

## RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

### ARREST

nr. A/2015/0443 van 28 juli 2015  
in de zaak 1112/0680/A/2/0601

*In zake:* mevrouw **Gerda VERCAMMEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Philippe DE SMET  
kantoor houdende te 1180 BRUSSEL, Winston Churchill laan 248 - 250  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:* 1. de heer **Eduard PEETERS**  
2. mevrouw **Hilde DE GEEST**

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

---

#### **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

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

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

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1820 Steenokkerzeel, Tervuursesteenweg 169 en met als kadastrale omschrijving 217 G (deel) en 217 F.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partijen zit vervat in hun verzoek tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

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

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Eduard PEETERS en Hilde DE GEEST verzoeken met een aangetekende brief van 5 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 20 juli 2012 de tussenkommende partijen, die de aanvragers zijn van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

## **IV. FEITEN**

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 24 november 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van een appartementsgebouw. Op 5 mei 2009 verleent de verwerende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partijen.

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

2.

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

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

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

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

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

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

De brandweer van de stad 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 verleent op 7 november 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

- *Het openbaar onderzoek*

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

...

- *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het voorstel (de regularisatie van het bouwen van bovengenoemd 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 100m²).*

*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.

3.

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

“...

#### 5.7 Beoordeling

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

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

*c) In eerste instantie dient onderzocht te worden of appartementsbouw op deze plaats kan verantwoord worden. De aanvraag is gelegen in het zwaartepunt van een goed ontsloten kern met verder een eerder beperkt uitrustingsniveau. Op deze plaats dient het wonen geconcentreerd te worden, evenwel enkel met opvang van de lokale behoefte. Verdichting kan hier, mits het landelijk karakter van de omgeving niet geschaad wordt. Er wordt een woningdichtheid van ca. 8 woonegelegenheden per ha voorgesteld. In de*

*onmiddellijke omgeving van de aanvraag komen nog enkele meergezinswoningen voor. Uit het informatief gedeelte van het structuurplan blijkt dat 6% van het woningbestand in 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 afgewogen te worden of de voorgestelde uitwerking van het project hier past. De aanvraag is gelegen in een aaneengesloten woningenrij waarin de kroonlijst en het voorste dakvlak gelijk lopen. Gezien de verschillende bouwdieptes geeft dit een verspringende noklijn die oploopt vanaf de hoek met de 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 onaanvaardbare breuk in het straatbeeld heeft geleid. De bedaking van het monument blijft in het straatbeeld overheersend aanwezig tegenover het nieuwe, meer bescheiden opgevatte pand. De overgang is nu identiek gebleven aan de overgang die bestond met de bestaande woning. Onroerend Erfgoed heeft dienaangaande nu ook geen bezwaar meer.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften voor de plaats;
  - appartementsbouw komt in de buurt veelvuldig voor;
  - het bouwprogramma overschrijdt de draagkracht van de plaats en van het perceel niet;
  - de appartementen beschikken over een voldoende wooncomfort en de nodige buitenruimte;
  - Onroerend Erfgoed bracht een gunstig advies uit met betrekking tot de relatie met de omliggende beschermde monumenten en dorpsgezichten;
  - het bouwprofiel werd zo aangepast dat het zich ook architecturaal inpast in de omgeving;
  - 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.

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

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

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

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij is eigenaar van de woning gelegen te Steenokkerzeel, Tervuursesteenweg 167, die paalt aan het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partij haalt in haar uiteenzetting van de middelen onder meer aan dat zij bezwaren heeft met de ligging van het te regulariseren gebouw, de omvang ervan en de parkeerplaatsen, alsook in verband met de situatie van haar veranda, de waterleiding, de riolering.

Zij stelt, onder meer in het middel dat handelt over de goede ruimtelijke ordening, dat de bouw van het appartementsgebouw zal leiden tot een vermindering van het uitzicht, het zonlicht en het daglicht, alsook zal het zorgen voor een permanente visuele hinder, een beklemmend en ingesloten gevoel en een aanzienlijke beperking van de onderhoudsmogelijkheden, zowel wat betreft de woning, de veranda, het terras en de tuin. Zij stelt dat de bestaande vensters in de woning en de aangebouwde veranda een actieve erfdienstbaarheid van uitzicht hebben door het feit dat zij eind de jaren '50, begin de jaren '60 werden gebouwd, en dat zij van deze erfdienstbaarheid geen afstand wenst te doen. Daarenboven is er sprake van een onaanvaardbare afwerking (speciale blauwe wand tussen veranda en appartementsgebouw), met een stijging van de elektriciteitskosten en verwarmingskosten als gevolg van afname van zonlicht. De verzoekende partij stelt voorts dat de levens- en woonkwaliteit van de bewoner van haar woning op onherstelbare wijze wordt aangetast. De verzoekende partij formuleert hier tenslotte ook kritieken op het feit dat een waterkraan ontoegankelijk werd gemaakt en dat er afbreuk wordt gedaan aan de erfdienstbaarheid van riolering die zij had. Zij wijst tevens op de parkeerproblematiek en de bijkomende hinder die de aanleg van drie parkeerplaatsen in de tuin zal veroorzaken voor de bewoner van haar woning en op de problematiek van de erfdienstbare uitweg, waarvan de verzoekende partij betwist dat het gaat over een erfdienstbaarheid, maar eerder over een losweg waarvan zij echter afstand hebben gedaan door de verkoop van het achterste deel aan een derde. Tot slot wijst de verzoekende partij op het feit dat de verwerende partij de hinder en nadelen gedeeltelijk heeft aanvaard.

Op de openbare terechtzitting van 13 november 2012 bevestigt de verzoekende partij dat zij eigenaar is van de betrokken woning, maar deze niet zelf bewoont.

2.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partij haar persoonlijke hinder en nadelen niet concreet heeft uiteengezet in haar verzoekschrift. Zij benadrukken dat de verzoekende partij eigenares is van het aanpalende pand, maar dit verhuurt aan een derde. De aangehaalde licht- en zichtderving is dan ook geen hinder of nadeel die de verzoekende partij zelf ondervindt. Voorts stellen de tussenkomende partijen dat de beweerde licht- en zichtderving het gevolg is van het feit dat de verzoekende partij, in strijd met artikel 678 van het burgerlijk wetboek, met de stedenbouwkundige voorschriften en met het eigendomsrecht van de tussenkomende partijen, is overgegaan tot het inrichten van een raam en het bouwen van een veranda die gedeeltelijk op de eigendom van de tussenkomende partijen staat. Volgens de tussenkomende partijen levert de verzoekende partij geen bewijs dat de betreffende veranda reeds 30 jaar op het perceel van de verzoekende partij is gebouwd. De verzoekende partij is dan ook zelf verantwoordelijk voor de hinder en nadelen die zij op heden inroept. Volgens de tussenkomende partijen dient het verzoekschrift dan ook onontvankelijk te worden verklaard.



3.

De verzoekende partij herbevestigt in haar wederantwoordnota de argumenten die zij reeds in haar verzoekschrift heeft ontwikkeld en synthetiseert haar hinder en nadelen door oplijsting doorheen de middelen. Zij verwijst bijkomend ook naar het op haar verzoek opgestelde verslag van landmeter LINDSEN waar ook een aantal schadeposten worden opgesomd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een bij de Raad ingesteld beroep, zoals onder andere het onderzoek naar het belang, belangt de openbare orde aan en dient voor zoveel als nodig ambtshalve door de Raad te worden gevoerd.

In onderhavige procedure hebben de tussenkomende partijen een exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partij ingeroepen. De verzoekende partij heeft met haar wederantwoordnota de mogelijkheid gehad hierop te antwoorden, wat zij ook gedaan heeft.

De verwerende partij gedraagt zich, wat betreft het belang van de verzoekende partij, naar de 'wijsheid van de Raad'. Een partij die zich, wat de ontvankelijkheid van de vordering van een verzoekende partij betreft, zich louter gedraagt naar de wijsheid van de Raad, werpt geen exceptie op gesteund op het toentertijd geldende artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

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

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij dan beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

3.

Artikel 4.8.16, §3 VCRO, zoals van toepassing ten tijde van het instellen van de voorliggende vordering, voorziet dat de vordering wordt ingesteld "bij wijze van verzoekschrift" en dat het verzoekschrift moet voldoen aan een aantal vormvereisten waarvan de regulariseerbaarheid wordt bepaald in het toentertijd geldende artikel 4.8.17, §2 VCRO.

Artikel 4.8.16, §3 VCRO voorzag niet dat de verzoekende partij een uiteenzetting of omschrijving van haar belang in het inleidend verzoekschrift diende op te nemen (dit gebeurde pas met de inwerkingtreding op 1 september 2012 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, meer specifiek van artikel 60 van vermeld besluit).

Ter beoordeling van het bestaan van het belang van de verzoekende partij kan de Raad dan ook rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd, maar ook met wat de verzoekende partij bijbrengt in haar wederantwoordnota.

4.

4.1

Meer concreet formuleert de verzoekende partij haar hinder en nadelen in haar uiteenzetting van het derde middel, en verwijst zij in haar tweede en vierde middel naar het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij zelf deels de hinder en nadelen bevestigen. In haar vierde middel verwijst zij naar een verslag van een door haar aangestelde landmeter die een aantal schadeposten bespreekt.

4.2

Het is vaststaande rechtspraak dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hier tegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en dus evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

In haar uiteenzetting beperkt de verzoekende partij zich vooreerst tot mogelijke hinder en nadelen in hoofde van de bewoner van het betrokken pand. Uit het dossier en tijdens de zitting is echter gebleken dat de verzoekende partij wel eigenaar is van het betreffende pand, maar dit niet zelf bewoont. Zij kan zich dan ook niet beroepen op subjectieve genotsrechten en de mogelijke nadelen of hinder die daarmee tengevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing gepaard gaan. De ingeroepen zicht-, licht- en visuele hinder zijn dan ook niet persoonlijk. Hetzelfde dient gesteld inzake de parkeerproblematiek. De verzoekende partij toont ook op geen enkele wijze aan dat de ingeroepen hinder en nadelen haar persoonlijk zou raken, daar waar zij steeds over 'de bewoner van het pand' spreekt. Ook de besproken nadelen inzake de toename van de verwarmingskosten, het beklemmend gevoel van ingeslotenheid, het niet kunnen gebruiken van de waterkraan en de stijging van het elektriciteitsverbruik, worden enkel in naam van de 'bewoner van het pand' gesproken.

Hoewel de verzoekende partij zich in huidig dossier lijkt in te zetten voor de belangen van haar huurder, kunnen de ingeroepen nadelige aspecten niet weerhouden worden, aangezien deze een onvoldoende geïndividualiseerd persoonlijk karakter hebben.

4.3

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 in de 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 tussenkomen 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 tussenkomende 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.

Eenzelfde redenering geldt ook voor de vermeende bestaande erfdienstbaarheden (riolering, afloop en de waterleiding) en de vermeende niet-bestaande erfdienstbaarheden (het statuut van de Lutgardisstraat en de ‘teloorgegane’ losweg). De Raad is ook hier niet bevoegd om er over te oordelen.

#### 4.4

Het loutere feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zelfs de bestreden beslissing bepaalde hinderlijke aspecten bespreken, doet geen afbreuk aan het feit dat dit gekaderd moet worden binnen de problematiek van de ingeroepen erfdienstbaarheden en de daarop verwoorde visie dat de vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten en de bedenking dat de burgerlijke discussies het voorwerp van een burgerlijke procedure moeten uitmaken.

#### 4.5

Tot slot stelt de Raad vast dat het door de verzoekende partij voorgelegde verslag van landmeter LINDSEN geen ander licht werpt op de aard van de ingeroepen hinder en nadelen en verder slechts een financiële begroting inhoudt van de vermeende schadeposten. Dergelijke begroting hoort evenwel eerder thuis in een burgerlijke procedure, nu de Raad niet bevoegd is schadevergoedingen toe te kennen.

#### 4.6

De exceptie ingeroepen door de tussenkomende partijen dient aangenomen te worden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eduard PEETERS en mevrouw Hilde DE GEEST is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
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 terechtzitting op 28 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                      met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS