

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0610
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0532/A/0511

Verzoekende partij	mevrouw Simonne DE PAUW vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE.
Tussenkommende partij	de nv GLASHANDEL DE SMAELE vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 3 november 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van het slopen van een loods met aanhorige scheidingsmuur en het aanleggen van een parking op een perceel gelegen te 9300 Aalst, Dokter André Goffaertstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 458N4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 juli 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 23 juli 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

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

De tussenkomende partij dient op 8 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “regulariseren van het slopen van een loods met aanhorige scheidingsmuur en het aanleggen van een parking” op een perceel gelegen te 9300 Aalst, Dokter André Goffaertstraat.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd op 10 juli 2003.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Bespreking bezwaarschrift

De opmerkingen over eigendomskwestie is een burgerrechtelijke aangelegenheid, en niet van stedenbouwkundige aard. In geval van betwisting is enkel een rechter bevoegd. Bovendien heeft een (eventuele) vergunning een zakelijk karakter, en wordt zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (art 4.2.22 VCRO).

....

Door de aanleg van de parking zal de parkeerdruk op het openbaar domein sterk verminderen. Op het perceel werd reeds een loods gesloopt die in slechte toestand verkeerde en die geen zinvolle functie meer kon krijgen binnen het bedrijfsgebeuren. Enkel de restanten van de muren thv de achterste perceelsgrens en de vloerplaten in beton dienen nog verwijderd te worden.

...

Er zal tevens een poort geplaatst worden aan de toegang om misbruik buiten de werkuren te vermijden.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens, waar de scheidingsmuur nog dient gesloopt te worden, is een opmerkelijk hoogteverschil aanwezig (+/- 1 m) tussen het perceel van de aanvrager en de achterliggende eigendom. De werken ter hoogte van de perceelsgrenzen dienen te gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 30-07-2014 tot en met 28-08-2014, werd één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is niet van stedenbouwkundige aard.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken werd aangevraagd op 29-07-2014

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De vergunning heeft een zakelijk karakter, en zij wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (art 4.2.22 VCRO).

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 februari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 maart 2015 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

2.3 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het slopen van een loods met aanhorige scheidingsmuur en het aanleggen van een parking in functie van glashandel De Smaele.

Op het perceel werd al een loods gesloopt die in slechte toestand verkeerde en die geen zinvolle functie meer kon krijgen binnen het bedrijfsgebeuren. Enkel de restanten van de muren thv de achterste perceelsgrens en de vloerplaten in beton dienen nog verwijderd te worden.

Over het ganse perceel zal een waterdoorlatende verharding aangebracht worden bestaande uit een 18 cm dikke steenslagfundering en een 10 cm dikke toplaag in dolomiet.

Er worden 19 parkeerplaatsen voorzien waarvan 2 aangepast en voorbehouden. De aangepaste parkeerplaatsen worden aangelegd in betonstraatstenen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De parking zal langs de perceelsgrenzen afgesloten worden door middel van een draadafsluiting.

Het bezwaarschrift handelt over de problematiek ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Er bestaat namelijk een opmerkelijk hoogteverschil van ongeveer 1m tussen het perceel van de aanvrager en het achterliggende perceel, in eigendom van appellante. De huidige scheidingsmuur vangt dit hoogteverschil op in de bestaande situatie.

Door de slooping van de scheidingsmuur zou appellant tevens verplicht worden om een reliëfwijziging uit te voeren zodat de aanvrager een nieuwe draadafsluiting kan plaatsen.

In het beroepschrift van appellant wordt naast voornoemde problematiek, eveneens gesteld, dat het hier zou gaan om het slopen van een gemene muur op de achterste perceelsgrens.

Als bijlage aan het beroepschrift, wordt een stuk uit een notariële akte toegevoegd dat zou moeten aantonen dat de betrokken muur, die gebouwd werd op de perceelgrens, wel degelijk een gemene muur is, die ter afscheiding van beider percelen dient.

Op grond van artikel 4.2.22. VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

De vergunningverlenende overheid kan vaststellingen doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte, indien die de nodige bewijskracht heeft. Appellant besluit dan ook, dat de titularis van de verkregen regularisatievergunning bij de sloop van de loods deze gemene muur zonder toestemming (gedeeltelijk) heeft afgebroken.

Bij nazicht van het betreffende notariële stuk, dient echter opgemerkt, dat dit stuk in zijn beschrijving van de betreffende 'gemene' muur, enkel betrekking heeft op de hoofdgevel van het hoofdgebouw van appellante en een aanliggend stuk opgaande muur, met een lengte van 6m achter de woning.

Rekening houdend met de achter de hoofdbouw gerealiseerde diepte van de, in functie van voorliggende aanvraag, deels gesloopte muur, is het duidelijk dat het hier niet gaat om zelfde opgaande muur. Tevens wordt vastgesteld dat deze (deels gesloopte) wand in –haar aansluiting bij de bebouwing op het terrein van de aanvraag duidelijk terugspringt, wat tevens zichtbaar wijst op het feit dat de betrokken deels gesloopte wand geen gemene wand betreft.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren echter krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is aldus, niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

In casu kan de vergunning aldus worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het slopen van een loods met aanhorige scheidingsmuur en het aanleggen van een parking in functie van glashandel De Smaele, gevestigd aan de overzijde van de straat.

Op het perceel werd reeds een loods gesloopt die in slechte toestand verkeerde en die geen zinvolle functie meer kon krijgen binnen het bedrijfsgebeuren. Enkel de restanten van de muren thv de achterste perceelsgrens en de vloerplaten in beton dienen nog verwijderd te worden.

Over het ganse perceel zal een waterdoorlatende verharding aangebracht worden bestaande uit een 18 cm dikke steenslagfundering en een 10 cm dikke toplaag in dolomiet.

Er worden 19 parkeerplaatsen voorzien waarvan 2 aangepast en voorbehouden.

Door de aanleg van de parking, zal de parkeerdruk op het openbaar domein sterk verminderen, wat op zich zeer positief is binnen de directe omgeving, omdat nu de parkeerdruk van het bedrijf wordt afgewend op het openbaar domein. Deze parkeerdruk zal hierdoor sterk verminderen en ruimte bieden aan de bewoners en bezoekers van de straat en haar omgeving.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens, waar de scheidingsmuur nog dient gesloopt te worden, is een opmerkelijk hoogteverschil aanwezig tussen het perceel van de aanvrager en de achterliggende eigendom.

De werken ter hoogte van de perceelsgrenzen dienen bijgevolg te gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen. Rekening houdend met het feitelijke uitzicht van de plaatselijke ophoping en het niveau tov de toegang tot de bergruimte op het aanpalende perceel, kan de vraag gesteld worden of dit niveauverschil een 'natuurlijk' niveau betreft.

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

De vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

De vergunning heeft een zakelijk karakter, en zij wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.

De vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet) en de schending van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet nagaat of de aanleg van de parking moet worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied om redenen van goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij enkel een stijlclausule gebruikt inzake de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving niet werd onderzocht.

Volgens de verzoekende partij vormt de aanvraag een uitbreiding van de glashandel van de tussenkomende partij, die reeds een niet te onderschatten druk op het woonweefsel in de onmiddellijke omgeving uitoefent. De verzoekende partij wijst op de hinderlijkheid van het bedrijf en stelt dat de uitbreiding ervan met een parking niet meer in overeenstemming is met het woongebied. De verzoekende partij verwijst naar haar ingediend bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en haar administratief beroepschrift waar zij de planologische overeenstemming reeds betwistte omwille van de hinderlijkheid van het bedrijf.

De verzoekende partij merkt op dat ze ook twijfels heeft of de tussenkomende partij de parking enkel zal gebruiken als parking en voegt foto's toe van vóór de sloop van de loods waaruit blijkt dat het terrein ook werd gebruikt in het kader van de handelsactiviteiten, namelijk voor de stalling van glasprofielen.

2.

De verwerende partij voert in haar antwoordnota aan dat de aangevraagde parking een loutere aanhorigheid is, en dus geen uitbreiding, bij een bestaand en vergund bedrijf in woongebied. De overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift is vanzelfsprekend. Het enige gevolg van de parking is het verminderen van de parkeerdruk op het openbaar domein. Aangezien de parking niet hinderlijk is voor de omgeving en als volumeloos object geen relatie heeft met omliggende bebouwing, is de aanvraag volgens de verwerende partij in overeenstemming met het woongebied.

Bovendien stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij niet argumenteert waarom de parking niet thuis zou horen in woongebied. Wat betreft het gebruik van de parking, merkt de verwerende partij op dat dit geen invloed heeft op de wettigheid van de beslissing nu er geëigende manieren zijn om dit te bestrijden.

3.

De tussenkomende partij voert aan dat het perceel enkel aanvullend gebruikt wordt voor het stallen van voertuigen en staalprofielen met glasplaten en dat zij de parking voor geen andere doeleinden zal gebruiken. Het gaat bijgevolg om een herinrichting van het perceel ten dienste van gelijkaardige activiteiten en niet om een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De tussenkomende partij stelt dat de parking de parkeerdruk op het openbaar domein in de omgeving zal doen verminderen. Zij stelt dat de parking dus niet enkel in functie staat van de bedrijfsactiviteiten, maar ook van de directe omgeving doordat er meer plaats zal vrij komen op het openbaar domein.

Volgens de tussenkomende partij moet het perceel op zichzelf beoordeeld worden inzake de verenigbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied. Zij is van oordeel dat de verzoekende partij niet aanvoert noch aantoont waarom het bedrijf onverenigbaar zou zijn met de omgeving. Het gaat volgens haar dan ook niet om een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten maar om een herinrichting van het perceel ten dienste van gelijkaardige activiteiten. De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij de bestreden beslissing op dit punt afdoende heeft gemotiveerd.

4.

In haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij nog aan dat zowel de verwerende als de tussenkomende partij uitgaan van een vanzelfsprekendheid van de bestemmingsconformiteit zodat een verdere motivering niet vereist zou zijn. Volgens de verzoekende partij is de aanleg van de parking evenwel een stelselmatige uitbreiding van het bedrijf van de tussenkomende partij die ertoe leidt dat dit bedrijf niet langer verenigbaar is met de bestemming woongebied. Zij benadrukt dat de parking onlosmakelijk verbonden is met de bedrijfsactiviteiten, zeker nu de tussenkomende partij toegeeft dat het perceel ook gebruikt wordt voor de stalling van profielen met glasramen. De hinderlijkheid van de totaliteit moet dan ook volgens de verzoekende partij onderzocht worden.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat het niet de bedoeling is dat de parking (ook) zou gebruikt worden voor het stallen van glasprofielen en meent dat, mocht dit toch gebeuren, de parking hierdoor niet bestemmingsstrijdig zou moeten worden bevonden. Zij beklemtoont dat de aanvraag niet als een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten moet beschouwd worden maar als een herinrichting van het perceel ten dienste van gelijkaardige activiteiten.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het regulariseren van het slopen van een loods met aanhorige scheidingsmuur en het aanleggen van een parking.

Uit het aanvraagformulier blijkt dat de aanleg van de parking gevraagd wordt in functie van het bedrijf van de tussenkomende partij, een glashandel. Dit wordt door de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting ook bevestigd. De parking zou dienen voor het eigen personeel en de bezoekers van de tussenkomende partij en wordt niet voor het publiek opengesteld. Een poort kan deze parking immers afsluiten. De tussenkomende partij laat hiermee uitschijnen, en dit wordt ook niet ontkracht door haar schriftelijke uiteenzetting, dat de parking een onderdeel vormt, minstens essentieel verbonden is met haar bedrijfsactiviteiten om deze te gebruiken als parking voor het personeel en de bezoekers. Het feit dat deze parking in de toekomst ook verder gebruikt wordt om glaspanelen te stapelen, wordt door de tussenkomende partij betwist. Op heden lijkt het perceel wel daarvoor ook dienst te doen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

Los van de vraag of de parking moet beschouwd worden als een dienstverlening (ten dienste van het eigen personeel en de bezoekers) of als een essentieel onderdeel van de glashandel, dan wel een loutere aanhorigheid is bij een bestaand bedrijf, sluit het woongebied, zoals blijkt uit de tekst van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit niet bij voorbaat een niet-residentiële inrichting uit. Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit laat handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in een woongebied immers toe onder de dubbele voorwaarde dat 1) deze taken niet om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en 2) dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

2.

Uit de bestreden beslissing (punt 1.7 argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller) blijkt dat de verzoekende partij de bestaanbaarheid van de parking met de bestemming woongebied heeft ingeroepen als beroepsargument: *“appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer, dat het bedrijf De Smaele een niet te onderschatten druk vormt op het woonweefsel in de onmiddellijke omgeving, zodat de vraag rijst of het regulariseren van deze parking niet andermaal een extra bestending uitmaakt van de exploitatie van dit bedrijf in een daartoe niet aangewezen bestemmingsgebied, met name woongebied”*.

Verder heeft de verzoekende partij gewezen op een aantal hinderlijke aspecten van het bedrijf van de tussenkomende partij.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij onder punt 2.3 Juridische aspecten, na de beschrijving van wat de aanvraag inhoudt, louter het volgende: *“de aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven”*.

3.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied moet rekening gehouden worden met de aard en de omvang van de totale inrichting, waardoor deze om redenen van ruimtelijke ordening niet in het woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing de motieven bevat die verantwoorden dat de gevraagde handeling bestaanbaar is met het woongebied en dus hier kan worden ingeplant.

Wanneer tijdens en doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot de planologische verenigbaarheid, geldt het principe dat de verwerende partij haar beslissing op dit punt zorgvuldig moet beoordelen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de bestaanbaarheid van de parking als aanhorigheid/uitbreiding/dienstverlening aan de bestaande glashandel van de tussenkomende partij moet beoordelen. Het gegeven dat bezwaren of opmerkingen niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk.

De bestreden beslissing bevat geen beoordeling inzake de bestaanbaarheid van de parking met het betrokken woongebied. Dat de aanvraag *“principieel in overeenstemming [is] met de voorschriften van het geldend gewestplan”* is niet meer dan een inhoudloze stijlformule.

De uitleg die de verwerende partij in haar antwoordnota geeft (overeenstemming met woongebied is een evidentie, het enige gevolg zal het verminderen van de parkeerdruk zijn op het openbaar domein; de parking is niet hinderlijk voor de omgeving en heeft als volumeloos object een relatie met de omgeving), is - los van de vraag naar de juistheid ervan – een motivering *post factum*, die niet in aanmerking kan genomen worden.

Het middel is gegrond.

4.

De vraag of de parking ook verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (tweede voorwaarde uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit) wordt door de verzoekende partij aangevoerd in haar tweede middel.

Waar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit het nog heeft over de ‘onmiddellijke’ omgeving, dient de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening sinds de inwerkingtreding van de VCRO beoordeeld te worden aan de hand van de relevante aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Het zijn dus niet meer uitsluitend de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling moeten betrokken worden, maar alle relevante elementen van de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de aard en het gebruik van gebouwen of open ruimten een belangrijk aspect vormen. Uiteraard zullen de onmiddellijk aanpalende percelen, in het licht van de te onderzoeken opgeworpen hinderaspecten, een relevant aspect van de omgeving vormen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zowel tijdens het openbaar onderzoek als in haar administratief beroepschrift verscheidene hinderaspecten aanhaalt waarvan zij stelt last te zullen hebben bij de uitvoering van de gevraagde parking (o.a. stof en geurhinder, grotere parkeerdruk).

Of bij de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij voldoende rekening is gehouden met de relevante aandachtspunten, criteria en beginselen, wordt door de Raad op dit ogenblik niet onderzocht. De vraag naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder met de onmiddellijke omgeving, is in de concrete omstandigheden immers ondergeschikt aan de vraag naar de bestaanbaarheid van de aanvraag met de woonbestemming.

Het tweede middel kan dan ook niet tot een ruimere vernietiging leiden.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.2.22 VCRO, de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en bevoegdheidsoverschrijding.

Volgens de verzoekende partij verleent de verwerende partij de vergunning weliswaar onder voorbehoud van burgerlijke rechten, terwijl zij weet dat deze manifest niet-uitvoerbaar is. Bovendien doet de verwerende partij aan bevoegdheidsoverschrijding door de betwiste burgerlijke rechten wel degelijk te beoordelen wat betreft het gemeen karakter van de reeds gesloopte muur en het al dan niet natuurlijk karakter van het niveauverschil. Hiermee schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij meent dat het niet kunnen uitvoeren van een essentieel onderdeel van de vergunning, namelijk het slopen van de scheidingsmuur, er toe kan leiden dat de deputatie beslist om de vergunning te weigeren.

2.

De verwerende partij merkt in haar antwoordnota op dat zij weet dat ze geen uitspraak mag doen over de uitvoerbaarheid van de vergunning. Ze voert aan dat zij in de bestreden beslissing louter vaststelt dat er geen sprake is van vaststaande burgerlijke rechten. De verwerende partij leidt immers uit de notariële akte, die de verzoekende partij aanvoerde in de administratieve beroepsprocedure om aan te tonen dat het gaat om een gemene muur, net af dat de voorgelegde titel niet slaat op de betwiste muur. De verwerende partij stelt hierdoor enkel aan te geven dat er wel degelijk betwisting bestaat.

Volgens de verwerende partij is de sloop van de muur ook geen essentieel onderdeel van de vergunning. Het niet kunnen afbreken van de muur zou enkel tot gevolg hebben dat aan de noordzijde van de parking een stukje muur staat in plaats van een draadafsluiting.

3.

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de verwerende partij terecht nagaat of er problemen zijn rond burgerlijke rechten en hier dan standpunt over inneemt. Bovendien is volgens haar het ingenomen standpunt, dat er zich ogenschijnlijk geen discussie over het gemeen karakter van het muurrestant voordoet, correct. Zij mag die vaststelling doen onder voorbehoud van de burgerlijke rechten. Bovendien mag de verzoekende partij zich niet beroepen

op een schending van die burgerlijke rechten om de vernietiging van de bestreden beslissing te verkrijgen.

De tussenkomenende partij zet verder nog uiteen dat er geen vermoeden van gemeenheid op grond van artikel 653 van het Burgerlijk Wetboek is.

4.

In de wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in de termen van haar inleidend verzoekschrift.

Ook de tussenkomenende partij volhardt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting in haar eerder verweer.

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij als volgt:

“De parking zal langs de perceelsgrenzen afgesloten worden door middel van een draadafsluiting.

Het bezwaarschrift handelt over de problematiek ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Er bestaat namelijk een opmerkelijk hoogteverschil van ongeveer 1m tussen het perceel van de aanvrager en het achterliggende perceel, in eigendom van appellante. De huidige scheidingsmuur vangt dit hoogteverschil op in de bestaande situatie.

Door de sloping van de scheidingsmuur zou appellant tevens verplicht worden om een reliëfwijziging uit te voeren zodat de aanvrager een nieuwe draadafsluiting kan plaatsen.

In het beroepschrift van appellant wordt naast voornoemde problematiek, eveneens gesteld, dat het hier zou gaan om het slopen van een gemene muur op de achterste perceelsgrens.

Als bijlage aan het beroepschrift, wordt een stuk uit een notariële akte toegevoegd dat zou moeten aantonen dat de betrokken muur, die gebouwd werd op de perceelgrens, wel degelijk een gemene muur is, die ter afscheiding van beider percelen dient.

Op grond van artikel 4.2.22. VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

De vergunningverlenende overheid kan vaststellingen doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte, indien die de nodige bewijskracht heeft. Appellant besluit dan ook, dat de titularis van de verkregen regularisatievergunning bij de sloop van de loods deze gemene muur zonder toestemming (gedeeltelijk) heeft afgebroken.

Bij nazicht van het betreffende notariële stuk, dient echter opgemerkt, dat dit stuk in zijn beschrijving van de betreffende 'gemene' muur, enkel betrekking heeft op de hoofdgevel van het hoofdgebouw van appellante en een aanliggend stuk opgaande muur, met een lengte van 6m achter de woning.

Rekening houdend met de achter de hoofdbouw gerealiseerde diepte van de, in functie van voorliggende aanvraag, deels gesloopte muur, is het duidelijk dat het hier niet gaat om zelfde opgaande muur. Tevens wordt vastgesteld dat deze (deels gesloopte) wand in –haar aansluiting bij de bebouwing op het terrein van de aanvraag duidelijk terugspringt, wat tevens zichtbaar wijst op het feit dat de betrokken deels gesloopte wand geen gemene wand betreft.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren echter krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is aldus, niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

In casu kan de vergunning aldus worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten”

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij zich niet mocht uitspreken over de in discussie zijnde burgerlijke rechten en voegt eraan toe dat de aangevraagde vergunning daardoor niet kan worden uitgevoerd.

De verwerende en tussenkomenende partij zijn van oordeel dat de bestreden beslissing juist vaststelt dat er discussie is over burgerlijke rechten.

2.

Het door de verzoekende partij geformuleerde middel noodzaakt de Raad op het eerste gezicht tot een onderzoek van de zakenrechtelijke situatie van het terrein en meer in het bijzonder dit van de af te breken scheidingsmuur.

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

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

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

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

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening.

3.

Uit de weergave van de bestreden beslissing, zoals vermeld onder randnummer 1, blijkt dat de verwerende partij vooreerst een antwoord geeft op de problematiek van de scheidingsmuur, zoals door de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift aangehaald en gestaafd met een notariële akte. Volgens de verzoekende partij zou het om een gemene muur gaan.

De verwerende partij komt tot het oordeel dat de af te breken muur niet hetzelfde stuk muur is als vermeld in de notariële akte om vervolgens te stellen dat zij zich niet kan uitspreken over het bestaan en de omvang van enige subjectieve rechten.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich niet heeft uitgesproken over de discussie inzake de muurgemeenschap, maar enkel vaststelt dat er discussie over bestaat.

Onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt dit nogmaals bevestigd:

“Ter hoogte van de achterste perceelsgrens, waar de scheidingsmuur nog dient gesloopt te worden, is een opmerkelijk hoogteverschil aanwezig tussen het perceel van de aanvrager en de achterliggende eigendom.

De werken ter hoogte van de perceelsgrenzen dienen bijgevolg te gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen. Rekening houdend met het feitelijke uitzicht van de plaatselijke ophoping en het niveau tov de toegang tot de bergruimte op het aanpalende perceel, kan de vraag gesteld worden of dit niveauverschil een 'natuurlijk' niveau betreft.

....

De vergunning heeft een zakelijk karakter, en zij wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.”

4.

De verzoekende partij voert ook aan dat de verwerende partij geen vergunning mag verlenen wanneer deze niet uitvoerbaar is.

De vraag of de gevraagde handelingen ook door de houder van de te verlenen vergunning zal kunnen worden uitgevoerd staat bovendien los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Het eigendomsstatuut en eventuele uitvoeringsproblemen daaromtrent mogen voor het vergunningverlenend bestuursorgaan niet relevant zijn, enkel een inhoudelijke beoordeling van de aangevraagde werken en handelingen kunnen een wettige beslissing ondersteunen.

Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskennis van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om zich hierover uit te spreken. De uitvoerbaarheid van een vergunning is echter in de eerste plaats een zaak van de houder van de vergunning en mag geen bekommernis zijn van de vergunningverlenende overheid aangezien deze enkel de wettigheid ter harte moet nemen en zich niet mag inlaten met eventuele burgerlijke discussies of gevolgen.

5.

Het middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

Het tweede middel wordt, zoals reeds gesteld, niet verder onderzocht omdat dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. Kosten

In zoverre de verwerende partij vraagt de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, dient gewezen te worden op artikel 33 DBRC-decreet, waaruit blijkt dat de Raad de kosten van het beroep ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv GLASHANDEL DE SMAELE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 maart 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een loods met aanhorige scheidingsmuur en het aanleggen van een parking op een perceel gelegen te 9300 Aalst, Dokter André Goffaertstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 458N4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 28 februari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS