plannen hebben aangepast “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”.

Er valt dan ook niet in te zien op welke manier het minnelijk voorstel van belang is bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag.

12.

Het besluit van het voorgaande is dat de verzoekende partij er niet in slaagt om aan te tonen dat de aanvraag onjuist, onvolledig of misleidend zou zijn, en/of dat de verwerende partij niet met kennis van zaken zou hebben geoordeeld.

Het tweede middel wordt integraal verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het derde middel de schending aan van “het principe dat moet rekening gehouden worden met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving” en het “beginsel van het evenwicht tussen de naburige erven” en van de motiveringsplicht.

1.1

In het eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat het principe dat rekening moet worden gehouden met de *onmiddellijke* bestaande omgeving, werd geschonden.

Het principe “dat rekening gehouden moet worden met het evenwicht tussen de erven”, werd eveneens geschonden volgens de verzoekende partij.

De verzoekende partij heeft bezwaren inzake de ligging van het gebouw, de omvang van het gebouw, de situatie van de veranda, de waterleiding, de riolering, de parkeerplaatsen en de toegang tot deze parkeerplaatsen. De verwerende partij moet bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag eveneens rekening houden “met het feit dat het aangevraagde geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de burens”.

De verzoekende partij stelt dat betwistingen over “lichten en zichten” en het evenwicht tussen erven geschillen over burgerlijke rechten zijn, die volgens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot



de bevoegdheid van de rechtbanken behoren. Zij stelt dat desalniettemin de wijze waarop een bouwwerk wordt ontworpen, een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij de door haar ingeroepen hinderaspecten (uiteengezet in deel 8 van haar verzoekschrift), die door de hogere rechtscolleges zouden erkend zijn, ten onrechte geminimaliseerd en naast zich neergelegd.

#### 1.2

In het tweede onderdeel hekelt de verzoekende partij dat Onroerend Erfgoed “met een eenvoudig stempeltje” stelt geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag, dit zonder enige motivering. Daarenboven is dit advies in strijd met het vorige advies, en blijkt uit niets waarom dit advies werd gewijzigd.

De verzoekende partij stelt dat het nog steeds niet duidelijk is waarom de woning gesloopt werd, en zij stelt dat renovatie ook mogelijk was. Evenmin wordt gemotiveerd waarom er drie appartementen moeten worden gebouwd.

Er werd ook geen rekening gehouden met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### 1.3

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat “het evenwicht tussen de diverse eigendomsrechten is geschonden” en dat er een “verplichting bestaat om dat evenwicht terug te herstellen tussen de twee partijen”.

De verzoekende partij voert onder verwijzing naar een advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan dat het bouwprogramma te zwaar is voor het perceel in kwestie, en dat de nieuwe inneming de belichting en bezonning op het rechts aanpalend pand ernstig aantast en dat het uitzicht verdwenen is.

Zodoende werd het evenwicht, dat al meer dan 50 jaar tussen de erven bestond, zodanig verbroken dat het project niet in overeenstemming te brengen is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij verwijst verder op de “grove overtreding” van de bouwreglementering die sinds 2008 van toepassing is in de gemeente Steenokkerzeel, en die stelt dat er minimum 100 m<sup>2</sup> private oppervlakte per appartement moet aanwezig zijn en twee parkeerplaatsen per wooneenheid.

#### 1.4

In het vierde onderdeel stelt de verzoekende partij andermaal dat haar veranda een actieve erfdiensbaarheid van uitzicht vormt ten laste van de tussenkomende partijen (door dertigjarig bezit) en dat hieruit een bouwverbod voortvloeit voor de tussenkomende partijen. Bijgevolg zou er een afstand van 1,90 meter moeten worden bewaard tussen de muur van de tussenkomende partijen en de glazen zijwand van de veranda van de verzoekende partij (artikel 678 B.W.).

#### 1.5

In het vijfde onderdeel stelt de verzoekende partij dat er door de plaatsing van het appartementsgebouw een evidente permanente visuele hinder en een beklemmend en ingesloten gevoel ontstaat, het uitzicht en de natuurlijke lichtinval volledig verdwenen is en er een aanzienlijke toename van schaduw en verduistering is, zowel voor wat betreft de veranda, de woning, het terras en de tuin.

#### 1.6

In het zesde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de muur rechtstreeks tegen de veranda werd gebouwd, zodat het onderhoud hiervan onmogelijk is geworden. Deze hinder en nadelen werden erkend door de Raad van State en de Raad.

#### 1.7

In het zevende onderdeel hekelt de verzoekende partij dat het appartementsgebouw “met een knik” rond de veranda gebouwd is, zodat dit een nog meer beklemmend en ingesloten gevoel geeft.

Zij poneert dat de tussenkommende partijen hiertoe beslist hebben zonder enige goedkeuring te vragen, noch van de eigenaar van het aanpalend pand, noch van de gemeente, noch van de provincie.

#### 1.8

In het achtste onderdeel stelt de verzoekende partij dat het gebouw ter hoogte van de veranda werd afgewerkt met een ‘hel blauwe’ wand, wat visueel onaanvaardbaar is en tot diverse technische problemen (vocht en schimmelvorming) leidt.

#### 1.9

In het negende onderdeel stelt de verzoekende partij dat door het verlies aan de natuurlijke zonwarmte er een sterke stijging is van het elektriciteitsverbruik en verwarmingskosten. Zij hekelt het feit dat de verwerende partij dit bezwaar niet bewezen acht.

#### 1.10

In het tiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat de cumulatieve werking van de in de vorige middelonderdelen aangehaalde negatieve effecten haar leef- en wooncomfort in zeer aanzienlijke mate, zelfs op onaanvaardbare wijze, aantast.

#### 1.11

In het elfde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de waterleiding (waterkraan) bij de veranda door de geplaatste zijmuur ontoegankelijk en onbruikbaar werd, wat niet werd onderzocht.

#### 1.12

In het twaalfde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de erfdienstbaarheid van riolering en afloop, waarvan zij geen afstand heeft gedaan, niet werd vermeld in de regularisatieaanvraag. Het bestaan van deze erfdienstbaarheid moet volgens haar “bevestigd” worden.

#### 1.13

In het dertiende onderdeel stelt de verzoekende partij inzake de parkeerplaatsen dat geen alternatieve mogelijkheden werden onderzocht zoals bijvoorbeeld een garage onder het gebouw, of onder de tuinstrook of een garage op het gelijkvloers. *In casu* worden 3 parkeerplaatsen in de tuinzone aangelegd. Dit zal een negatief effect op haar leefkwaliteit en wooncomfort hebben, met name (i) het lawaai van toekomende en vertrekkende voertuigen, van startende en van draaiende motoren, van autodeuren, van de bestuurder en passagiers (ii) de rook- en geurhinder van de uitlaatgassen (iii) de inbreuk op het genot van de tuin, rust en privacy van de bewoner van haar woning. De bestreden beslissing overweegt niet ernstig dat de grasdallen of -tegels de druk zullen beperken en de hinder in de tuin niet merkbaar zal verzwaken. Vroeger stonden geen wagens in de tuin.

#### 1.14

In het veertiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat het statuut van de weg naar de Ludgardisstraat, wat volgens de verzoekende partij enkel een 'losweg' is, niet duidelijk is. De tussenkommende partijen leggen volgens haar geen enkel bewijs voor van enige erfdienstbaarheid.

#### 1.15

In het vijftiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat uit haar eigendomsakte van 2 augustus 1951 blijkt dat de tussenkommende partijen over geen erfdienstbaarheden beschikken ten hare laste. De tussenkommende partijen deden in hun hoofde afstand van de erfdienstbare uitweg, zoals die is vermeld op het plan van 18 november 2013, door de verkoop van de schuur.

#### 1.16

In het zestiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat met de voormelde verkoop ook de 'losweg', wat volgens haar geen erfdienstbaarheid is, werd verkocht. De verzoekende partij wijst op de artikelen 682-685 van het B.W. inzake het recht van uitweg, de rechtspraak hieromtrent van het Hof van Cassatie en andere rechtspraakoverzichten in de rechtsleer.

#### 1.17

In het zeventiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing werd afgeleverd zonder dat er een akkoord voorligt van de omwonenden over het statuut van de weg.

#### 1.18

In het achttiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat er geen rechtstreekse toegang bestaat tussen al de appartementen en de achterliggende tuin, waardoor de bewoners wel op het openbaar domein zullen parkeren.

#### 1.19

In het negentiende onderdeel stelt de verzoekende partij dat het appartementsgebouw van de tussenkommende partijen direct uitgaat op de Tervuursesteenweg, terwijl een losweg of een uitweg enkel bestaat voor een ingesloten erf volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie en artikel 682 van het B.W. Er diende volgens haar een ondergrondse parking te worden voorzien. Deze essentiële gegevens van het dossier werden misleidend voorgesteld, waardoor de juridische aspecten in de bestreden beslissing niet correct en zorgvuldig konden worden beoordeeld.

#### 1.20

Met het twintigste onderdeel stelt de verzoekende partij dat het dossier geen bewijsstuk bevat van het beweerde plaatsbezoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### 1.21

In het eenentwintigste onderdeel, dat op zich bestaat uit een zevenledige argumentatie, voert de verzoekende partij aan dat zij beschikt over een actieve erfdienstbaarheid van uitzicht en "inpalming" op het aanpalend erf, en bijgevolg ook over een erfdienstbaarheid van bouwverbod. De verzoekende partij wijst andermaal op de "beslissing" van 16 februari 2012 van de gemeente Steenokkerzeel, waaruit zij afleidt dat hierover geen betwisting kan bestaan. De verwerende partij was van deze beslissing op de hoogte. Hiermee geen rekening houden is onzorgvuldig, minstens komt de verwerende partij in de bestreden beslissing hieromtrent tot een 'verkeerd' besluit.

#### 2.1

De verwerende partij antwoordt dat het eerste onderdeel onontvankelijk is in de mate de verzoekende partij geen duidelijke uiteenzetting geeft van de geschonden geachte rechtsregels en beginselen, en in de mate zij zich beperkt tot een andere inhoudelijke appreciatie terwijl de Raad zich niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid.

Dit middelonderdeel is minstens ongegrond, aangezien in de bestreden beslissing rekening is gehouden met de hinder die het bouwprogramma met zich meebrengt. De verwerende partij heeft ook alle feitelijke gegevens vergaard en in alle redelijkheid een beslissing genomen. De motivering is dan ook afdoende.

## 2.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel antwoordt de verwerende partij dat ook dit middelonderdeel onontvankelijk is, omdat het voorwerp van de voorliggende aanvraag verschilt van de vorige aanvraag, wat de gewijzigde adviezen verklaart, en omdat zij als vergunningverlenende overheid over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt. Ook is dit middelonderdeel ongegrond om dezelfde redenen zoals vermeld onder het eerste middelonderdeel.

## 2.3

Met betrekking tot het derde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partij zich steunt op het achterhaalde advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en zich minstens deels beroept op een schending van burgerlijke rechten. Verder citeert zij de beoordeling onder punt 5.7, d) in de bestreden beslissing. De aanvraag betreft gesloten bebouwing, waardoor het wenselijk is dat de gevraagde constructie, die geen buitensporig gabarit en diepte heeft, aansluiting vindt op de scheiding van het perceel.

## 2.4

Met betrekking tot het vierde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de bestreden vergunning werd verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De verwerende partij citeert haar beoordeling onder punt 5.7, d) in de bestreden beslissing, waarna zij stelt dat de constructie een verbetering inhoudt ten opzichte van de vorige toestand en nogmaals benadrukt dat er sprake is van een aaneengesloten woningenrij, wat inhoudt dat het appartementsgebouw en de woning van de verzoekende partij per definitie een gemene muur (moeten) delen. De verzoekende partij kan niet verwachten dat de aanvraag dan ook wordt beoordeeld alsof het gaat om open bebouwing.

## 2.5

Met betrekking tot het vijfde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat het ruimtelijk wenselijk is dat een constructie in gesloten bebouwing aansluit op de scheiding van het perceel. Het gabarit van de te regulariseren constructie is niet buitensporig. Alle ruimtelijke overwegingen in acht genomen, oordeelt zij in de bestreden beslissing afdoende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

## 2.6

Met betrekking tot het zesde onderdeel verwijst de verwerende partij naar de voorgaande repliek dat het twee aangrenzende woningen in gesloten verband zijn, en dat dan ook terecht is geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Voor het overige wenst zij te herhalen dat de betwistingen inzake de uitoefening van burgerlijke rechten niet behoren tot de bevoegdheid van de Raad, en herneemt zij overwegingen uit de bestreden beslissing.

## 2.7

Met betrekking tot het zevende onderdeel herhaalt de verwerende partij dat de woning van de verzoekende partij gesloten bebouwing betreft, waardoor een vrijstaande veranda niet wenselijk noch gebruikelijk is. Het gabarit is ook niet buitensporig en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

## 2.8

Met betrekking tot het achtste onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de gedeeltelijk blauwe muur geen gebruikelijke afwerkingswijze is, maar wel aansluit op de blauwe kleur van de veranda van de verzoekende partij. Die is kleur is dan ook visueel aanvaardbaar. De beweerde schimmel en vochtvorming is het gevolg van de eigen veranda die afwijkt van wat gebruikelijk is in gesloten bebouwing.

## 2.9

Met betrekking tot het negende onderdeel antwoordt de verwerende partij dat dit onderdeel onontvankelijk is, omdat dat deze kritiek inzake het elektriciteitsverbruik en de verwarming niet de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft. De verzoekende partij toont niet aan dat haar verbruik sterk zal stijgen door zonverlies.

## 2.10

Met betrekking tot het tiende onderdeel verwijst de verwerende partij naar haar weerlegging van de eerste vijf middelonderdelen, en acht zij de aanvraag gezien haar ruimtelijke overwegingen verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

## 2.11

Met betrekking tot het elfde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat het al dan niet bestaan van een erfdienstbaarheid geen aspect is van de ruimtelijke ordening, terwijl de vergunning werd verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, en het onderdeel in die mate onontvankelijk is. Het feit dat de verzoekende partij een belang wordt toegekend, is geen uitspraak over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

## 2.12

Met betrekking tot het twaalfde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat een discussie over een erfdienstbaarheid een betwisting over de uitoefening van burgerlijke rechten betreft, wat niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

## 2.13

Inzake het dertiende onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partij zich steunt op het verkeerde -niet het meest recente- verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna zij de overwegingen onder punt 5.7, e) in de bestreden beslissing citeert. Zij stelt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de parkeerplaatsen hiermee bij te treden.

## 2.14

Met betrekking tot het veertiende tot en met zeventiende onderdeel herhaalt de verwerende partij dat de burgerrechtelijke betwisting over het statuut van de (los)weg/erfdienstbaarheid niet tot haar bevoegdheid, noch tot deze van de Raad behoort.

## 2.15

Met betrekking tot het achttiende onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij zich inzake de toegang tot de tuinzone beperkt tot niet onderbouwde veronderstellingen.

## 2.16

Met betrekking tot het negentiende onderdeel stelt de verwerende partij dat de discussie over de toegang via de Lutgardisstraat een burgerrechtelijke discussie is. De verzoekende partij geeft een andere inhoudelijke appreciatie aan de betrokken aanvraag. De mogelijke uitgang via de Tervuursesteenweg wordt niet opgeworpen vanuit een bezorgdheid om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening doch vanuit het ongenoegen over de situatie van de veranda, dit

terwijl in een gesloten bebouwing redelijkerwijze niet dezelfde aanspraak kan gemaakt worden dan bij een open bebouwing.

#### 2.17

Met betrekking tot het twintigste onderdeel antwoordt de verwerende partij dat geen enkele bepaling haar verplicht een plaatsbezoek te organiseren (RvS nr. 205.820 van 25 juni 2010).

#### 2.18

Met betrekking tot het eenentwintigste onderdeel antwoordt de verwerende partij inzake het eerste argument dat artikel 4.2.22 VCRO aan een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter verbindt, en verwijst naar het arrest met nummer A/2014/0721 van 21 oktober 2014. In die mate is dit middelonderdeel onontvankelijk. Minstens is de kritiek ongegrond. De verwerende partij stelt bij haar standpunt in de bestreden beslissing te blijven. Inzake het tweede en het derde argument stelt de verwerende partij dat het feit dat niet woordelijk, met name punt na punt, is geantwoord op de bezwaren van de verzoekende partij, niet betekent dat de motiveringsplicht werd geschonden noch dat geen grondig onderzoek werd gevoerd. Inzake het vierde tot en met het zevende argument verwijst de verwerende partij naar haar weerlegging van het eerste argument.

#### 3.1

Inzake het eerste onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening een opportuniteitsoordeel inhoudt, waarvan de Raad slechts mag nagaan of dit op een kennelijk onredelijke wijze is gebeurd. De bestreden beslissing is zeer grondig gemotiveerd, en dus zorgvuldig. Inzake de hinderaspecten citeren de tussenkomende partijen delen uit de bestreden beslissing, waaruit zij afleiden dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de situatie die de verzoekende partij zij zelf in het leven heeft geroepen. De verwerende partij oordeelde niet kennelijk onredelijk.

#### 3.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de adviezen die de verzoekende partij in haar betoog betreft, betrekking hebben op de eerste bouwaanvraag met vier appartementen. In de huidige aanvraag werd het aantal verminderd naar drie en het bouwvolume aangepast. De tussenkomende partijen citeren de bestreden beslissing. Volgens hen toont de verzoekende partij niet aan waarom deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

#### 3.3

Inzake het derde onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat het gebouw volledig voldoet aan de voorschriften van de gemeente Steenokkerzeel en aansluit bij de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Het kan niet als 'massief' worden beschouwd. De beoordeling van de verwerende partij ter zake is niet kennelijk onredelijk. De problematiek over lichten en zichten is een discussie over burgerlijke rechten die de wettigheid van de bestreden beslissing niet kan aantasten. De bestreden beslissing oordeelt terecht dat dit tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort. Het feit dat de muur op minder dan 1 m van de eigendom van de verzoekende partij werd gebouwd, is eigen aan gesloten bebouwing. De muur heeft normale afmetingen. De situatie die de verzoekende partij zelf heeft gecreëerd ('venster annex achterdeur' op minder dan 1 m van de perceelgrens) is daarentegen onwettig. Met een onrechtmatige en onwettige situatie van het naburig pand kan geen rekening worden gehouden, terwijl de tussenkomende partijen menen dat zij hun eigendomsrechten wettig uitputten. Zij wijzen er op dat de veranda een glazen dak heeft van 1,35 m en een glazen deur van 1,20 m, waardoor de verzoekende partij haar licht niet wordt ontnomen. De door de verzoekende partij opgeworpen "bouwreglementering" zijn 'gebruiken' en 'richtlijnen' van de gemeente Steenokkerzeel. Hierop heeft de verwerende partij geantwoord. De bestreden beslissing is ter zake zorgvuldig gemotiveerd.

### 3.4

Inzake het vierde onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij haar veranda heeft opgericht in strijd met hun eigendomsrecht. De veranda van de verzoekende partij is, anders dan wat zij stelt, vermeld op de bouwplannen. De verwerende partij heeft rekening gehouden met de veranda van de verzoekende partij, wat blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partij beweerde verkrijgende verjaring, heeft geen uitstaans met de wettigheid van de bestreden beslissing. De brief van de gemeente Steenokkerzeel, waarop de verzoekende partij zich steunt, is geen beslissing maar bevat daarentegen wel foutieve feitelijke vaststellingen. De bestaande veranda is niet de veranda die beweerd wordt te zijn opgericht vóór 1962. De verzoekende partij kan op grond van deze onwettig gebouwde veranda de bouwrechten van de tussenkomende partijen niet volledig inperken.

### 3.5

Inzake het viijfde onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij een uitzicht en lichtinval geniet in strijd met de burgerrechtelijke plichten inzake lichten en zichten. Zij kan dus niet beweren enige visuele hinder te ondervinden. De tussenkomende partijen betwisten dat het uitzicht en licht in de (glazen) veranda geheel verdwenen is.

### 3.6

Omtrent het zesde onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij geen bewijs levert van de bewering dat zij haar veranda niet meer kan onderhouden, minstens is 'onderhoud' geen element van goede ruimtelijke ordening.

### 3.7

Met betrekking tot het zevende onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat zij met de 'knik' hebben gebouwd rondom de veranda om elke discussie te vermijden, dat de bouwplannen dit vermelden, en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing hiermee rekening hield.

### 3.8

Met betrekking tot het achtste onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat dit louter burgerrechtelijke discussies betreft. De door hun aangebrachte isolatie zal bovendien meer warmte bieden aan de verzoekende partij en niet leiden tot schimmelvorming door de spouw. Bovendien is 'isolatie' geen beoordelingselement van goede ruimtelijke ordening.

### 3.9

Met betrekking tot het negende onderdeel opperen de tussenkomende partijen dat ook het argument over de natuurlijke zonnewarmte niet bewezen is. Het 'verlies van warmte' is evenmin een beoordelingselement van goede ruimtelijke ordening.

### 3.10

Met betrekking tot het tiende onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de elementen waarvan de verzoekende partij het cumulatief karakter inroept, in de vorige replieken weerlegd werden. De verzoekende partij kan zich bovendien niet beroepen op een onwettige situatie.

### 3.11

Inzake het elfde onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij zich opnieuw beroept op een onbestaande erfdienstbaarheid, terwijl de waterkraan - die allerm minst onbereikbaar is - zich op hun eigendom bevindt.

### 3.12

Wat betreft het twaaifde onderdeel betwisten de tussenkomende partijen de beweerde erfdienstbaarheid van afwatering over hun eigendom.

### 3.13

Met betrekking tot het dertiende onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij de vergunbaarheid van de parkeerplaatsen heeft gemotiveerd onder punt 5.7, e) in de bestreden beslissing op grond van de bestaande toestand, terwijl de verzoekende partij zich steunt op een irrelevant arrest van de Raad van State. Deze beoordeling is eensluidend met het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Enige hinder is eigen aan het wonen in een dorpskern met gesloten bebouwing. De beoordeling in de bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk.

### 3.14

Met betrekking tot het veertiende onderdeel menen de tussenkomende partijen dat de discussie over het statuut van de weg via de Lutgardisstraat burgerrechtelijk is. Bovendien erkennen de gemeente en de verwerende partij de erfdienstbaarheid van uitweg. De discussie over 'de soort' van erfdienstbaarheid is semantisch. Het zogenaamde plan ROGGMAN heeft geen betrekking op de toegangsweg maar is beperkt tot de inplanting van de woning.

### 3.15

Inzake het vijftiende en zestiende onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat deze kritieken betrekking hebben op een burgerrechtelijke discussie en geen element van goede ruimtelijke ordening aanbelangen. De tussenkomende partijen stellen dat de verkoopakte van 2004 de bestaande erfdienstbaarheid van uitweg ongemoeid laat. Evenmin moest de verkoopakte, die geen betrekking heeft op de eigendom van de verzoekende partij, aan haar worden overgemaakt.

### 3.16

Met betrekking tot het zeventiende onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat ook de beweerde verzwarende van de erfdienstbare uitweg een burgerrechtelijke discussie betreft.

### 3.18

Met betrekking tot het achttiende onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de gelijkvloerse woongelegenheden toegang tot de tuin hebben. Het beweerd parkeren op openbaar domein is niet aangetoond. De beoordeling van de verwerende partij is niet kennelijk onredelijk.

### 3.19

Met betrekking tot het negentiende onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat een toegang via de Tervuursesteenweg om redenen van goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is, wat ook praktisch moeilijk te realiseren valt. De veranda van de verzoekende partij is onwettig.

### 3.20

Met betrekking tot het twintigste onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat het 'vernietigend advies' van de Eerste Auditeur bij de Raad van State de vorige aanvraag met een ander voorwerp betreft. De hierin gegeven kritiek speelt nu niet. Er is nergens voorgeschreven dat de verwerende partij een plaatsbezoek moet doen. Of de bouw is uitgevoerd conform het bouwplan, is een zaak van handhaving. De verwerende partij heeft de aanvraag uitvoerig gemotiveerd.

### 3.21

Omtrent het eenentwintigste onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij zich niet kan steunen op het schrijven van 16 februari 2012 van de gemeente Steenokkerzeel. Er is rond de veranda gebouwd. De verwerende partij houdt rekening met deze 'knik' in haar beoordeling. De verzoekende partij haalt geen wetgeving of rechtspraak aan die het beweerde bouwverbod onderschrijft. Ook de verwerende partij wijst in de bestreden beslissing op



artikel 4.2.22 VCRO, wat niet kennelijk onredelijk is. Het betoog van de verzoekende partij steunt enkel op een betwisting van erfdienstbaarheden, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar standpunt en voegt hieraan niets wezenlijk toe.

5.

De tussenkommende partijen verwijzen in de laatste schriftelijke uiteenzetting integraal naar hun standpunt in de schriftelijke uiteenzetting, zonder hieraan iets wezenlijks toe te voegen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in dit middel, onderverdeeld in niet minder dan 21 onderdelen, in essentie aan dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van “de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving”, van het “beginsel van het evenwicht tussen naburige erven” en van de motiveringsplicht.

2.

In het eerste onderdeel wordt de schending ingeroepen van het “het beginsel van het evenwicht tussen naburige erven” en wordt met zoveel woorden verwezen naar artikel 544 B.W.

Artikel 544 B.W. luidt als volgt:

*"Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen."*

Dit artikel vormt de grondslag van de “evenwichtstheorie” of de theorie van “bovenmatige burenhinder”. Artikel 544 B.W. kent aan elke eigenaar het recht toe normaal het genot van zijn zaak te hebben. Aangezien naburige eigenaars sindsdien een gelijk recht op genot hebben, blijkt hieruit dat, wanneer eenmaal tussen de eigendommen de betrekkingen vastgesteld zijn rekening houdende met de uit het nabuurschap voortvloeiende normale lasten, het aldus geschapen evenwicht in stand moet worden gehouden door de betrokken eigenaars. De eigenaar die door een zelfs niet-foutieve gedraging dit evenwicht verbreekt, bij het opleggen aan een naburige eigenaar van een stoornis die de maat van de normale nabuurschapsnadelen overschrijdt, is hem een rechtmatige en passende compensatie verschuldigd waardoor het evenwicht wordt hersteld.

In zoverre de verzoekende partij het middel ophangt aan een schending van het evenwicht tussen de naburige erven en dus van artikel 544 B.W., moet worden opgemerkt dat de Raad in het hem opgedragen wettigheidscontrole niet bevoegd is om zich uit te spreken over een verbreking van het evenwicht tussen de naburige erven en de passende compensatie. Vergunningen worden immers verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, en discussies over het bestaan en de omvang van burgerlijke rechten behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de gewone hoven en rechten. De Raad stelt overigens vast dat de bevoegde rechter, met name de vrederechter, hiervoor reeds gevat is, maar dat de verzoekende partij na de verwijzing door de arrondissementsrechtbank naar de vrederechter van Zaventem nalaat om de zaak te activeren. Deze proceshouding kan moeilijk begrepen worden.

Het eerste onderdeel wordt verworpen in zoverre daarin de schending van artikel 544 B.W. en bovenmatige burenhinder wordt aangevoerd.

3.

In het middel wordt ook de schending van de goede ruimtelijke ordening ingeroepen.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De materiële motiveringsplicht, als ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur, vereist dat de beslissing van de verwerende partij als vergunningverlenende bestuursorgaan steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven waarvan het bestaan uit het administratief dossier blijkt.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids-toezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

In het tweede onderdeel hekelt de verzoekende partij dat Onroerend Erfgoed "met een eenvoudig stempeltje" heeft gesteld geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag, terwijl zij in het verleden een ongunstig advies heeft verleend.

De verzoekende partij verliest evenwel uit het oog dat de oorspronkelijke aanvraag niet hetzelfde voorwerp had dan onderhavige aanvraag, niet in het minst omdat toen vier appartementen werden gevraagd terwijl dit er nu slechts drie zijn.

Daarenboven gaat de motiveringsplicht die rust op de verwerende partij niet zover dat zij ook moet ingaan op adviezen die verstrekt werden in het kader van een eerdere, verschillende aanvraag.

Tevens kan ook de vraag gesteld worden naar het belang van de verzoekende partij bij dit onderdeel, nu zij nergens in haar (nochtans lijvige) verzoekschrift aanvoert dat de aanvraag in strijd is met de erfgoedwaarde van een beschermd monument.

In zoverre zij aanvoert dat het nog steeds niet duidelijk is waarom de woning op het perceel gesloopt werd omdat renovatie ook mogelijk was, moet worden opgemerkt dat het aan de aanvrager toekomt om zijn project te bepalen rekening houdende met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen. Het komt niet aan de vergunningverlenende overheid toe om te

oordelen over alternatieve projecten, en zij dient dan ook niet te motiveren waarom er voor sloop en nieuwbouw wordt gekozen en niet voor renovatie van de bestaande woning.

Waar de verzoekende partij verwijst naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, moet opnieuw opgemerkt worden dat dit advies verstrekt werd in de vorige aanvraag die verschilt van de huidige. In deze procedure heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gunstig (en dus eensluidend) advies verleend, zodat er geen verstrengde motiveringsplicht rust op de verwerende partij.

5.

In het derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat door de nieuwe inneming het evenwicht, dat al meer dan 50 jaar tussen de erven bestond, werd verbroken. Zoals hierboven gesteld, behoort dit onderzoek niet tot de bevoegdheid van de Raad, maar tot die van de gewone hoven en rechtbanken.

In zoverre zij aanvoert dat door de oprichting van het appartementsgebouw op geringe afstand van de scheidingslijn zon, licht en zicht ontnomen wordt aan de buur, hetgeen niet in overeenstemming te brengen is met de goede ruimtelijke ordening, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij wel hinderaspecten aanvoert, maar nalaat om aan te geven op welke manier de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid op het vlak van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te buiten is gegaan.

Door louter te beweren dat de visuele schade evident is, toont zij allerm minst aan dat de beoordeling van de verwerende partij van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is, dit wil zeggen dat geen enkel ander weldenkend bestuur in dezelfde omstandigheden geplaatst een vergunning zou hebben verleend. Daarbij merkt de Raad op dat de bestreden beslissing eensluidend is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat het uitzicht van de verzoekende partij vanuit de veranda zal wijzigen, en dat er minder lichtinval zal zijn, is een feit, en dat wordt ook door de verwerende partij erkend. De verwerende partij stelt namelijk op blz. 8 van de bestreden beslissing dat er sprake is van een “manifeste licht- en zichtderving” alsook van comfortverlies. De Raad merkt evenwel op dat het woord “manifest” volgens Van Dale betekent dat iets “duidelijk” is. De verwerende partij heeft hiermee in voorliggend geval dus erkend dat er duidelijke licht- en zichtderving is, maar zij heeft zich hiermee niet uitgesproken over de vraag of dit aanvaardbaar is in de specifieke ruimtelijke context. Dat heeft zij wel gedaan op blz. 7 waar onder meer het volgende wordt gesteld:

“... ”

*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 verzoekende partij laat volledig na om deze nochtans pertinente overweging te betrekken in haar betoog met betrekking tot de hinderaspecten, en zij laat zodoende na om wettigheidskritiek te leveren op één van de draagkrachtige motieven van de bestreden beslissing.

Door dus louter een opsomming van de mogelijke hinderaspecten te geven, zonder deze te relateren aan de beoordeling ter zake van de verwerende partij, maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek op het vlak van de goede ruimtelijke ordening of kennelijk onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Inzoverre de verzoekende partij tenslotte de schending aanvoert van “de bouwreglementering die van toepassing is in de gemeente Steenokkerzeel” met betrekking tot de minimum oppervlakte van

de appartementen en het minimum aantal parkeerplaatsen, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij nalaat om deze “bouwreglementering” concreet te duiden of als documentatie bij te voegen. Daarenboven heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk op dit bezwaar geantwoord, waarbij werd overwogen dat dit bezwaar teruggaat op de weigering van de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen en dus gebaseerd is op een interne administratieve regel die geen grond vindt in enig voorschrift of reglement en aldus niet afdwingbaar is. Gelet op de devolutieve werking van het hoger beroep dient de verwerende partij de aanvraag opnieuw in zijn totaliteit te beoordelen, waarbij zij niet gebonden is door het standpunt dat in eerste aanleg door het college werd ingenomen.

Het onderdeel wordt verworpen.

6.

In het vierde onderdeel voert de verzoekende partij andermaal aan dat er door dertigjarig bezit een actieve erfdienstbaarheid van uitzicht werd verkregen voor haar veranda en dat deze een bouwverbod met zich meebrengt. Er diende volgens haar dus een afstand van 1,90 meter bewaard te worden ten aanzien van de veranda (artikel 678 B.W.).

Het volstaat om te verwijzen naar hetgeen hierover reeds werd gesteld, met name dat dit een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft waarvoor noch vergunningverlenende overheid noch de Raad bevoegd zijn.

7.

In het vijfde onderdeel beperkt de verzoekende partij zich tot de opsomming van de volgende hinderaspecten door de plaatsing van het appartementsgebouw: visuele hinder, beklemmend en ingesloten gevoel, verlies van uitzicht, verdwijnen van natuurlijke lichtinval en schaduw.

Hiermee maakt de verzoekende partij duidelijk dat zij een andere opvatting heeft dan de verwerende partij over de goede ruimtelijke ordening, maar maakt zij allerminst aannemelijk de verwerende partij een onjuiste of kennelijke beoordeling heeft gemaakt van de goede ruimtelijke ordening, waarbij hinderaspecten en gebruiksgenot één van de verschillende criteria zijn waaraan moet worden getoetst.

8.

Dezelfde vaststelling gaat op met betrekking tot de in het zesde onderdeel aangevoerde moeilijkheid om haar veranda te onderhouden.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de hinder en nadelen door de Raad van State en de Raad werden (h)erkend, moet herhaald worden dat deze arresten enkel uitspraak hebben gedaan over het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij om zich tot de Raad te wenden, maar dat hiermee geen uitspraak werd gedaan over de beoordeling ten gronde van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij behoort. Als uit deze arresten al lering moest worden getrokken door de verwerende partij, dan gaat het enkel over de erkenning van de verzoekende partij als “betrokken partij”. Dit is ook gebeurd, nu de verzoekende partij voor de verwerende partij werd gehoord.

9.

Dezelfde vaststelling geldt voor de stelling in het zevende onderdeel dat de muur met een “knik” rond de veranda is gebouwd zodat dit een nog meer beklemmend en ingesloten gevoel geeft.

Ook hier gaat de verzoekende partij volledig voorbij aan de ruimtelijke context van de aanvraag van een woning in gesloten verband in een dorpskern, en de pertinente motivering van de verwerende partij ter zake wordt niet bij deze kritiek betrokken.

De verzoekende partij toont geenszins aan dat deze uitvoeringswijze, waartoe de tussenkomen de partijen zich *nota bene* gedwongen zagen omdat de veranda van de verzoekende partij over de perceelsgrens werd gebouwd, niet conform de vergunde plannen is gebeurd. Dit betreft overigens een zaak van handhaving, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

10.

Dezelfde vaststelling geldt ook met betrekking tot de in het achtste onderdeel aangevoerde visuele hinder (helblauw) en technische problemen als gevolg van de uitvoeringswijze van de muur (vocht en schimmelvorming).

11.

Ook met betrekking tot de in het negende onderdeel aangevoerde stijging van het elektriciteitsverbruik en stookkosten wordt de kennelijke onredelijkheid van het oordeel van de verwerende partij niet aangetoond.

Waar inderdaad kan worden aangenomen dat er minder zonlicht in de veranda zal vallen door de oprichting van de meergezinswoning, dient te worden opgemerkt dat dit ook niet abnormaal is voor een woning in de rij. Daarenboven merkt de Raad op dat het bouwen in gesloten verband ook voordelen biedt op het vlak van isolatie en warmteverlies, voordelen die de verzoekende partij blijkbaar niet in rekening brengt.

12.

Gelet op het voorgaande toont de verzoekende partij niet aan dat de aangevoerde hinderaspecten, op zich genomen en cumulatief, de verwerende partij noodzaakte om de vergunning te weigeren.

Het tiende onderdeel wordt eveneens verworpen.

13.

Dezelfde vaststelling geldt voor het elfde onderdeel waarin de verzoekende partij meent dat de tussenkomen de partijen “door de slechte plaatsing van hun gebouw” de waterkraan onbruikbaar hebben gemaakt.

De omstandigheid dat de Raad van State en de Raad dit als een hinderaspect hebben weerhouden bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij in de annulatieprocedure voor de Raad, zegt niets over de beoordeling ten gronde van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Andermaal dient er aan herinnerd te worden dat de verwerende partij op dit punt over een discretionaire bevoegdheid beschikt, en dat de Raad enkel over een marginaal toetsingsrecht beschikt.

14.

In zoverre de verzoekende partij in het twaaalfde onderdeel vraagt om het bestaan van de erfdienstbaarheid van riolering te bevestigen, moet herhaald worden dat dit een burgerrechtelijke discussie betreft waarvoor noch de verwerende partij, noch de Raad bevoegd is.

15.

In een dertiende onderdeel stelt de verzoekende partij met verwijzing naar een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er “geen enkele aandacht werd besteed aan

alternatieve mogelijkheden zoals bijvoorbeeld een garage onder het gebouw, of onder de tuinstrook of een garage op het gelijkvloers”.

Hier dient andermaal opgemerkt te worden dat de verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verstrekt in de vorige aanvraag die verschilt van de huidige, en dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onderhavige aanvraag gunstig heeft geadviseerd.

Tevens dient herhaald te worden dat de verwerende partij zich enkel kan uitspreken over het project dat werd aangevraagd, met parking in de tuinzone, en dat zij zich niet moet of mag uitspreken over alternatieve parkeermogelijkheden.

In zoverre de verzoekende partij een opsomming geeft van de mogelijke hinder ingevolge de parkeerplaatsen, dient andermaal opgemerkt te worden dat zij haar visie geeft op de goede ruimtelijke ordening, maar dat zij niet aannemelijk maakt dat de visie van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij slaagt er niet om aan te tonen dat de stelling van de verwerende partij dat de eventuele hinder die reeds bestond als gevolg van de eerder gerealiseerde garages niet merkkelijk zal verzwaren, en dat de uitvoering met open parkeerplaatsen in grasdallen of polyethyleen grastegels de druk op de omliggende tuinstrook zal beperken, onjuist of kennelijk onredelijk is.

16.

Inzoverre de verzoekende partij in het veertiende, vijftiende, zestiende en zeventiende onderdeel andermaal aanvoeren dat de tussenkomende partijen geen enkel bewijs kunnen voorleggen van enige erfdienstbaarheid met betrekking tot de weg die de parkeerplaatsen via de Lutgardisstraat ontsluit of minstens geen recht hebben om deze erfdienstbaarheid te verzwaren, moet worden herhaald dat dit een burgerrechtelijke discussie betreft waarvoor noch de verwerende partij, noch de Raad bevoegd is.

17.

In het achttiende onderdeel voert de verzoekende partij aan dat “er geen rechtstreekse toegang bestaat tussen al de appartementen en de achterliggende tuin”, waardoor de bewoners toch geneigd zullen zijn om op het openbaar domein te parkeren.

De Raad merkt op dat twee van de drie appartementen op de gelijkvloerse verdieping wél rechtstreekse toegang hebben tot de tuin. De verzoekende partij toont verder niet aan dat de bewoners van het appartement op de verdieping zich op de openbare weg zullen parkeren; dit betreft een loutere hypothetische veronderstelling. Er wordt zeker niet aangetoond dat de bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein van dien aard is dat de vergunning geweigerd diende te worden.

18.

In zoverre de verzoekende partij in een negentiende onderdeel aanvoeren dat de tussenkomende partijen ook niet beschikken over een erfdienstbaarheid van uitweg nu er geen sprake is van een ingesloten perceel, moet andermaal herhaald worden dat dit een burgerrechtelijke discussie betreft waarvoor noch de verwerende partij, noch de Raad bevoegd is.

19.

In zoverre de verzoekende partij in een twintigste onderdeel andermaal aanvoert dat er geen plaatsbezoek heeft plaatsgevonden, of minstens dat er geen bewijsstuk van opgenomen werd in het dossier, herhaalt de Raad dat er hem geen enkele bepaling of beginsel bekend is die de verwerende partij verplicht om een plaatsbezoek te houden.

20.

In zoverre de verzoekende partij in een eenentwintigste onderdeel, dat op zich nog eens onderverdeeld is in 7 argumenten, andermaal stelt dat haar veranda vergund geacht is en er door dertigjarig bezit een actieve erfdienstbaarheid van uitzicht mét bijhorend bouwverbod ten voordele van haar erf bestaat, moet herhaald worden dat de verzoekende partij de Raad uitnodigt om uitspraak te doen over het bestaan en de omvang van erfdienstbaarheden, waarvoor de Raad evenwel niet bevoegd is overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet. Deze discussie werd overigens aanhangig gemaakt bij de vrederechter van Zaventem en is *sub judice*.

De verwerende partij is evenmin bevoegd om zich te mengen in deze burgerrechtelijke discussie, en heeft in de bestreden beslissing uitdrukkelijk overwogen dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en onder voorbehoud van subjectieve rechten worden verleend, en dat zij niet wenst vooruit te lopen op de beoordeling van deze betwisting door de burgerlijke rechter. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij spant de kar voor het paard wanneer zij aanvoert dat het bestaan van de erfdienstbaarheid van uitzicht en “inpalming” een vaststaand feit betreft waarmee de verwerende partij rekening diende te houden; deze discussie moet immers nog uitgeklaard worden door de vrederechter. De verzoekende partij voert niet aan, en dat blijkt ook niet uit de stukken van het dossier, dat er een in kracht van gewijsde gegane *rechterlijke* beslissing voorligt waarmee de verwerende partij en de Raad rekening dient te houden.

21.

Het besluit van het voorgaande is dat het middel in zijn geheel dient te worden verworpen. De verzoekende partij beroept zich enerzijds op artikelen uit het Burgerlijk Wetboek (evenwichtsleer, lichten en zichten) die niet tot het toetsingskader van de Raad behoren. Anderzijds voert zij wel concrete hinderaspecten aan, maar slaagt zij er niet in aan te tonen dat de beoordeling van deze hinderaspecten door de verwerende partij in deze specifieke ruimtelijke context onjuist of kennelijk onredelijk is.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van partijen*

1.

De verzoekende partij voert in een vierde middel de schending aan van het “principe dat er een gepast onderzoek moet worden gevoerd”.

Zowel het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als de beslissing van de verwerende partij, bevat volgens de verzoekende partij diverse gebreken:

- Er wordt bij de beschrijving van de aanvraag geen melding gemaakt van het feit dat het appartementsgebouw gelegen is naast een beschermd gebouw;
- Er wordt geen melding gemaakt van de voorwaarden van de adviezen van de brandweer en Riobra;
- Er wordt in de bestreden beslissing overwogen dat er in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag nog enkele meergezinswoningen voorkomen, terwijl hiervoor geen enkel bewijs wordt voorgelegd;
- In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de inplanting naast een school, terwijl het appartementsgebouw gelegen is tussen een beschermd monument en de woning van de verzoekende partij;

- In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de veranda van de burens is opgetrokken in strijd met artikel 675-680 van het Burgerlijk Wetboek, terwijl dit niet juist zou zijn omdat de veranda volgens de beslissing van de gemeente Steenokkerzeel vergund zou zijn;
- In de bestreden beslissing wordt vermeld dat de tussenkomende partijen betwisten dat de veranda van vandaag dezelfde is als die van dertig jaar geleden, maar dit is niet correct volgens de verzoekende partij gelet op het schrijven van de gemeente Steenokkerzeel van 16 februari 2012;
- In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de erfdienstbaarheid geen “inpalming” met zich meebrengt, terwijl er wel degelijk sprake is van “inpalming” en deze uitdrukkelijk werd aanvaard door de tussenkomende partijen;
- In de bestreden beslissing wordt overwogen dat andere kwesties inzake erfdienstbaarheden nog minder betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, en dat enige beslissing aangaande het statuut en het gebruik van de weg enkel het voorwerp van een burgerrechtelijke procedure kan uitmaken. Deze stelling wordt door de verzoekende partij betwist: de tussenkomende partijen moeten volgens haar aantonen dat zij over de eigendom van deze weg beschikt of over een ander recht. Dit is echter niet het geval en blijkt niet uit de aanvraag.
- De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat volgens de verzoekende partij zwaar in de fout waar hij argumenteert dat de eventuele hinder die kan uitgaan van wagens in de tuinstrook reeds bestond als gevolg van de eerder gerealiseerde garages en niet merkbaar zal verzwaken. Dit strookt niet met zijn eerder advies waarin hij heeft gesteld dat de inplanting van de garages in de tuinstrook een ongelukkige situatie betreft die niet mag worden bestendigd en de inrichting van een garage onder het gebouw of de tuinstrook, of eventueel op de benedenverdieping, de voorkeur verdient. Volgens de verzoekende partij is het niet ernstig dat dezelfde ambtenaar met betrekking tot een identiek project twee verschillende adviezen verstrekt zonder motivering. Er werd volgens de verzoekende partij nooit enig onderzoek gevoerd door de ambtenaren van de provincie, en hieromtrent werden geen vragen gesteld aan de verzoekende partij. Er werd alleen rekening gehouden met de argumenten van de tussenkomende partijen.

## 2.1

De verwerende partij antwoordt dat het ingeroepen beginsel niet bestaat en hoogstens kan worden teruggebracht tot een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Het kan echter niet de bedoeling zijn om te gissen naar de geschonden geachte bepalingen of beginselen, zodat het middel onontvankelijk moet worden verklaard.

## 2.2

Het middel dient alleszins ongegrond verklaard te worden volgens de verwerende partij.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij over alle nodige gegevens beschikte om zich met kennis van zaken uit te spreken over de aanvraag. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij wel degelijk een eigen onderzoek heeft gevoerd.

Dat het tweede verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verschilt van het eerste, is te verklaren doordat het voorwerp van de regularisatieaanvraag verschilt van de eerste aanvraag. Dit houdt geen schending in van het vertrouwens- of rechtszekerheidsbeginsel. Dit geldt des te meer nu het volstaat dat de verwerende partij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord, derwijze dat het voor de aanvrager of een derde mogelijk is om met kennis van zaken op te komen tegen de beslissing en dat de Raad de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitvoeren. Dat hieraan voldaan is, blijkt ondermeer uit het lijvige verzoekschrift dat de verzoekende partij bij de Raad heeft ingediend.



De verwerende partij heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnterviewd en gecontroleerd, zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat de punten die de verzoekende partij aanhaalt ofwel van beperkt belang zijn bij de beoordeling van de aanvraag, ofwel reeds hoger in de schriftelijke uiteenzetting werden weerlegd.

Deze punten wijzen helemaal niet op een gebrekkig dossieronderzoek in hoofde van de verwerende partij, maar over een geheel verkeerde benadering van het dossier door de verzoekende partij.

De bestreden beslissing, die maar liefst 12 bladzijden telt, is zeer goed gemotiveerd, wat aantoont dat de verwerende partij de aanvraag zeer goed heeft onderzocht.

Bovendien werd de verzoekende partij ook gehoord en heeft de verwerende partij kennis kunnen nemen van haar bezwaren en argumenten, die ook in de bestreden beslissing werden verwerkt.

4.

De verzoekende partij herneemt haar eerdere uiteenzetting en voegt niets toe in haar wederantwoordnota.

5.

De tussenkomende partij verwijst integraal naar haar schriftelijke uiteenzetting en voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van “het principe dat er een gepast onderzoek moet worden gevoerd”.

De verwerende partij werpt op dat dit beginsel niet bestaat en dat het middel onontvankelijk is.

De Raad begrijpt het middel evenwel als een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. De verwerende partij heeft het middel blijkbaar ook op die manier gelezen en voert hierop verweer, zodat de rechten van verdediging niet in het gedrang komen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.

De voorbeelden die de verzoekende partij aanhaalt om te argumenteren dat de verwerende partij haar beslissing niet zorgvuldig heeft voorbereid en niet met kennis van zaken heeft beslist, overtuigen de Raad evenwel niet.

De verzoekende partij legt op alle slakken zout, maar de vermeende onjuistheden die zij in de bestreden beslissing meent te ontwaren missen feitelijke dan wel juridische grondslag, of zijn dermate triviaal dat zij de wettigheid van de bestreden beslissing niet kunnen aantasten.

Zoals de tussenkommende partijen het treffend verwoorden, wijzen de door de verzoekende partij aangehaalde punten niet op een gebrekkige dossierkennis in hoofde van de verwerende partij, maar op “een geheel verkeerde benadering van dit dossier door de verzoekende partij”.

De verzoekende partij is er immers ten onrechte van overtuigd dat het aan de verwerende partij toekomt om de beweerde “inpalming” door de bouw van de veranda over de perceelsgrens en het daaruit voortvloeiende bouwverbod voor de tussenkommende partijen te erkennen, en om voor recht te zeggen dat de tussenkommende partijen niet (langer) beschikken over een erfdienstbaarheid van uitweg naar de parkeerplaatsen. En dat het finaal aan de Raad is om zich uit te spreken over het bestaan of niet-bestaan van de erfdienstbaarheden in het geding.

De premisse waarop dit middel, en bij uitbreiding het gehele verzoekschrift, steunt, is dan ook principieel onjuist. Vergunningen hebben immers een zakelijk karakter, en worden verleend onder voorbehoud van de op onroerend goed betrokken rechten (artikel 4.2.22 VCRO). Discussies omtrent de aard en de omvang van erfdienstbaarheden of andere burgerlijke rechten, behoren op grond van artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken. Dit geldt in dit geval des te meer, daar er reeds een vordering werd ingeleid bij de vrederechter door de verzoekende partij die ertoe strekt om deze burgerrechtelijke discussies te beslechten, maar die blijkbaar door de verzoekende partij niet wordt geactiveerd.

4.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij alle feitelijke en juridisch relevante gegevens heeft opgelijst en geïnventariseerd.

De verwerende partij heeft een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen, en heeft zich hierbij op gemotiveerde wijze aangesloten. Dat dit advies in strekking verschilt van het advies in de vorige aanvraag, wil niet zeggen dat er zich een onverklaarbare wending in het dossier heeft voorgedaan. De vorige aanvraag verschilt immers substantieel van de onderhavige aanvraag (vier appartementen in plaats van drie appartementen in onderhavige aanvraag).

De verwerende partij heeft de verzoekende partij als “betrokken partij” gehoord op de hoorzitting, en heeft rekening gehouden met haar (talrijke) bezwaren. Dat deze bezwaren mee in de beoordeling moeten worden betrokken, wil evenwel niet zeggen dat ze gegrond moeten worden bevonden en tot de weigering van de vergunning moeten leiden.

5.

Besluitend moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet overtuigt in haar bewering dat de verwerende partij haar beslissing niet zorgvuldig heeft voorbereid en niet met kennis van zaken heeft geoordeeld.

Het vierde middel wordt verworpen.

## **E. Vijfde middel**

### *Standpunt van partijen*

1.

In een vijfde middel roept de verzoekende partij de schending van de formele motiveringsplicht in “zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van artikel 149 van de Grondwet”.

De verzoekende partij ziet een verstrengde motiveringsplicht “omdat de vergunningverlenende overheid in iedere fase en door diverse instanties in het ongelijk werd (gesteld)”.

Hoewel de bestreden beslissing een gedeeltelijke formele motivering bevat, ontbreken volgens de verzoekende partij voor wat betreft de belangrijkste aspecten de formele motieven, zodat men niet met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is om de beslissing te bestrijden en op grond van welke motieven men dit moet doen. Dit is onder meer het geval voor de volgende aspecten:

- De verwerende partij geeft nergens aan waarom er geen rekening moet worden gehouden met de bouwreglementering die van toepassing is in de gemeente Steenokkerzeel;
- De verwerende partij heeft nergens formeel gemotiveerd waarom zij geen vergunning heeft afgeleverd voor een ondergrondse parking zoals in het verleden overigens voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;
- De verwerende partij heeft nergens formeel aangegeven waarom er geen rekening moet worden gehouden met de brief van de gemeente Steenokkerzeel met betrekking tot het legaal karakter van de veranda;
- De verwerende partij heeft nooit of te nimmer gemotiveerd waarom er met de inhoud van het dossier van 150 bladzijden (!) opgesteld door de verzoekende partij geen rekening moet worden gehouden;
- Er werd nergens aangegeven waarom geen rekening gehouden werd met de problematiek van de waterleiding;
- De akte van verkoop van de achterliggende gronden werd nergens onderzocht;
- Er werd nergens aangegeven waarom er geen rekening werd gehouden met het recht op overloop.

De verzoekende partij werd bijgevolg benadeeld door de schending van de formele motiveringsplicht, zodat dit middel dienstig kan worden ingeroepen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat wanneer zij op grond van artikel 4.7.21 e.v. VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zij optreedt als een orgaan van actief bestuur en niet als een administratief rechtscollege. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt per punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord.

Uit punt 5.7 “Beoordeling” in de bestreden beslissing blijkt duidelijk om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag vergunbaar is.

3.

De tussenkomende partijen weerleggen de door de verzoekende partij aangehaalde motiveringsgebreken stuk voor stuk.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij niets zegt over de bouwreglementering van de gemeente Steenokkerzeel, merken de tussenkomende partijen op dat de verwerende partij dit bezwaar uitdrukkelijk heeft weerlegd in de bestreden beslissing onder punt f), waarbij in essentie wordt geantwoord dat het hier niet gaat om een verordenend voorschrift maar om een ongeschreven regel.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij nergens motiveert waarom zij geen vergunning heeft verleend voor een ondergrondse parking, stellen de tussenkomende partijen dat er geen enkel stedenbouwkundig voorschrift een ondergrondse parking oplegt aan de aanvrager. De verwijzing naar het vorige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is in dat verband irrelevant, nu de vorige aanvraag een ander voorwerp had en de verwerende partij dan ook niet dient te antwoorden op dat verslag.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat nergens wordt aangegeven waarom er geen rekening wordt gehouden met de brief van de gemeente Steenokkerzeel over de veranda, stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij aan deze briefwisseling een rechtskracht toedicht die deze in wezen niet heeft. Verder bevat de bestreden beslissing wel degelijk een motivering over deze kwestie, onder punt d).

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij nooit gemotiveerd heeft waarom geen rekening wordt gehouden met de inhoud van het dossier van 150 bladzijden opgesteld door de verzoekende partij, antwoorden de tussenkomende partijen dat dit "dossier" geen betrekking heeft op de aanvraag maar op de situatie van het perceel van de verzoekende partij zelf. De verwerende partij diende dan ook geen motivering over de inhoud van dit dossier op te nemen in de bestreden beslissing. Zij heeft overigens wel verwezen naar de desbetreffende "beslissing" van de gemeente Steenokkerzeel.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat geen rekening werd gehouden met de problematiek van de waterleiding, merken de tussenkomende partijen op dat de vergunning werd verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat geen rekening werd gehouden met de akte van verkoop van de achterliggende gronden, merken de tussenkomende partijen op dat deze akte van verkoop geen betrekking heeft op het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag.

Waar de verzoekende partij tenslotte aanvoert dat nergens werd aangegeven waarom geen rekening werd gehouden met het recht van overloop, stellen de tussenkomende partijen dat het bestaan van een "recht van overloop" door de verzoekende partij niet wordt bewezen, en merken zij andermaal op dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

4.

De verzoekende partij herneemt haar uiteenzetting uit haar verzoekschrift maar voegt niets toe in haar wederantwoordnota.

5.

De tussenkomende partijen voegen evenmin iets wezenlijks toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In zoverre de verzoekende partij de schending inroept van artikel 149 van de Grondwet, dient te worden vastgesteld dat de hierin vervatte motiveringsplicht voor de rechter niet geldt voor de verwerende partij wanneer deze als orgaan van actief bestuur in graad van beroep uitspraak doet over een vergunningsaanvraag.

2.

Anders dan de rechterlijke motiveringsplicht, vereist de formele motiveringsplicht die rust op de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet dat zij moet antwoorden op elk argument dat door een partij in de procedure wordt opgeworpen. Het volstaat dat de verzoekende partij uit de bestreden besluit kan afleiden op welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, de beslissing is gesteund, derwijze dat deze partij in staat is om uit te maken of deze beslissing op nuttige wijze kan worden aangevochten bij de Raad en dat de Raad bij machte is van om zijn wettigheidstoezicht uit te oefenen.

3.

De verzoekende partij is in staat gebleken om een verzoekschrift van niet minder dan 87 bladzijden in te dienen, met zeven middelen, die in totaal onderverdeeld zijn in 39 onderdelen. De bewering dat de bestreden beslissing behept zou zijn met een formeel motiveringsgebrek en dat de verzoekende partij hierdoor in haar belangen is geschaad, kan dus niet licht worden aangenomen.

De Raad stelt verder vast dat de bestreden beslissing formeel gemotiveerd is en twaalf bladzijden telt. De bezwaren die de verzoekende partij in het openbaar onderzoek heeft gemaakt en als “betrokken partij” tijdens de hoorzitting, worden uiteengezet en worden in de beoordeling betrokken.

De Raad dient opnieuw vast te stellen dat de verzoekende partij er zich in essentie over beklagt dat de verwerende partij zich niet uitgesproken heeft over het bestaan en de omvang van allerhande erfdienstbaarheden (uitzicht, inpalming, waterleiding, overloop). Zoals herhaaldelijk gesteld, mag de verwerende partij zich in deze burgerrechtelijke discussies niet mengen gelet op het bepaalde in artikel 4.2.22 VCRO en artikel 144 van de Grondwet. Zij diende haar beslissing op deze punten dan ook niet uitgebreid formeel te motiveren.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij nergens formeel heeft aangegeven waarom er geen rekening moet worden gehouden met “de bouwreglementering die van toepassing is in de gemeente Steenokkerzeel”, faalt het middel in feite. De bestreden beslissing bevat onder punt f) van hoofdstuk 5.7 “Beoordeling” een uitdrukkelijke motivering op dit punt. Zoals blijkt uit de weerlegging van het derde onderdeel van het derde middel, is deze motivering bovendien pertinent en draagkrachtig.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat er nergens formeel wordt gemotiveerd waarom de verwerende partij geen vergunning heeft afgeleverd voor een ondergrondse parking, zoals in het verleden voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dient vooreerst herhaald te worden dat de verwerende partij enkel bevoegd is om zich uit te spreken over de aanvraag zoals deze aan haar wordt voorgelegd. Zij dient daarbij niet te onderzoeken of er alternatieve mogelijkheden bestaan, en dient in haar beslissing dus niet uit te weiden over mogelijke alternatieven. Daarenboven dient zij haar beslissing niet te motiveren in het licht van adviezen die in het kader van een vorige – en substantieel verschillende – aanvraag werden verstrekt. In dit geval heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een eensluidend advies verstrekt over deze aanvraag, zodat er geen verstrengde motiveringsplicht van toepassing is.

4.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij er niet in slaagt om aan te tonen dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van de formele motiveringsplicht.

Het middel wordt verworpen.

## **F. Zesde middel**

### *Standpunt van partijen*

1.

De verzoekende partij roept in het zesde middel de schending in van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van artikel 149 van de Grondwet.

Zij meent dat de bestreden beslissing feitelijk en juridisch onjuist is, en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een onredelijke beoordeling door een onzorgvuldige feitenvinding en een niet afdoende beantwoording van andersluidende standpunten heeft gemaakt. Zij wijst erop dat het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet met alle relevante gegevens rekening heeft gehouden. De verwerende partij heeft geen aandacht besteed aan de hinderposten, hoewel deze werden (h)erkend door andere instanties, die reeds werden weergegeven in punt '8. – De omschrijving van de hinder en de nadelen'. Ook de Raad van State en de Raad hebben in vorige arresten reeds hinderposten weerhouden. De verzoekende partij stelt ook dat de appartementen volgens het college van burgemeester en schepenen te klein zijn, terwijl de verwerende partij zich niet heeft verzet tegen de richtinggevende norm van 100 m<sup>2</sup> die reeds sinds 2008 in de gemeente Steenokkerzeel wordt gehanteerd. De verwerende partij geeft geen enkel motief dat deze richtlijn niet afdwingbaar is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft het standpunt van de gemeente bevestigd.

Volgens de verzoekende partij is er ook sprake van foute en strijdige gegevens. De verwerende partij aanvaardt gedeeltelijk de hinderposten, maar verleent toch een vergunning. De verzoekende partij verwijst opnieuw naar haar punt '8. – De omschrijving van de hinder en de nadelen'. Een tegenstrijdigheid in de motieven moet gelijk gesteld worden aan een gemis in motivering, wat een schending is van artikel 149 van de Grondwet. De bestreden beslissing gaat er verkeerdelijk vanuit dat er geen sprake is van "inpalming" van eigendom. Ook de vaststelling in de bestreden beslissing dat er niet geraakt werd aan haar veranda, is volledig foutief volgens de verzoekende partij. De waterleiding werd immers afgesloten, zoals reeds vastgesteld door de Raad van State en de Raad.

De verzoekende partij stelt ook dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is door enerzijds te stellen dat andere kwesties inzake erfdienstbaarheden nog minder betrekking hebben op de ruimtelijke ordening (wat minstens betwistbaar is), en door anderzijds te stellen dat de eerder door de bureu gecreëerde voordelige situatie niet noodzakelijk van die aard was dat deze blijvende rechten heeft gevestigd. *De facto* velt de verwerende partij wel een oordeel over de burgerlijke rechten, wat volgens de eigen bestreden beslissing van de verwerende partij niet toegelaten is.

De verzoekende partij vestigt er verder de aandacht op dat de besluitvorming niet neutraal is. Inzake de (beweerde) meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving stelt de verzoekende partij dat geen (ruimtelijke) gegevens vermeld worden in de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt foutief dat in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag nog meergezinswoningen

voorkomen. Dit strookt niet met de werkelijkheid ter plaatse. Er zijn geen appartementen noch links noch rechts noch aan de overzijde van de vergunde woning.

Inzake de parkeerplaatsen vertrekt de verwerende partij niet alleen van onjuiste gegevens, zij geeft ook een zeer subjectieve interpretatie van de feiten door te stellen dat er één plaats minder is dan vroeger. Hiermee wordt een vergelijking gemaakt met de vorige door de Raad van State vernietigde vergunning. In werkelijkheid komt geen enkel voertuig over haar eigendom, noch in haar tuin. Door de bestreden vergunning zullen er evenwel drie bijkomende wagens over haar eigendom rijden om zich vervolgens in de tuin te parkeren, wat een zware verhoging is voor een tuinzone. In dit geval heeft de verwerende partij de concrete gegevens niet nagegaan, werden deze niet correct vastgesteld en heeft zij niet in redelijkheid geoordeeld. De vergunde werken zijn dan ook niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Evenwel konden de parkeerplaatsen in een ondergrondse parking voorzien worden, met een toegang aan de Tervuursesteenweg.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de bestreden beslissing blijkt dat deze gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. Zij heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag vergunbaar is. De motieven in de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De bestreden beslissing is niet gemotiveerd door een stijlformule, maar is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing. Voor het overige verwijst de verwerende partij nog naar haar andere uiteenzettingen in de antwoordnota.

3.

Volgens de tussenkomende partijen houdt de verwerende partij wel uitdrukkelijk rekening met de "hinderaspecten" die de verzoekende partij door de constructie kan ondervinden, zoals bevestigd door de Raad, en met de "inpalming" die blijkt uit de brieven van de gemeente Steenokkerzeel. Zij citeren ter zake telkens de bestreden beslissing.

Inzake de meergezinswoningen stellen de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing een duidelijke en volledige beschrijving van de plaatselijke toestand geeft, met een verwijzing naar het feit dat er is gebouwd in kerngebied. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening berust op een correcte weergave van de feiten en kan niet kennelijk onredelijk worden genoemd. Volgens de tussenkomende partijen geldt eenzelfde vaststelling voor de (subjectieve) beoordeling door de verwerende partij van de inplanting van de parkeerplaatsen in de tuinzone.

De verzoekende partij toont niet concreet aan in welke mate de bestreden beslissing op al deze punten de hoger vermelde beginselen zouden schenden. De bestreden beslissing is immers zeer uitvoering gemotiveerd en steunt op de juiste feitelijke gegevens van het dossiers. Een schending van het motiveringsbeginsel wordt door de verzoekende partij dan ook helemaal niet aangetoond.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar standpunt. Zij voegt hieraan toe dat de motivering in de bestreden beslissing 'intern tegenstrijdig' is door vier voorbeelden te geven.

5.

De tussenkomende partijen verwijzen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting integraal naar hun standpunt in de schriftelijke uiteenzetting, zonder hieraan iets wezenlijks toe te voegen.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële motiveringsplicht en van artikel 149 van de Grondwet.

2.

In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat artikel 149 van de Grondwet bepaalt dat elk vonnis met redenen omkleed is, en dat deze motiveringsplicht niet van toepassing is op organen van actief bestuur, zoals een vergunningverlenende overheid. Waar de rechter in principe op elk argument dient te antwoorden, vereist de motiveringsplicht die op de vergunningverlenende overheid rust niet dat zij op elk argument, punt per punt, een antwoord geeft. Het volstaat dat uit de motivering kan worden afgeleid op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de beslissing is gesteund.

3.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

4.

4.1

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat niet met alle relevante gegevens heeft rekening gehouden en hiervoor opnieuw verwijst naar de door haar ingeroepen hinderposten, dient andermaal opgemerkt te worden dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de aangevoerde hinderaspecten die kunnen voortvloeien uit de aanvraag, maar dat zij finaal na afweging van alle in het geding zijnde belang heeft geoordeeld dat deze niet onaanvaardbaar zijn gelet op de ruimtelijke context van woningen in een rij in een dorpskern waarbij het gewenst is dat aangesloten wordt op de scheiding. Het is niet omdat de verwerende partij heeft geoordeeld dat de hinderaspecten niet onaanvaardbaar zijn in deze ruimtelijke context, dat zij deze niet heeft betrokken in haar beoordeling.

In zoverre de verzoekende partij opnieuw aanvoert dat er geen rekening werd gehouden met de “bouwreglementering die van toepassing is in de gemeente Steenokkerzeel”, volstaat het om te verwijzen naar de weerlegging van het derde onderdeel van het derde middel.

4.2

In zoverre de verzoekende partij verder aan de hand van een aantal voorbeelden aanvoert dat de verwerende partij zich heeft gesteund op foute en strijdige gegevens, overtuigt zij evenmin.



Zo voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij de hinder en nadelen gedeeltelijk aanvaardt, maar toch een vergunning aflevert. Zoals blijkt uit de beoordeling van het derde middel heeft de verwerende partij inderdaad erkend dat er duidelijk sprake is van licht- en zichthinder. Zij heeft evenwel finaal, na een afweging van alle belangen en gelet op de specifieke ruimtelijke context (aaneengesloten bebouwing) geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De erkenning van licht- en zichthinder is evenwel niet tegenstrijdig met het eindoordeel dat de aanvraag toch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De pertinente motieven uit de bestreden beslissing worden door de verzoekende partij niet bekritiseerd. Zij toont niet aan dat dit oordeel van de verzoekende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

In zoverre de verzoekende partij verder aanvoert dat er noch links noch rechts noch aan de overzijde van de vergunde woning appartementen voorkomen, moet worden opgemerkt dat deze stelling niet bewijst dat er in de “relevante omgeving” geen enkele meergezinswoning voorkomt.

In zoverre de verzoekende partij nog aanvoert dat de motivering met betrekking tot de parkeerplaatsen foutief is, toont zij niet aan dat het onjuist of kennelijk onredelijk is om te verwijzen naar de aanwezigheid van de reeds eerder gerealiseerde garages en de hinder die daardoor reeds aanwezig was.

In zoverre de verzoekende partij andermaal aanvoert dat de hinder vermeden kon worden door het voorzien van toegang tot parkeerplaatsen aan de Tervuursesteenweg, gaat zij er opnieuw aan voorbij dat de verwerende partij zich enkel kan uitspreken over de voorgelegde aanvraag en dat zij niet moet motiveren waarom er geen alternatieve parkeermogelijkheid werd overwogen.

In zoverre zij aanvoert dat de verwerende partij aanneemt dat er geen sprake is van “inpalming”, geeft zij een verkeerde lezing aan de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de gerechtelijke procedure dienaangaande nog lopende is en er niet op kan vooruitgelopen worden.

5.

Het zesde middel wordt verworpen.

## **G. Zevende middel**

### *Standpunt van partijen*

1.

In het zevende en laatste middel voert de verzoekende partij de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel aan.

De schending van het zorgvuldigheidsbeginsel blijkt uit het feit dat de verwerende partij geen eigen onderzoek heeft uitgevoerd of laten uitvoeren van volgende aspecten:

- AWV, de brandweer en Riobra hebben geen controle uitgevoerd;
- De beslissing van de Raad van State werd niet opgenomen in de vergunning;
- Het dossier van de verzoekende partij in antwoord op de klacht werd niet onderzocht;
- De gegevens inzake de veranda werden niet onderzocht;
- De gegevens inzake de parkeerplaatsen werden niet grondig onderzocht;
- Er werd geen plaatsbezoek georganiseerd of de resultaten daarvan werden niet meegedeeld.

2.

De verwerende partij kan dit standpunt niet bijtreden, en stelt dat zij bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnterpreteerd en gecontroleerd heeft, zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid kon beslissen. Dit blijkt zowel uit het administratief dossier, de bestreden beslissing en haar antwoordnota.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat al de door de verzoekende partijen aangehaalde argumenten reeds werden weerlegd.

Bovendien toont de verzoekende partij niet op concrete wijze aan in welke mate al deze punten het zorgvuldigheidsbeginsel zouden schenden.

4.

De verzoekende partij voegt niets toe in haar wederantwoordnota.

5.

De tussenkomende partijen verwijzen integraal naar hun schriftelijke uiteenzetting en voegen niets wezenlijks toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij stelt in dit middel dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden, hetgeen moet blijken uit een aantal voorbeelden.

De Raad stelt vast dat dit middel in essentie overeenkomt met het vierde middel, waarin de schending werd aangevoerd van het “principe dat er een gepast onderzoek moet gevoerd worden”, hetgeen door de Raad werd gekwalificeerd als een aangevoerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Ook de in het zevende middel gegeven voorbeelden zijn een herhaling van haar eerdere uiteenzetting.

De Raad kan ter weerlegging van het zevende middel dan ook in hoofdzaak verwijzen naar de weerlegging van het vierde middel.

Het zevende middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eduard PEETERS en mevrouw Hilde DE GEEST is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt het beroep tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 september 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT