

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1329  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0014-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Ann DE NAYER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	mevrouw <b>Melissa VAN TWEMBEKE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Borsbeke, Molendijk 13

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 22 maart 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 9550 Herzele, Otterkant 25A, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0432A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE, die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Wannes THYSEN, die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

### **III. FEITEN**

1.

Op 2 december 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele aan Kris VERLEYSEN een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest voor de bouw van een eengezinswoning op het perceel aan de weg Otterkant, kadastraal gekend afdeling 4, sectie B, nummer 0432A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel heeft een driehoekige vorm met een basis van ongeveer 26 meter en een diepte van om en bij de 41 meter. Aan de westelijke zijde loopt voetweg nummer 44 met een breedte van een meter, voor de helft op het betrokken perceel en voor de helft op het aanpalende perceel van de verzoekende partij, wonend aan de Otterkant 25. Aan de zuidelijke zijde loopt de voetweg nummer 44 over de volledige breedte van een meter over het perceel. Het grondplan bij de aanvraag tot stedenbouwkundig attest bakent, aan de zuidelijke kant van het perceel, een erfdienstbaarheid van twee meter af "volgens plan akte dd 30/04/1952". Het collegebesluit van 2 december 2015 evalueert de ontsluiting van het perceel gunstig dankzij de "tot 3,0 m verbrede voetweg die tot aan de verharde en voldoende uitgeruste buurtweg 3 (Otterkant) loopt".

2.

De tussenkomende partij dient op 11 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel aan de Otterkant 25A.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 maart 2017, eensluidend met het advies van 20 maart 2017 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 6 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 juni 2017 beslist de verwerende partij op 13 juli 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

## 2.3 De juridische aspecten

### A overeenstemming gewestplan

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

### B Voldoende uitgeruste weg

*Het betreffende perceel raakt aan een voldoende verharde en uitgeruste weg. Het perceel is bovendien toegankelijk via de tot 3 m verbrede voetweg nr. 44 die tot aan de verharde en voldoende uitgeruste buurtweg 3 (Otterkant) loopt. De voetweg werd verbreed tot 3 m als erfdienstbaarheid volgens plan akte d.d. 30 april 1952. In een mail d.d. 16 oktober 2015 van Ruimte Vlaanderen werd gesteld dat er procedureel niets meer vereist is om de bestaande voetweg te overrijden.*

*In zitting van 21 oktober 2015 werd door het college van burgemeester en schepenen besloten dat ze zich aansluit bij het standpunt van Ruimte Vlaanderen inzake de bebouwbaarheid van het perceel en de juridische zekerheid van de ontsluiting. Hier kan ook bij aangesloten worden. De erfdienstbaarheid handelt enkel over het overrijden van de bestaande voetweg, niet om de weg in te palmen of te verbreden.*

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de omgeving geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van de artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*De bouwplaats is gelegen langs Otterkant, in een omgeving die gekenmerkt wordt door vooral eengezinswoningen.*

*Goede ruimtelijke ordening impliceert de kwalitatieve ontwikkeling van de volledige woonzone. Er dient vastgesteld te worden dat het betreffende driehoekige, volledig in woongebied gelegen perceel een volwaardig bouwperceel is. Het oprichten van een bijkomende eengezinswoning kan binnen dit 50 m-bouwlint aanvaard worden en kan beschouwd als een logische evolutie binnen de ontwikkeling van het woonlint, waar het opvullen van onbebouwde percelen op zijn plaats is. Het project kadert binnen een zuinig ruimtegebruik.*

*Voorliggend project wijkt qua gabariet niet af van de omgevende bebouwing. De bouwzone is eerder beperkt, doch voldoende groot om een kwalitatieve woning op te richten. Er rest nog voldoende tuinzone.*

*De woning houdt een voldoende afstand aan van de perceelsgrenzen en van de rooilijn aan de Otterkant. De bouwvrije strook is 3 m tot de eigendom van beroepsindiener; dit is 2,5 m tot aan de voetweg nr. 44, vermeerderd met 0,5 m tot de helft van de voetweg. Dit is een aanvaardbare en gangbare breedte voor bouwvrije stroken.*

*Alle parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Er kan uiteraard niet geparkeerd worden op de voetweg; deze moet ten alle tijde vrij gehouden worden. Het voorgestelde ontwerp geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren en wordt perfect verenigbaar bevonden in het straatbeeld.*

*Voorliggend project integreert zich op een stedenbouwkundig verantwoorde manier binnen het bestaande weefsel en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Het beoogde bouwprogramma wordt op kwalitatieve wijze ingepast op dit terrein. De goede plaatselijke aanleg van deze plek en van de omgeving wordt niet geschaad door hetgeen hier voorgesteld wordt.*  
...”

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel neemt de verzoekende partij uit de schending van de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (vervolgens: Buurtwegenwet).

De verzoekende partij stelt:

“ ...  
8. Doordat de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg wordt geregeld door artikelen 27 en 28 van de wet op de buurtwegen. Het is, in lijn hiervan, rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning niet kan voorzien in een afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg zonder dat hierbij de voorziene procedure in de wet op de buurtwegen wordt gevolgd.

*De gemeenteraden zijn luidens artikel 27 wet op de buurtwegen gehouden om, ten verzoeken van de deputatie, te beraadslagen over de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan. In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens goedkeuring van de Vlaamse Regering, van ambtswege de*

*aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.*

*Ingevolge artikel 28 wet op de buurtwegen wordt het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.*

*De beraadslagingen van de gemeenteraden worden onderworpen aan de deputatie die beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de beraadslaging van de gemeenteraad, behoudens beroep bij de Vlaamse regering vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.*

*Bij ontstentenis van een tijdige beslissing van de deputatie kan de gemeente beroep instellen tegen het uitblijven van de beslissing.*

*De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.*

*Het beroep bij de Vlaamse regering schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de voormelde bekendmaking.*

*9. Terwijl de bestreden beslissing een wijziging van een buurtweg impliceert zonder dat hierbij de voorziene procedure in de wet op de buurtwegen wordt gevolgd.*

*De aanvraag zoals vergund door de bestreden beslissing voorziet uitdrukkelijk in een verharding en verbreding van voetweg nr. 44 die het statuut heeft van een buurtweg.*

*De aanvraag paalt immers aan voetweg nr. 44, maar deze heeft blijkens de Atlas der buurtwegen slechts een breedte van 1 meter:*

*[...]*

*In de plannen wordt weliswaar verwezen naar een ‘erfdienstbaarheid volgens plan akte dd 30/04/1952’, maar, los van de kwestie welke draagwijdte de privaatrechtelijke erfdienstbaarheid zou hebben (zie tweede middel), verleent een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid nooit het recht om een buurtweg in te palmen, te verbreden en te verharderen.*

*De bestreden beslissing gaat niet in op de opgeworpen schending van artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 “op de buurtwegen”. De beslissing merkt enkel op:*

*(...)*

*Voorgaande overwegingen staven geenszins een conformiteit van de aanvraag met artikelen 27 en 28 van de wet op de buurtwegen:*

- *Vooreerst dient opgemerkt dat Ruimte Vlaanderen in zake buurtwegen geen beheersbevoegdheden heeft, zodat de kwestieuze email waarin Ruimte Vlaanderen beweert dat er procedureel niets meer vereist is om de bestaande voetweg te overrijden geen juridische waarde heeft;*
- *Ook het gegeven dat het schepencollege zich in zitting van 21 oktober 2015 zou hebben aangesloten bij het standpunt van Ruimte Vlaanderen doet hieraan geen afbreuk :*
  - o *Ook het schepencollege heeft m.b.t. buurtwegen geen beheersbevoegdheid;*

- *Dat het schepencollege zich in zitting van 21 oktober 2015 zou hebben aangesloten bij het standpunt van Ruimte Vlaanderen, impliceert geenszins dat de procedure voorzien in artikelen 27 en 28 van de wet op de buurtwegen zou zijn doorlopen, zoals vereist.*
- *Buitendien wordt in de aanvraag ondubbelzinnig aangegeven dat de kwestieuze buurtweg zal worden ingepalmd, verhard én verbreed. De email van Ruimte Vlaanderen is in dit opzicht irrelevant : los van de vraag of de buurtweg mag worden overreden zoals voorzien wordt in de aanvraag, geeft een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid nooit het recht om een buurtweg in te palmen, te verbreden en te verharden.*
- *Zulks geldt a fortiori nu de bestreden beslissing zelf erkent dat ook de privaatrechtelijke erfdienstbaarheid geen recht geeft om de buurtweg te verbreden of in te palmen:*  
(...)

*De realisatie van een woning impliceert bovendien de aanleg van nutsvoorzieningen. Uit de aanvraag blijkt nergens waar deze nutsvoorzieningen worden aangelegd :*

- *Het verslag erkent zelf uitdrukkelijk dat dit niet mogelijk is op het tracé van de vermeende privaatrechtelijke erfdienstbaarheid:*  
(...)
- *Wanneer de nutsvoorzieningen naast de voetweg zouden worden aangelegd (hetgeen, zoals voormeld, op basis van de privaatrechtelijke erfdienstbaarheid niet mag), dan kan zulks onmogelijk zonder deze voorzieningen voor een deel op eigendom van verzoekster aan te leggen.*  
*Het perceel van aanvraag paalt immers niet aan de gemeenteweg Otterkant (STUKKEN 4 en 5):*  
[...]
- *In zoverre de nutsvoorzieningen zouden worden aangelegd onder de zate van voetweg nr. 44 impliceert de aanvraag ook op dit punt een aantasting van voetweg nr. 44.*

*Er is m.a.w. geen juridische zekerheid aangaande de ontsluiting van het perceel van aanvraag, integendeel.*

*De bestreden beslissing schendt zodoende artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 “op de buurtwegen”.  
...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

*De tussenkomende partij begrijpt de wettigheidskritiek van de verzoekende partijen niet. De tussenkomende partij wijst er namelijk op dat haar eigendom is gelegen aan de Otterkant, een voldoende uitgeruste weg. De Otterkant wordt bereikt via een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid (zie ook de weerlegging van het 2e middel). Er wordt - in tegenstelling tot wat de verzoekende partij wil laten uitschijnen - op geen enkele mogelijke manier afbreuk gedaan aan de bestaande voetweg nr. 44. Die blijft behouden, zoals dat sinds lang het geval is. Ook na de bouw van de eengezinswoning van de verzoekende partij zal dat zo blijven.*

*De tussenkomende partij verwijst naar de overwegingen van het bestreden besluit, die dit standpunt ook 'veruitwendigen'. De tussenkomende partij sluit zich, voor zoveel als nodig, aan bij het verweer van de verwerende partij in haar antwoordnota.*

*De verzoekende partij werpt bovendien op dat de (vermeende) wettigheidskritiek van de verzoekende partij over de aanleg van de nutsvoorzieningen niet relevant is. Immers, artikel 4.2.22. § 1 VCRO schrijft voor dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij dus worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. In de mate dat de nutsvoorzieningen niet aangelegd zouden kunnen worden, heeft dit enkel een invloed op de (mogelijke) uitvoerbaarheid van de vergunning. De wettigheid wordt er niet door aangetast.*

*...*

3.

De verzoekende partij dupliceert:

*" ...*

*11. Verwerende partij heeft geen antwoordnota neergelegd, zodat tussenkomende partij zich om evidente redenen dan ook niet kan aansluiten bij het verweer van verwerende partij gevoerd in haar antwoordnota.*

*12. De aanvraag geeft zelf expliciet aan dat op het perceel van aanvraag de kwestieuze buurtweg - die blijkens de Atlas een breedte heeft van 1 meter - wordt verhard waarbij de verharding breder is dan de breedte van 1 meter die voetweg nr. 44 heeft. Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning kan niet voorzien in een afschaffing, wijziging of verlegging, en bijgevolg dus niet in een verharde verbreding, van een buurtweg, zonder dat hierbij de voorziene procedure in de wet op de buurtwegen wordt gevolgd.*

*Buitendien maakt de aanvraag nergens inzichtelijk waar de nutsvoorzieningen worden aangelegd. De nutsvoorzieningen kunnen onmogelijk naast de buurtweg worden gelegd:*

- Het perceel van aanvrager paalt immers niet aan Otterkant. Uit het rooilijnplan (KB 11 juli 1980) van de Otterkant (STUK 4) blijkt ondubbelzinnig dat het perceel van aanvraag zelf niet paalt aan de Otterkant. Tussen de rooilijn van Otterkant en het perceel van tussenkomende partij bevindt zich nog een strook eigendom van verzoekster:*

*[...]*

- Tussen Otterkant en het perceel van aanvrager zou aanvrager daarom (om voetweg nr. 44 te mijden) nutsvoorzieningen wederrechtelijk (want zonder toestemming van aanvrager) moeten aanleggen op eigendom van verzoekende partij.*

*Het gegeven dat betwistingen over burgerlijke rechten niet tot de bevoegdheid van een vergunningsbevoegde overheid of Uw Raad behoren, doet geen afbreuk aan het gegeven dat wanneer de afwezigheid van een burgerlijk recht niet wordt betwist of voor betwisting vatbaar is, de vergunningsbevoegde overheid of Uw Raad niet omheen de vaststelling kan dat het kwestieuze burgerlijk recht niet voorhanden is.*

*Nergens kan tussenkomende partij enige titel voorleggen die haar het recht zou verlenen om op eigendom van verzoekster nutsvoorzieningen aan te leggen:*

- De bestreden beslissing merkt vooreerst terecht op dat de erfdienstbaarheid waar tussenkomende partij naar refereert, louter handelt over het overrijden van de bestaande voetweg. Het is dan ook voor geen zinnige betwisting vatbaar dat*

*tussenkomende partij op heden over geen enkel recht of titel beschikt om nutsvoorzieningen aan te leggen.*

- *Ten overvloede dient verzoekende partij erop te wijzen dat de kwestieuze privaatrechtelijke erfdienstbaarheid begint op eigendom van aanvrager en zich dus niet eens uitstrekt op eigendom van verzoekster. Hoe kan tussenkomende partij zich beroepen op een erfdienstbaarheid die niet eens is gevestigd op eigendom van verzoekster (zie opmetingsplan gevoegd onder STUK 6):*

*[...]*

*Ook de nutsvoorzieningen zullen dus worden aangelegd onder de zate van voetweg nr. 44, hetgeen eveneens een aantasting van voetweg nr. 44 door het vergunde impliceert.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 27 van de Buurtwegenwet bepaalt:

*“ ...*

*De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan.*

*In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's Konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.*

*...”*

Artikel 28 van dezelfde wet luidt als volgt:

*“ ...*

*Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.*

*De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de beraadslaging van de gemeenteraad, behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.*

*Bij ontstentenis van een tijdige beslissing van de deputatie kan de gemeente beroep instellen tegen het uitblijven van de beslissing. De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.*

*Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.*

*...”*

Uit die bepalingen volgt dat de beslissingsbevoegdheid over de opening, wijziging, verlegging of afschaffing van een buurtweg aan de deputatie toekomt. Wanneer het gaat om de opening, wijziging of verlegging van een buurtweg, kan de beslissing maar worden genomen na de definitieve vaststelling door de gemeenteraad van een rooilijnplan na openbaar onderzoek. Op grond van artikel 28 van de Buurtwegenwet kan een dergelijk rooilijnplan, ook al is het definitief



vastgesteld, geen rechtsgevolgen hebben zolang de deputatie geen gunstige beslissing genomen heeft.

Een bouwaanvraag die een wijziging van een buurtweg inhoudt, kan maar worden vergund nadat de door de Buurtwegenwet voorgeschreven besluitvormingsprocedure doorlopen is, dat wil zeggen na een beslissing van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het rooilijnplan en vervolgens een gunstige beslissing van de deputatie.

2.

Over het bouwperceel loopt een buurtweg, voetweg nr. 44, die volgens de atlas der buurtwegen een breedte van een meter heeft. Ten zuiden loopt de voetweg over de volledige breedte van een meter over het perceel, aan de linkerkant over een halve meter. Het inplantingsplan bij de aanvraag geeft naast de voetweg onderaan het perceel een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid van twee meter breed weer.

Uit geen stuk blijkt dat de aanvraag de strekking en de bedoeling heeft om de bedoelde buurtweg te verbreden. In de bestreden beslissing zelf oordeelt de verwerende partij enkel dat de voetweg van een meter en de erfdienstbaarheid van twee meter samen volstaan voor de ontsluiting van het perceel, niet dat door de aanvraag de voetweg verbreed wordt. Ook de bewering dat de voetweg verhard zou worden, vindt geen steun in de aanvraag, evenmin de vrees dat de buurtweg "ingepalmd" -te begrijpen als het onmogelijk maken van het publiek gebruik van de weg- zou worden.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de omvang van de ingeroepen erfdienstbaarheid enkel een doorgang inhoudt en niet toelaat dat de nodige nutsvoorzieningen aangelegd worden, dat de tussenkommende partij niet over een recht of titel beschikt om de nutsvoorzieningen op haar eigendom aan te leggen, en dat zowel de verwerende partij als de Raad niet om de vaststelling heen kunnen dat het kwestieuze burgerlijk recht niet voorhanden is, stelt zij een burgerrechtelijke aangelegenheid aan de orde. Zoals ook onder de bespreking van het tweede middel geoordeeld wordt, wijst artikel 144 van de Grondwet de berechting van burgerlijke geschillen aan de rechtsmacht van de hoven en rechtbanken toe. Vergunningen worden onder voorbehoud van de burgerlijke rechten afgegeven.

De opvatting dat het noodzakelijk zal blijken om de nutsvoorzieningen onder de bedding van de voetweg aan te leggen en dat die buurtweg daardoor ook aangetast wordt, berust op de premisse dat de tussenkommende partij niet over enig burgerlijk recht beschikt om ze elders aan te leggen, wat op de onbevoegdheid van de Raad stuit.

De schending van de artikelen 27 en 28 van de Buurtwegenwet wordt niet aangetoond.

3.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (vervolgens: Besluit Minimale Weguitrusting), en van de formele motiveringsplicht zoals onder meer vervat in de wet van 29 juli

1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en in het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*11. Doordat artikel 4.3.5. VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie ‘wonen’ slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Dat voornoemd artikel uitdrukkelijk bepaalt dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard is en is voorzien van een elektriciteitsnet.*

*Artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting bepaalt dat de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid VCRO geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.*

*Artikel 4.2.22. §1 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Uit de formele motiveringsplicht vloeit voort dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uw Raad kan alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.*

*12. Terwijl een toepassing van artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 uiteraard impliceert dat op het ogenblik dat een aanvraag wordt ingediend, de aanvrager effectief over een private toegangsweg beschikt die het mogelijk maakt dat de aanvrager via deze private toegangsweg zowel doorgang kan nemen naar een voldoende uitgeruste weg als de nodige aansluiting op het elektriciteitsnet van de voldoende uitgeruste weg kan realiseren.*

*De ratio legis van artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 is immers dat een private toegangsweg volstaat voor de realisatie van een woonproject wanneer de aanvrager over een burgerlijk recht beschikt (het weze een eigendomsrecht dan wel een andere burgerlijk recht zoals een erfdienstbaarheid) dat hem toelaat om voldoende toegang te nemen tot de woning en om een aansluiting op het elektriciteitsnet aan te leggen onder de private wegenis.*

*Vanzelfsprekend volstaat een louter bovengronds doorgangsrecht niet. Artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 dient grondwetsconform, en dus in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel en verbod op discriminatie zoals o.m. vervat in artikelen 10-11 G.W. te worden geïnterpreteerd. Waarom zou langsheen private wegen een louter bovengronds doorgangsrecht volstaan terwijl een aansluiting op het elektriciteitsnet bij afwezigheid van een ondergronds doorgangsrecht onmogelijk is (en het woonproject dus onmogelijk kan worden gerealiseerd), terwijl voor openbare wegen niet alleen een verharding van de wegzate als voorwaarde geldt maar ook het voorhandenzijn van een elektriciteitsnet ? Alsof een woonproject dat niet paalt aan een openbare weg geen*

*aansluiting op het elektriciteitsnet behoeft, en zonder aansluiting op het elektriciteitsnet kan worden gerealiseerd ?*

*Het gegeven dat betwistingen over burgerlijke rechten niet tot de bevoegdheid van een vergunningsbevoegde overheid behoren, doet geen afbreuk aan het gegeven dat wanneer de afwezigheid van een burgerlijk recht niet wordt betwist of voor betwisting vatbaar is, de vergunningsbevoegde overheid niet omheen de vaststelling kan dat het kwestieuze burgerlijk recht niet voorhanden is.*

*Er is immers geen betwisting.*

*De bestreden beslissing erkent immers zelf uitdrukkelijk:*

*(...)*

*Aldus erkent de bestreden beslissing zelf uitdrukkelijk dat aanvragers over geen enkel recht beschikken om nutsvoorzieningen aan te leggen in de strook waarvan de aanvraag stelt dat er een erfdienstbaarheid op rust.*

*Er kan dan ook geen betwisting bestaan over het gegeven dat niet is voldaan aan de voorwaarden m.b.t. de voldoende uitgeruste weg.*

*...”*

2.

De tussenkomen partij antwoordt:

*“ ...*

*De verzoekende partij miskent de ratio legis van artikel 4.3.5. VCRO en het bijhorende uitvoeringsbesluit. Bedoeling is immers om te verhinderen dat de vergunningverlenende overheid naderhand kosten zou moeten maken om te voorzien in openbare wegenis bij woningen waarvoor zij zelf de vergunning verleende.*

*In voorliggend geval is dat niet het geval: de bouwplaats paalt aan de Otterkant, een voldoende uitgeruste gemeenteweg (waar ook de eigendom van de verzoekende partij op aantakt). De verzoekende partij kan, via de privaatrechtelijke erfdienstbaarheid, toegang nemen tot haar perceel. Dit standpunt werd al meermaals ingenomen, o.m. ook door uw Raad (...). Over de ‘uitrustingsgraad’ van deze private toegangsweg worden geen specifieke voorwaarden gesteld.*

*Dat dit recht van doorgang beperkt zou zijn tot de loutere bovengrond tast de wettigheid van het bestreden besluit niet aan. Hooguit zou er (mogelijk) een probleem kunnen rijzen op het vlak van de uitvoerbaarheid van de vergunning. Deze (mogelijke) problematiek staat los van deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en heeft betrekking op burgerlijke rechten, waarvoor uw Raad niet over beoordelingsbevoegdheid beschikt (...).*

*...”*

3.

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*16. Tussenkomen partij houdt verkeerdelijk voor dat de bouwplaats zou palen aan de Otterkant.*

*Zoals uiteengezet, blijkt uit het rooilijnplan (KB 11 juli 1980) van de Otterkant (STUK 4) ondubbelzinnig dat het perceel van de aanvraag niet paalt aan de Otterkant:*

*[...]*

*Nergens kan tussenkomende partij enige titel voorleggen die haar het recht zou verlenen om op eigendom van verzoekster nutsvoorzieningen aan te leggen :*

- De bestreden beslissing merkt vooreerst terecht op dat de erfdienstbaarheid waar tussenkomende partij naar refereert, louter handelt over het overrijden van de bestaande voetweg. Het is dan ook voor geen zinnige betwisting vatbaar dat tussenkomende partij op heden over geen enkel recht of titel beschikt om nutsvoorzieningen aan te leggen over enige erfdienstbare strook grond.*
- Maar er is meer. Ten overvloede dient verzoekende partij erop te wijzen dat de kwestieuze privaatrechtelijke erfdienstbaarheid (pas) begint op eigendom van aanvrager en zich dus niet eens uitstrekt op eigendom van verzoekster. Hoe kan tussenkomende partij zich beroepen op een erfdienstbaarheid die niet eens is gevestigd op eigendom van verzoekster (zie opmetingsplan gevoegd onder STUK 6):*

*[...]*

*Anders dan wat tussenkomende partij voorhoudt, kan het vergunde project dus geenszins aantakken op Otterkant.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.5, §§1 en 2 VCRO, in zijn toepasselijke versie, luidt als volgt:

*“... ”*

*§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », « dagrecreatie », « handel », « horeca », « kantoorfunctie », « diensten », « industrie », « ambacht », « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.*

*Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.*

*...”*

Zoals bepaald in artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting, gelden de in artikel 4.3.5, §2, eerste lid VCRO gestelde minimale uitrustingsvereisten niet voor de private toegangsweg tot het commerciële, industriële of ambachtelijke gebouw of tot de woning, voor zover die private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

2.

De tussenkomende partij beoogt voor het realiseren van het woningbouwproject via de een meter brede voetweg nr. 44 en een daarnaast gelegen, bij notariële akte van 30 april 1952 gevestigde erfdienstbaarheid van losweg van twee meter over het aanpalende perceel van de verzoekende partij toegang te nemen tot de Otterkant (buurtweg nr. 3). Op het bij de vergunde aanvraag gevoegde inplantingsplan wordt de toegang tot de Otterkant grafisch voorgesteld, met aanduiding

van de bestaande weggrens en de bij koninklijk besluit van 11 juli 1980 goedgekeurde ontworpen rooilijn. Het wordt niet betwist dat de Otterkant een voldoende uitgeruste weg is.

Zoals de verzoekende partij zelf aangeeft, hoeft de private toegangsweg niet noodzakelijk in eigendom toe te behoren aan de aanvrager. Geen wettelijke of reglementaire bepaling schrijft voor dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij betoogt dat, in een grondwetsconforme interpretatie van artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting ter wille van het gelijkheidsbeginsel, een louter bovengronds recht van doorgang niet volstaat en dat de ingeroepen erfdienstbaarheid moet toelaten om onder de private toegangsweg een aansluiting op het elektriciteitsnet aan te leggen. De bestreden vergunning is onder voorbehoud van de burgerlijke rechten verleend. Geschillen over burgerlijke rechten behoren op grond van artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de rechtsmacht van de hoven en rechtbanken. Het komt noch het vergunningverlenend bestuur, noch de Raad toe om zich uit te spreken over de draagwijdte van de conventioneel bedongen erfdienstbaarheid van doorgang, met name of de erfdienstbaarheid al dan niet inhoudt dat de nodige aansluiting op de nutsvoorzieningen aangelegd kan worden. De door de verzoekende partij voorgestane grondwetsconforme interpretatie houdt in dat het bestuur en de Raad buiten hun grondwettelijk afgebakende bevoegdheidssfeer zouden moeten treden.

De kritiek dat de tussenkomenende partij geen titel kan voorleggen die haar het recht verleent om op de eigendom van de verzoekende partij nutsvoorzieningen aan te leggen, kan dan ook geen weerslag hebben op de objectieve wettigheid van de bestreden vergunning. In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij daar nog aan toe dat de ingeroepen erfdienstbaarheid van doorgang zich niet eens over haar eigendom uitstrekt. Daargelaten de vaststelling dat die argumentatie nieuw is, vraagt de verzoekende partij daarmee opnieuw om een onderzoek in te stellen naar het bestaan en de omvang van de door de tussenkomenende partij beweerde erfdienstbaarheid van doorgang.

3.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de motiveringsverplichting zoals onder meer vervat in de Motiveringswet en in het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht, en van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De verzoekende partij voert aan:

“ ...

*15. Terwijl, eerste onderdeel, de bestreden beslissing geen enkele aandacht besteedt aan de parkeerhinder die uit het aangevraagde voortvloeit en aan de mobiliteitsimpact, zoals nochtans voorgeschreven door artikel 4.3.1. § 2 VCRO.*

*Er kan onmogelijk geparkeerd worden op voetweg nr. 44, terwijl (gelet op de beperkte dimensies van de oprit) bezoekers veelal dienen te parkeren ter hoogte van de Otterkant. Bezoekers zullen zich komen parkeren op de verharding aan de voorzijde van de eigendom van verzoekers, terwijl deze strook geen openbaar karakter heeft en nodig is voor de bedrijfsactiviteiten op eigendom van verzoekster (met name werd de strook specifiek*

*aangelegd voor het parkeren en manoeuvreren van de bedrijfsvoertuigen, leveranciers, enz. van en naar het installateursbedrijf gevestigd op eigendom van verzoekster).*

*Hoewel deze hinder- en mobiliteitsproblematiek werd opgeworpen door verzoekster, wordt deze kwestie op geen enkele wijze betrokken in de bestreden beslissing. In de bestreden beslissing wordt slechts opgemerkt dat:*

- Alle parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein;*
- Er niet kan worden geparkeerd op de voetweg*

*Voorgaande feitelijke vaststellingen in zake parkeren zijn correct, maar uit deze (en andere relevante feitelijke vaststellingen) worden niet de minste conclusies getrokken naar parkeerhinder, mobiliteitsimpact, enz.*

*Op dit punt is de motivering van de goede ruimtelijke ordening dus niet afdoende.*

*Tweede onderdeel, de bestreden beslissing ook wat de schaal van de aangevraagde woning betreft, geenszins afdoende gemotiveerd is.*

*Wat de toetsing van de schaal van de woning aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beperkt de bestreden beslissing zich tot een ponering dat het project qua gabariet niet zou afwijken van de omgevende bebouwing.*

*Zulks is natuurlijk manifest onjuist.*

*Het perceel van aanvraag betreft een atypisch driehoekige perceel. De bestreden beslissing erkent zelf uitdrukkelijk dat de bouwzone 'eerder beperkt' zou zijn. Binnen de omgevende bebouwing situeert zich geen enkel perceel met dergelijke driehoekige vorm (laat staan in combinatie met een oppervlakte van slechts 5,20 are).*

*Zulks resulteert in een atypische oppervlakte van de woning die aan de linkerzijde oploopt tot 15 meter (hetgeen substantieel meer is dan de omliggende bebouwing) terwijl deze aan de rechterzijde slechts 7,25 meter bedraagt (hetgeen dan weer substantieel minder is dan de omliggende bebouwing).*

*Ook de kroonlijsthoogte wijkt af van de omgevende bebouwing. Terwijl het vergunde volgens de bestreden beslissing een kroonlijsthoogte oploopt tot 6 meter, betreffen de omliggende woningen met een beduidend lagere kroonlijsthoogtes aangezien het woningen met één bouwlaag onder schild- of zadeldak betreffen:*

*[woning aan rechterzijde terrein aanvraag:]*

*[...]*

*Qua gabariet refereert het vergunde naar geen enkele woning in de omgeving.*

*Behalve en nietszeggende stijlformule, is de ponering dat het project qua gabariet niet zou afwijken van de omgevende bebouwing, dus ook onjuist.*

*...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

*“ ...*

*De tussenkomende partij wijst (...) op het feit dat er slechts sprake kan zijn van een schending van de verantwoording van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de mate dat de beoordeling in kwestie kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Het komt aan de verzoekende partij toe te wijzen op de kennelijke onredelijkheid die in de beoordeling zou zijn geslopen.*

*In casu slaagt de verzoekende partij daar niet in. Er wordt beweerd dat de parkeerproblematiek en de mobiliteitsimpact onvoldoende beoordeeld zou zijn en dat de schaal van de woning niet zou passen in de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij slaagt er evenwel niet in om deze beweringen te staven: het gaat om de bouw van een eengezinswoning. De mobiliteit die een dergelijke aanvraag met zich meebrengt, is sowieso beperkt. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan. De verzoekende partij haalt de relevante overwegingen in het bestreden besluit aan. Hieruit blijkt alvast geen kennelijke onredelijkheid. Een beknopte motivering is niet noodzakelijk onwettig. De verwerende partij kon volstaan met deze motivering: evidenties moeten niet uitgebreid worden gemotiveerd; zeker niet nu de PSA tot dezelfde beoordeling kwam in zijn verslag van 16 juni 2017.*

*Bovendien toont de verzoekende partij ook niet aan dat de schaal van de woning atypisch zou zijn in haar omgeving. De vorm van het perceel is alvast niet relevant voor de inpasbaarheid van de woning. De woning respecteert de gangbare stedenbouwkundige normen. Het klopt dat de beoogde woning 2 bouwlagen heeft, afgewerkt met een plat dak, daar waar de omgevende bebouwing gekenmerkt wordt door 1 bouwlaag, afgewerkt met hellende bedaking (waarin zich de 2e bouwlaag bevindt). De beoogde eengezinswoning heeft echter een kroonlijsthoogte die vergelijkbaar is met de nokhoogte van de aanpalende, omgevende bebouwing. Dit blijkt duidelijk uit de bouwplannen en uit de uittreksels uit GoogleStreetview van de verzoekende partij. Het voorgaande werd in het bestreden besluit ook zo omschreven: het gabariet wijkt niet af van wat gangbaar is in de omgeving. Een korte en bondige motivering hoeft niet onwettig te zijn wanneer zij duidelijk en draagkrachtig is.*

*...”*

3.

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*21. De bestreden beslissing beperkt zich inzake mobiliteit en parkeren tot twee louter feitelijke vaststellingen :*

- Alle parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein;*
- Er niet kan worden geparkeerd op de voetweg.*

*De formulering van twee louter feitelijke vaststellingen waar voor het overige niet de minste gevolgtrekking aan wordt gekoppeld kan bezwaarlijk worden beschouwd als een toetsing van de feitelijke gegevens van het aanvraagdossier aan de goede ruimtelijke ordening.*

*22. Tussenkomen de partij erkent in haar schriftelijke uiteenzetting zelf dat het aangevraagde niet refereert naar de woningen in de omgeving die allen, in tegenstelling tot het aangevraagde, één bouwlaag onder schild- of zadeldak hebben. Gecombineerd met de atypische oppervlakte van de woning die voortvloeit uit de atypische driehoekige vorm van het bouwterrein, waardoor de bouwdiepte aan de linkerzijde oploopt tot 15 meter (hetgeen substantieel meer is dan de omliggende bebouwing) terwijl die aan de rechterzijde slechts 7,25 meter bedraagt, kan bezwaarlijk worden voorgehouden dat zulks resulteert in een gabariet dat refereert met de bewoning in de omgeving.*

*...”*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, in zijn toepasselijke versie, volgt dat een aanvraag de toets aan de vereisten van een goede ruimte ordening moet doorstaan. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld. De mobiliteitsimpact en de schaal behoren tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde beoordelingscriteria.

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 kan 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 ter zake 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.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Die motieven moeten in de beslissing zelf terug te vinden zijn.

2.

De bestreden vergunning houdt een inpandige garage voor twee wagens in. Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing in redelijkheid met de voorziene parkeergelegenheid geen genoegen mocht nemen, en dat de bouw van een eengezinswoning een onaanvaardbare parkeerhinder en mobiliteitsimpact dreigt te creëren, maakt de verzoekende partij niet aannemelijk.

3.

Na een weergave van de afmetingen van het driehoekig perceel, vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aangevraagde eengezinswoning een maximale bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en van 11,24 meter op de verdieping heeft, een bouwvrije strook van drie meter langs de zijdelingse perceelgrenzen en een maximale kroonlijsthoogte van zes meter. De woning wordt met een plat dak afgewerkt. De feitelijke juistheid van die gegevens staat niet ter discussie.

De verwerende partij motiveert dat de bouwplaats in een door eengezinswoningen gekenmerkte omgeving ligt, dat de aanvraag qua gabarit niet van de omgevende bebouwing afwijkt, dat de bouwzone eerder beperkt maar toch groot genoeg is om een kwalitatieve woning te bouwen met voldoende tuinzone. De bouwvrije stroken worden aanvaardbaar bevonden.

De verzoekende partij overtuigt er niet van dat de motivering niet afdoende zou zijn. Met haar kritiek dat het bouwperceel een atypisch driehoekige vorm en de woning een atypische oppervlakte heeft, dat de oppervlakte van het perceel te beperkt is en dat de woning qua gabarit niet te vergelijken is met de woningen in de onmiddellijke omgeving verwoordt de verzoekende partij eigen appreciaties en overstijgt zij het niveau van opportunistiekritiek niet. Waar de verzoekende partij argumenteert dat de omliggende woningen een bouwlaag onder schild- of zadeldak hebben en dus beduidend lagere kroonlijsthoogtes dan de maximale kroonlijsthoogte van zes meter, toont zij niet aan dat de



verwerende partij de inpasbaarheid van de woning op het vlak van schaal in de onmiddellijke omgeving foutief of onredelijk beoordeeld heeft.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep ten laste van de ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd

Op grond van artikel 21, §7, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat een tussenkomende partij niet tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding gehouden kan worden of die vergoeding kan genieten.

De kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht, worden ten laste van de verzoekende partij gelegd.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Melissa VAN TWEMBEKE is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 augustus 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF