

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0283  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0550-SA

Verzoekende partij	de heer <b>Johan VAN REMOORTEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Stefaan DE VLEESCHAUWER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9190 Stekene, Kerkstraat 18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Theo DE VLEESCHAUWER</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 13 november 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op de percelen gelegen te 9190 Stekene, Edgard Tinelstraat 3-4, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 445V en 445W.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 juni 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 juli 2018 toe in de debatten.

Met het arrest van 14 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1209 wordt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota in. Het administratief dossier werd in het kort geding neergelegd. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 mei 2019.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen 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.

### **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Artikel 77, derde lid van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker aan de wederantwoordnota aanvullende, geïnventariseerde overtuigingsstukken kan toevoegen als hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift ingediend werd of als ze noodzakelijk zijn in de repliek op de antwoordnota van de verwerende partij of op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij.

In vergelijking met de inventaris van overtuigingsstukken bij het verzoekschrift voegt de verzoekende partij twee aanvullende stukken bij de wederantwoordnota. Het gaat om de stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen op haar woning (stuk 6) en het verslag van 1 december 2018 van de gerechtsdeskundige tot bepaling van de grens tussen de percelen van de verzoekende en de tussenkomende partij in de gerechtelijke procedure (stuk 7).

Stuk 6 dateert van 14 januari 2008, staat volledig los van het gevoerde verweer en dient louter om een betoog in het verzoekschrift te ondersteunen dat in de wederantwoordnota ongewijzigd hernomen wordt. Dat stuk had van meet af aan bij het verzoekschrift kunnen worden gevoegd en overschrijdt de grenzen van het verweer in een wederantwoordnota.

2.

Stuk 6 wordt uit de debatten geweerd.

### **IV. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 12 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning op percelen aan de Edgard Tinelstraat 3-4.

De percelen maken als loten 2 en 3 deel uit van de verkaveling, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 18 maart 1981 voor zeven loten voor eengezinswoningen. De begeleidende motivatienota licht toe dat de aanvraag strekt tot het verhogen van de kroonlijsthoogte van 4,50 meter tot maximaal 5,50 meter, het terugbrengen van de bouwvrije zijdelingse stroken van vier tot drie meter, het verhogen van de bouwdiepte op het gelijkvloers van vijftien tot achttien meter over de volledige breedte en het plaatsen van de nok tussen 5,50 en 6,50 meter achter de voorbouwlijn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 26 juni 2017 tot en met 25 juli 2017 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent op 13 november 2017 een wijzigingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 13 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 23 januari 2018 om dit beroep niet in te willigen en een wijzigingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 beslist de verwerende partij op 22 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en een wijzigingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).*

*(...)*

De goede ruimtelijke ordening

*Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van een aantal stedenbouwkundige voorschriften. De oorspronkelijke verkaveling dateert van 1981, de ruimtelijke ordening heeft sindsdien een evolutie doorgemaakt waardoor sommige stedenbouwkundige voorschriften voorbij gestreefd zijn.*

*Zo is het vandaag in het kader van duurzaam ruimtegebruik gangbaar om bouwvrije zijdelingse stroken van 3m i.p.v. 4m te voorzien. Het hanteren van bouwvrije stroken van minimum 3m wordt als stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Bovendien verbreedt de bouwvrije zijdelingse strook van 3m ter hoogte van de voorbouwlijn tot 3,70m ter hoogte van de achtergevellijn. Langsheen de Edgard Tinelstraat komen tenslotte nog woningen voor met een bouwvrije zijdelingse strook kleiner dan 4m, waaronder de woningen nrs. 8, 11, 18 en 24. De gevraagde wijziging is dan ook niet vreemd binnen de onmiddellijke omgeving.*

*Ook een gelijkvloerse bouwdiepte van 18m laat zich probleemloos integreren binnen de plaatselijke aanleg. Meerdere woningen hebben een gelijkaardige bouwdiepte op het gelijkvloers waaronder Edgard Tinelstraat nr. 7, 8, 9, 10, 11, 16, 18, 24. Meer nog, een bouwdiepte van 18m of meer is eerder regel dan uitzondering binnen de directe omgeving. De woning van appellant is 16m diep, dit is ook 1m dieper dan volgens de oorspronkelijke*

*verkavelingsvoorschriften toegelaten. Appellant heeft hiervoor ook een afwijking gekregen. De gevraagde bouwdiepte op het gelijkvloers brengt de plaatselijke aanleg derhalve niet in het gedrang. De loten zijn bovendien voldoende groot in oppervlakte, er rest nog een ruime tuinzone, zodat ook de ruimtelijke draagkracht van het terrein zelf niet wordt overschreden door de gevraagde wijziging.*

*Wat de verhoging van de kroonlijsthoogte betreft, dient vastgesteld dat de bebouwing langs de Edgard Tinelstraat hoofdzakelijk bestaat uit één bouwlaag onder hellende bedaking. Enkel de woning van appellant bestaat uit twee bouwlagen onder tentdak. Hiervoor werd een afwijking verleend. Aangezien kwestieuze loten palen aan de woning van appellant, én binnen dezelfde verkaveling gelegen zijn, kan het optrekken van de kroonlijsthoogte om twee volwaardige bouwlagen te kunnen realiseren worden aanvaard. Ook aan de overzijde van de bouwplaats, langsheen de Merlanstraat, komen woningen voor bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak. De gevraagde wijziging is dan ook geenszins vreemd aan de omgeving.*

*Het argument van appellant dat door het voorzien van een grotere kroonlijsthoogte, het rendement van zijn zonnepanelen negatief wordt beïnvloed, is niet stedenbouwkundig van aard. Bovendien bevindt de bouwzone op lot 3 zich op minimum 7m van de zijgevel van de woning van appellant, waardoor de afname van zonlicht beperkt zal zijn.*

*Appellant haalt tenslotte als argument aan dat het achterliggende landbouwgebied niet meer bereikbaar zal zijn met landbouwmachines door het versmallen van de bouwvrije zijdelingse stroken. Hier dient opgemerkt dat er geen erfdienstbaarheid van doorgang op de percelen rust ten voordele van de achterliggende landbouwgronden. Bovendien betreft dit een burgerrechtelijke aangelegenheid. Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."*

*Appellant haalt aan dat er een verschil bestaat tussen de werkelijke perceelsgrenzen en deze aangeduid op het verkavelingsplan.*

*Het komt de vergunningsverlenende overheid niet toe zich uit te spreken over de juiste ligging van de perceelsgrenzen.*

*Om alle discussie te vermijden dient uitdrukkelijk bepaald te worden dat ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen steeds 3m bouwvrije zijstrook dient gerespecteerd te worden.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In wat als een eerste middel begrepen wordt, voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De verzoekende partij stelt:

*“ ...*

*Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.*

*Verzoeker is van mening dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onvoldoende rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving.*

*Immers een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.*

*Met voorliggende wijziging van verkaveling wenst partij De Vleeschauwer in eerste instantie de gelijkvloerse bouwdiepte te kunnen uitbreiden tot 18 meter in plaats van 15 meter en tevens te voorzien in 2 bouwlagen door de aanpassing van de kroonlijsthoogte naar max. 5,5 m en door de plaatsing van de nok te voorzien tussen 5,5 m en 6,5 m tov. de voorbouwlijn. ( stuk 2)*

*Het toelaten van de verhoging van de kroonlijsthoogte naar 5,5 meter dient om 2 volwaardige bouwlagen te realiseren.*

*Echter de Edgard Tinelstraat te Stekene is gelegen in landelijk gebied waar bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit één bouwlaag... de verwijzing naar woning van verzoeker door de verwerende partij ( alsook de tussenkommende partij) – als enige uitzondering op de bouwlaag – is op zich niet relevant en dient men in zijn geheel te bekijken.*

*Als gevolg van de verkavelingswijziging kan partij De Vleeschauwer een gebouw neerpoten van 17 op 17 meter met een kroonlijsthoogte van 5,5 meter. Zo'n woning staat nergens in de ruime omgeving.*

*Een dergelijke mastodont zal ongetwijfeld hinder veroorzaken bij verzoeker en dit gaande van visuele hinder naar minder zonlicht. Door de hoogte en de nabijheid van het op te richten gebouw ten westen van verzoeker.*

*Verzoeker heeft in 2008 zijn woning inzake lichtinval ontworpen rekeninghoudend met de geldende verkavelingsvoorschriften inzake hoogte van het naastliggend nog op te richten gebouw enerzijds en afstand tot de perceelgrens anderzijds. Als gevolg van de*

*verkavelingswijziging zal de lichtinval in zijn woning drastisch dalen, hetgeen zowel inzake comfort als inzake waardevermindering van zijn woning een rol zal spelen. ( stuk 3)*

*Verder heeft verzoeker in 2008 fotovoltaïsche panelen laten plaatsen op de westzijde waarvoor ook een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd én goedgekeurd (in 2008 was dit nog het geval). Deze panelen zijn zo geplaatst dat bij het respecteren van de verkavelingsvoorwaarden zoals ze nu van toepassing zijn inzake nokhoogte, afstand tot de perceelgrens zijn fotovoltaïsche panelen kunnen blijven werken zonder noemenswaardig rendementsverlies.*

*Echter, als gevolg van de verkavelingswijziging zal er schaduw op zijn zonnepanelen vallen door het op te richten gebouw. Uit een schaduwstudie blijkt dat het rendement naar nagenoeg nul daalt, zodat verzoeker meer aan elektriciteit zal moeten uitgeven en tevens ook inkomsten zal derven gezien verzoeker minder groenestroomcertificaten kan verwerven.( stuk 4)*

*Dat door de gevraagde verkavelingswijziging de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving wordt geschaad, waardoor de beslissing dient vernietigd te worden.*

*...*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de vergelijking met woningen in de Merlanstraat misleidend is. Voor al de woningen waarmee de aanvraag vergeleken wordt, geldt dat zij een plat dak hebben of een dak met een zo klein mogelijke helling, zodat de totale hoogte ervan niet uitsteekt ten opzichte van de andere woningen in de wijk. De tussenkomen de partij wenst echter bovenop de verhoogde kroonlijst een klassiek zadeldak aan te leggen. Daardoor zal zij nagenoeg drie volwaardige bouwlagen hebben en een zolderverdieping, met een totale hoogte die verschillende meters hoger is dan eender welke woning in de wijk.

Voorts stelt de verzoekende partij dat het rendementsverlies van de zonnepanelen niet geminimaliseerd mag worden. Een plaatsing op het hoger gelegen dak als alternatief is niet mogelijk vanwege de schouw in het midden.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

Het middel viseert de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en wordt uitsluitend aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO ontleend.

In haar betoog hekelt de verzoekende partij dat de vergunde kroonlijsthoogte van 5,50 meter niet inpasbaar in de omgeving is, een “mastodont” van een woning mogelijk maakt, tot een drastisch verlies aan licht- en zoninval in haar woning leidt en het rendement van de zonnepanelen op haar woning tot nagenoeg nul terugbrengt.

Het middel wordt in het licht daarvan ook aan de schending van het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, die vereist dat de bestreden beslissing steunt op in feite en in rechte aanvaardbare motieven, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur geacht te zijn ontleend.

##### **2.**

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO, in zijn toepasselijke versie, volgt dat een aanvraag maar vergund kan worden als ze verenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met

de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke omgeving van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Het vergunningverlenend bestuur moet daarbij in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen.

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

3.

De verwerende partij vergunt een verkavelingswijziging die de zijdelingse bouwvrije stroken van vier tot drie meter herleidt, en de bouwdiepte op het gelijkvloers op achttien meter - waarvan een meter voor een uitbouw - en de maximale kroonlijsthoogte op 5,50 meter brengt.

Eensluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit de verwerende partij dat de aanvraag qua afmetingen verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij motiveert dat de woningen aan de Edgard Tinelstraat nummers 7, 8, 9, 10, 11, 16, 18 en 24 een vergelijkbare bouwdiepte hebben. Daarnaast wijst de verwerende partij op de aanpalende woning van de verzoekende partij met een diepte van zestien meter, en overweegt zij dat de loten een voldoende oppervlakte hebben voor een ruime tuinzone.

Ook wat de kroonlijsthoogte betreft, verwijst de verwerende partij naar de woning van de verzoekende partij met twee bouwlagen onder tentdak. Voorts vestigt de verwerende partij de aandacht op woningen aan de overzijde, langs de Merlanstraat, met twee bouwlagen onder zadeldak.

Het perceel van de verzoekende partij grenst aan het voorwerp van de wijzigingsaanvraag. Het valt dan in redelijkheid niet in te zien waarom de verwerende partij de woning van de verzoekende partij niet als omgevingsreferentie zou mogen hanteren. De verwerende partij beperkt de vergelijking ook niet tot de woning van de verzoekende partij, maar wijst ook op woningen aan de overzijde langs de Merlanstraat. Pas in haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij daarop kritiek en betoogt zij dat het gaat om woningen met een plat dak of “een dak met een zo klein mogelijke helling”, dat de vergunde kroonlijsthoogte daar niet mee te vergelijken is en “verschillende meters hoger zal zijn dan eender welke woning in de wijk”. Niet alleen had de verzoekende partij die in de bestreden beslissing toch duidelijk gemaakte vergelijking al in haar verzoekschrift kunnen betwisten, de verzoekende partij bewijst ook niet dat het om niet relevante omgevingsreferenties gaat. Haar betoog laat zich als een blote tegenspraak lezen.

Voorts maakt de verzoekende partij niet plausibel (stuk 3 van haar overtuigingsstukken) dat zij als gevolg van de vergunde verkavelingswijziging aan een onaanvaardbaar verlies aan lichtinval blootgesteld wordt. Evenmin maakt zij met haar ‘schaduwstudie’ (stuk 4), waarvan zij overigens in het midden laat wie die opgesteld heeft, aannemelijk dat de verwerende partij onredelijk geoordeeld heeft door de impact op de zonnepanelen beperkt te noemen op grond van de afstand van de bouwzone op zeven meter afstand tot de zijgevel van haar woning.

4.

Het middel wordt verworpen.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

In wat als een tweede middel onderscheiden wordt, voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet het volgende uiteen:

*“..."*

*In casu neemt verwerende partij zomaar gegevens over van partij De Vleeschauwer. Zo schrijft ze in de bestreden beslissing “Bovendien verbreedt de bouwvrije zijdelingse strook van 3m ter hoogte van de voorbouwlijn tot 3,70m ter hoogte van de achtergevellijn.”*

*Dit is geenszins correct indien men rekening houdt met de perceelsgrens volgens de officieel geldende verkavelingsplannen van 1981 en zoals uitgemeten door landmeter Verbeke. Immers in dat geval versmalt de bouwvrije zijdelingse strook ter hoogte van de achtergevel zelfs tot minder dan 3 meter ..( stuk 5)*

*Ook de opmerking van verzoeker dat door het vervallen van de bouwvrije zijdelingse stroken het achterliggend landbouwgebied (eveneens eigendom van De Vleeschauwer) niet meer bereikbaar is met landbouwmachines wordt nogal lakoniek van de hand gedaan met de woorden dat “er geen erfdienstbaarheid van doorgang op de percelen rust en dat dit een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft”.*

*Het is juist dat overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunningen een zakelijk karakter hebben en zij verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. In principe heeft de vergunningverlenende overheid zich dus niet uit te laten met het eigendomsstatuut van de percelen, de perceelsgrenzen en erfdienstbaarheden.*

*Echter vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel kan anderzijds evengoed gesteld worden dat een vergunningverlenende overheid die weet dat er zich mogelijke conflicten stellen met betrekking tot de perceelsgrens en de (bestaande en nieuwe) erfdienstbaarheden, dit niet zonder meer kan negeren.*

*Niet voor niets is in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook 'gebruiksgenot' als één van de algemene criteria opgenomen die moet beoordeeld worden bij de beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1. §2 VCRO).*

*In casu moet toch vastgesteld worden dat als gevolg van deze wijziging de achterliggende kavel 442 (kadastraal gekend 4° afdeling sectie E nrs. 442- eveneens eigendom van partij De Vleeschauwer) sowieso niet meer over een volwaardige ontsluiting tot het openbaar domein beschikt en dit is vanuit ruimtelijk standpunt toch niet aanvaardbaar.*

*Het kan toch niet de bedoeling zijn van een wijziging van de verkaveling om een achterliggende kavel een volwaardige ontsluiting tot het openbaar domein te ontfangen.*



*Dit getuigt evenmin van een streven naar ruimtelijke kwaliteit, het basisbeginsel bij uitstek voor een goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*  
..."

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij nog op het verslag van 1 december 2018 van de gerechtsdeskundige in de procedure bij de vrederechter over de ligging van de perceelgrens. Daaruit blijkt dat de grens achteraan 5,12 meter naar links opschuift, waardoor het perceel van de tussenkomende partij met 145 m<sup>2</sup> verminderd wordt.

De onzorgvuldigheid leidt de verzoekende partij ook af uit het ontbreken van een motiveringsnota bij de aanvraag, hoewel die verplicht is.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

In de uitoefening van de hem wettelijk opgedragen bevoegdheid mag het vergunningverlenend bestuur zich niet inlaten met of uitspraak doen over het bestaan en de omvang van burgerlijke rechten. Zoals ook blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden vergunningen "onder voorbehoud van de op het onroerend betrokken burgerlijke rechten" verleend. De afgifte van een vergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in. Artikel 144 van de Grondwet wijst de berechting van geschillen over burgerlijke rechten toe aan de rechtsmacht van de hoven en rechtbanken.

Het komt het vergunningverlenend bestuur dus niet toe om te beoordelen of de aangevraagde vergunning al dan niet de subjectieve rechten van derden schendt, wel om te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet opgedragen is, in het bijzonder of de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is.

##### 2.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat het plan van de aanvraag de perceelgrens in haar nadeel niet correct weergeeft, stelt zij een eigendomsdispuut aan de orde. In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij dat bezwaar betreffende de juiste ligging van de eigendomsgrens rechtmatig als een burgerrechtelijke aangelegenheid beschouwd waarover zij zich niet mag uitspreken.

Het eigendomsgechil is aan de vrederechter voorgelegd. Als uit de grensbepaling door de vrederechter blijkt dat de weergave van de perceelgrens op het plan van de verkavelingswijziging foutief is en dat de aanvraag zich gedeeltelijk op het perceel van de verzoekende partij situeert, plaatst dat de tussenkomende partij voor een probleem van uitvoerbaarheid. Dat heeft geen weerslag op de objectieve regelmatigheid van de bestreden vergunning die onder voorbehoud van het eigendomsrecht van de verzoekende partij afgegeven is.

De verzoekende partij stelt zelf dat de tussenkomende partij eigenaar van het achterliggend perceel is. Het valt dan niet in te zien waarom dat perceel niet langer over een "volwaardige ontsluiting" tot de openbare weg zou beschikken. De bouwvrije zijdelingse stroken "vervallen" ook niet, maar worden met een meter verminderd. Voor zover er in de toekomst een erfdienstbaarheid gevestigd moet worden om dat perceel te ontsluiten, is dat opnieuw een burgerrechtelijke kwestie waarmee het vergunningverlenend bestuur zich niet mag inlaten.

Uit het administratief dossier blijkt dat de aanvraag van een motivatienota vergezeld gaat. De bewering van de verzoekende partij van het tegendeel is feitelijk onjuist, daargelaten de bedenking dat die pas in de wederantwoordnota verschijnt.

3.

Het middel wordt verworpen.

## **VIII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht, ten laste van de verzoekende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. De aanspraak van de verzoekende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt afgewezen.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. De aanspraak van de tussenkomende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt afgewezen. Het rolrecht van de tussenkomst, die op een vrijwillige beslissing berust, blijft ten laste van de tussenkomende partij.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Theo DE VLEESCHAUWER is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht bepaald op 300 euro, worden ten laste van de verzoekende partij gelegd.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, worden ten laste van de tussenkomende partij gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 november 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF