

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0517  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0860-A

Verzoekende partij	de nv <b>JCDECAUX BILLBOARD BELGIUM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Kris LUYCKX, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 122/bus 14
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 29 juni 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 23 maart 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het behouden van een verlicht aankondigingsbord van 15 m<sup>2</sup> (type trivision) op een perceel gelegen te 9000 Gent, Overzet 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 211S3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Verzoekende partij en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

1.

Verzoekende partij dient op 9 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het behouden van één verlicht aankondigingsbord van 15m2 (van het type trivision) tegen de zijgevel”*.

De aanvraag kent een historiek. Nadat een eerdere tijdelijke vergunning voor het reclamepaneel op 24 juli 2013 was vervallen, werd in het kader van een nieuwe aanvraag van 22 oktober 2013 tot behoud van het paneel opnieuw een tijdelijke vergunning afgeleverd voor maximum drie jaar, waarbij werd gesteld dat dit, in het licht van de realisatie van het GRUP en om te vermijden dat het paneel een permanent karakter krijgt, de laatste verlenging betrof.

2.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’*, vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005, waarin geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen.

Het perceel ligt tevens binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *‘Overzet’*, goedgekeurd op 17 januari 2008 (hierna: GRUP), in een *‘zone voor wonen en aanverwante voorzieningen’* (Wo).

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 maart 2017 ongunstig:

“ ...

#### 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

##### 5.1. Bestemming

*De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.*

##### 5.2. Algemeen bouwreglement

*De aanvraag ... is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.*

...

#### 8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Voorliggend voorstel voorziet in het behoud van een verlicht reclamebord tegen de zijgevel van een woning.*

*Momenteel is deze woning een hoekwoning, palend aan een plein. Deze gevel vraagt dan ook een degelijke afwerking. Het ruimtelijk uitvoeringsplan Overzet voorziet op deze plek een volwaardige hoekafwerking van de straat door de bouw van een kopwoning mogelijk te maken. Hiervoor is onder andere een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk. Om die reden is een permanente vergunning op deze plek onbespreekbaar, maar werd in afwachting van de nodige planprocessen om de bouw van een hoekwoning toe te laten een tijdelijke vergunning verleend voor maximum 3 jaar.*

*De voorgaande vergunning was een 1<sup>ste</sup> en laatste tijdelijke vergunning. In functie van de realisatie van het RUP en om te vermijden dat dit reclamepaneel een permanent karakter krijgt, komt de huidige aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 maart 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij het zich integraal aansluit bij het ongunstig advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 20 april 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 29 juni 2017 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

### 2.3 De juridische aspecten

...

#### B. Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ...

*Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit RUP in volgende zone gelegen: Wo-zone voor wonen en aanverwante voorzieningen.*

*Op heden vormt de blinde zijgevel van de woning, waartegen het reclamepaneel bevestigd is, de grens met het openbaar domein.*

*Het bestemmingsplan van het RUP voorziet evenwel dat een gedeelte van het openbaar domein, breed  $\pm 5$  m, mag bebouwd worden met een kopwoning ter afwerking van de bestaande rij woningen.*

*De aanvraag om tegen de blinde gevel – die door het RUP bestemd is tot wachtgevel – een reclamepaneel te bevestigen (of tijdelijk bestendigen in dit geval) is dus in strijd met de voorschriften van het RUP.*

*De voorschriften van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften ... Er kan geen toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO gemaakt worden, o.a. omdat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek onderworpen werd.*

#### C. Inname openbaar domein

*Zoals hierboven uiteengezet hangt het reclamepaneel en de bijhorende verlichtingsarmatuur momenteel boven het openbaar domein, hetzij boven grond in beheer van de stad Gent.*

*Volgens de rechtspraak van de Raad van State heeft een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning slechts zin zo zij uitgaat van, of gedaan wordt in naam van de eigenaar, de houder van een bouwrecht, of de houder van een zakelijk recht, m.a.w. van een aanvrager die in rechte de mogelijkheid heeft om de bouwvergunning uit te voeren ... Verder wordt in dit arrest gestipuleerd dat de bevoegde overheid ... weliswaar niet als rechter optreedt om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op zijn grond een bouwwerk te plaatsen ... De bevoegde overheid is derhalve niet verplicht de door de aanvrager vermelde hoedanigheid op haar waarachtigheid te toetsen, maar kan in geval van twijfel wel vergen dat een titel wordt voorgelegd waaruit de aangegeven hoedanigheid blijkt. Deze zienswijze wordt bevestigd in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen ...: “Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. ... Er bestaat geen uitdrukkelijke bepaling dat aanvragen die strekken tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning slechts kunnen ingediend*

*worden door de eigenaar van het betrokken bouwperceel, met diens instemming, of in zijn naam. Evenmin wordt in de regelgeving uitdrukkelijk bepaald dat een aanvrager, bij de aanvraag, een titel moet voegen waaruit blijkt dat de vergunning kan uitgevoerd worden. Het is derhalve in beginsel niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren. Niettemin moet het verlenen van een vergunning, om nuttig en doelmatig te zijn, kunnen leiden tot het uitvoeren van deze vergunning volgens de modaliteiten en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. Indien er in de loop van de administratieve procedure daaromtrent een betwisting wordt gevoerd of een discussie rijst, kan dit het vergunningverlenend bestuursorgaan ertoe nopen de mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning te beoordelen ...”*

*Uit de bestreden beslissing blijkt voldoende dat het college van burgemeester en schepenen niet langer kan akkoord gaan met het feit dat de gevraagde constructie op deze locatie aanwezig is. De aanvraag beschikt dus m.a.w. niet over het nodige bouwrecht om een eventuele stedenbouwkundige vergunning uit te voeren. De aanvraag dient ook om deze reden geweigerd te worden.*

#### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

#### **A. Eerste en derde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel voert verzoekende partij de schending aan van het GRUP en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij licht het middel toe als volgt:

*“ ...*

*1. De bestendige deputatie besluit tot een strijdigheid van de aanvraag ... met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ...*

*2. Volgens eigen zeggen van de bestendige deputatie bevindt de aanvraag van verzoekster zich in de zone "Wo-zone voor wonen en aanverwante voorzieningen". De op de zone ... toepasselijke verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende - zie p. 34 - 35 toelichtingsnota RUP ...*

*Nergens wordt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ... het verbod opgelegd om reclamepanelen te bevestigen op blinde (wacht)gevels.*

*...”*

In het derde middel voert verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

3. ... Op heden is van de oprichting van een kopwoning zelfs nog geen sprake. Dienaangaande is er sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De bestendige deputatie weet immers dat stedenbouwkundige vergunningen m.b.t. de plaatsing en het behoud van panelen steeds maar tijdelijk worden toegekend. Op deze manier is het zelfs niet mogelijk om een eventuele bebouwing op het aanpalende perceel te hypothekeren. Immers, van zodra er bebouwing gepland wordt, wijkt het paneel van verzoekster uiteraard onmiddellijk voor dit bouwproject.

De aanvraag van verzoekster tot behoud van haar paneel is dan ook geweigerd geworden o.g.v. een drogreden en geenszins omwille van een effectieve strijdigheid met het RUP "Overzet". Er is dan ook geen sprake van een strijdigheid van de aanvraag ... met de voorschriften van het RUP die bindende en verordenende kracht zouden hebben. Het is daarentegen de inhoud van het Deputatiebesluit dat niet strookt met de inhoud van de voorschriften van het RUP 'Overzet'.

...

2. Vervolgens houdt de bestendige deputatie nu plots een strijdigheid voor met het RUP Overzet terwijl het betreffende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Overzet in werkelijkheid reeds op 17 januari 2008 goedgekeurd is geworden. Zelfs in 2013 is aan verzoekster, niettegenstaande de bepalingen van het RUP Overzet nog een stedenbouwkundige vergunning verleend geworden. Het is in strijd met het beginsel van de rechtszekerheid om ditzelfde RUP thans aan te wenden als reden om niet tot het verlenen van een nieuwe vergunning te moeten overgaan.

3. Het is in strijd met het gelijkheidsbeginsel om ditzelfde RUP thans aan te wenden als reden om niet tot het verlenen van een nieuwe vergunning te moeten overgaan. Het komt de bestendige deputatie immers toe om gelijke aanvragen op gelijke wijze behandelen.

...”

2.

Verwerende partij betwist het eerste middel als volgt:

“ ...

Het verordenend karakter van een RUP gaat uit van het grafisch plan samen met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. In casu ligt de bouwplaats binnen de bestemming Wo: zone voor wonen en aanverwante voorzieningen.

Het bestemmingsplan bij dit RUP geeft ontegensprekelijk aan dat de bestaande rij woningen te Overzet op termijn moet worden afgewerkt met een kopwoning ...

Dit blijkt ook uitdrukkelijk uit de visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling die in de toelichtingsnota bij het RUP werden uiteengezet (p. 26) ...

Ook al voorziet het betreffende RUP geen uitdrukkelijk verbod voor het aanbrengen van een publiciteitsbord aan de wachtgevel van Overzet 12, dan nog blijkt uit wat hierboven werd uiteengezet dat de aanvraag in ieder geval niet conform de voorziene bestemming van het RUP kan worden geacht.

*Het is immers niet zo dat alle ruimtelijke ingrepen die niet expliciet verboden zijn in een verordenend planningsinstrument, daarom ook automatisch toegelaten zijn. Men moet ook steeds de algemene strekking van het plan indachtig blijven.*

*In casu hypothekeert het plaatsen van een reclamepaneel aan de wachtgevel van de woning te Overzet 12 de bebouwingsmogelijkheden van het naastgelegen perceel, waardoor deze aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijke RUP Overzet.*

*De deputatie motiveerde haar standpunt dan ook correct als volgt ...*

*Verder stelt de deputatie terecht dat een 'afwijking' van de algemene strekking van een plan (zoals de bestemming) niet als een 'beperkte afwijking' in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO kan worden beschouwen. De algemene strekking van het plan is duidelijk dat er een kopwoning dient te worden gerealiseerd op de plaats waar de verzoekende partij nu een reclamepaneel wenst te behouden.*

*Dat er op heden nog geen kopwoning werd gerealiseerd, doet aan de vastgestelde strijdigheid met het RUP geen afbreuk.*

*Bovendien en ten overvloede laat de verzoekende partij na om aan te tonen dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk oordeelt dat het plaatsen van een reclamepaneel van een dergelijke omvang de bebouwingsmogelijkheden hypothekeert ...*

*Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan in casu evenmin sprake zijn. De deputatie is immers niet verplicht om een (tijdelijke) stedenbouwkundige vergunning af te leveren. Overigens licht de verzoekster deze vermeende onzorgvuldigheid niet verder toe.  
..."*

Verwerende partij betwist het derde middel als volgt:

*" ...*

*Waar de verzoekster stelt dat het rechtszekerheidsbeginsel zou geschonden zijn omdat de deputatie het RUP Overzet "thans aanwendt om niet tot het verlenen van een nieuwe vergunning te moeten overgaan", lijkt zij eerder een schending van het gelijkheidsbeginsel te willen aantonen. Echter kan ook deze stelling niet overtuigen.*

*Het rechtszekerheidsbeginsel binnen het ruimtelijke ordeningscontentieux houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij de rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur ... Van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel kan er maar sprake zijn voor zover rechtszekerheid door een bepaalde overheidsinstantie werd geschapen om vervolgens door diezelfde overheidsinstantie niet te worden gehonoreerd ...*

*De verzoekster verwijst echter naar het eerder ingenomen standpunt van het college van burgemeester en schepenen – zijnde de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en in diverse vroegere procedures. In geen enkel opzicht toont de verzoekster aan dat de deputatie als vergunningverlenende overheid in dit dossier een eerdere rechtszekerheid heeft geschapen die zij middels de huidige verleende vergunning niet langer honoreert. De deputatie heeft de vorige stedenbouwkundige vergunningen voor het reclamepaneel niet verleend.*

*Ook het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn als in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Dit houdt tevens in dat er slechts sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van éénzelfde overheid ... Zoals hierboven reeds werd gesteld, heeft de deputatie deze aanvraag*

*nog niet eerder behandeld en werden in haar hoofde dan ook geen in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk behandeld.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in het eerste middel in essentie dat de aanvraag in de bestreden beslissing onterecht (in eerste instantie) wordt geweigerd wegens strijdigheid met de geldende bestemmingsvoorschriften van het GRUP. In het derde middel stelt zij in essentie dat er vooralsnog geen aanvang werd genomen met de afwerking van de gevel waarop het reclamepaneel is bevestigd middels de oprichting van een kopwoning, zoals beoogd in het GRUP, en benadrukt zij het tijdelijk karakter van de gevraagde vergunning, waardoor de visie in het GRUP niet kan worden gehypothekeerd. Zij wijst daarbij op de vaststelling dat zij ook in 2013 een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning verkreeg, hoewel het betreffende GRUP aldan reeds sinds 17 januari 2008 was goedgekeurd, zodat zij meent dat de beweerde strijdigheid van de aanvraag met het GRUP thans niet meer als weigeringsgrond kan worden aangewend.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met hetzij stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, hetzij een goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO (onder meer) een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verwerende partij dient als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de voorschriften van het geldende GRUP en aan de goede ruimtelijke ordening, en of gebeurlijke afwijkingen op deze voorschriften kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Het weigeringsmotief op basis van de onverenigbaarheid van de aanvraag met het GRUP wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

*Op heden vormt de blinde zijgevel van de woning, waartegen het reclamepaneel bevestigd is, de grens met het openbaar domein.*

*Het bestemmingsplan van het RUP voorziet evenwel dat een gedeelte van het openbaar domein, breed  $\pm 5$  m, mag bebouwd worden met een kopwoning ter afwerking van de bestaande rij woningen.*

*De aanvraag om tegen de blinde gevel – die door het RUP bestemd is tot wachtgevel – een reclamepaneel te bevestigen (of tijdelijk bestendigen in dit geval) is dus in strijd met de voorschriften van het RUP.*

...

Verwerende partij wijst in de bestreden beslissing naar het bestemmingsplan bij het GRUP, waarin wordt voorzien in de mogelijkheid om tegen de blinde zijgevel waarop het reclamepaneel is bevestigd een kopwoning te bouwen, in functie van de afwerking van de bestaande rij woningen. Vervolgens stelt zij dat de aanvraag in strijd is met “de voorschriften van het RUP”, zonder te verduidelijken welke stedenbouwkundige voorschriften zij bedoelt. De vaststelling dat er in de toelichtingsnota bij het GRUP onder ‘1.9 Visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling’ wordt gesteld dat de betreffende wachtgevel “wordt afgewerkt met een nieuw kopgebouw” volstaat niet om te besluiten tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met het GRUP.

Bovendien wordt in de bestreden beslissing evenmin verduidelijkt op welke manier de gebeurlijke (tijdelijke) inwilliging van de aanvraag de vooropgestelde ontwikkeling aldaar (met name de aanpassing van het openbaar domein en de realisatie van een kopwoning) zou hypothekeren. Ongeacht het gegeven dat verwerende partij klaarblijkelijk niet betwist dat er thans geen voornemen bestaat om de blinde zijgevel af te werken met een kopwoning, wordt vastgesteld dat het GRUP reeds dateert van 17 januari 2008, terwijl het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent in 2013 klaarblijkelijk nog oordeelde dat dit GRUP geen beletsel vormt voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het tijdelijke behoud van het reclamepaneel. Hoewel verwerende partij terecht wijst op de vaststelling dat de betreffende tijdelijke stedenbouwkundige vergunning voor het reclamepaneel van 2013 niet door haar maar door het college van burgemeester en schepenen werd verleend, kon zij hiervan geen abstractie maken, en diende zij alleszins des te nauwkeuriger te motiveren op basis waarvan zij meent dat de aanvraag strijdig is met het GRUP.

Het (eerste) weigeringsmotief dat de aanvraag strijdig is met het GRUP is dan ook niet draagkrachtig. Het eerste en het derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1719 e.v. Burgerlijk Wetboek. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

*Sinds 24 september 1987 beschikt verzoekster over het recht om op de zijgevel van de woning gelegen te 9000 Gent, Overzet 12 een aankondigingsbord te bevestigen.*

*Sinds 24 september 1987 beschikt verzoekster over het recht om boven het openbaar domein, grond die de stad Gent in beheer heeft, haar aankondigingsbord te bevestigen. Deze toestemming werd haar verleend door de stad Gent middels het afleveren van de opeenvolgende stedenbouwkundige vergunningen, bij de stad Gent gekend onder refertes 1987/1363, 2008/565 en 2013/860. In die zin is tussen verzoekster en de stad Gent een*



*mondelinge (huur)overeenkomst ontstaan op basis waarvan een zogenaamd deel van het openbaar domein kosteloos ter beschikking van verzoekster wordt gesteld.*

*Door zonder meer te oordelen dat de aanvraag van verzoekster niet langer zou beschikken over het nodige bouwrecht om een eventuele stedenbouwkundige vergunning uit te voeren, miskent de bestendige deputatie de artikelen 1719 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.*

*...”*

In het derde middel voert verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Zij licht het middel toe als volgt:

*“ ...*

*Precies omwille van het feit dat de bestendige deputatie de rechten die verzoekster put uit de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zonder meer schendt, dient te worden gesteld dat in casu het rechtszekerheidsbeginsel werd geschonden.*

*...”*

2.

Verwerende partij betwist het tweede middel als volgt:

*“ ...*

*Vooreerst dient te worden vastgesteld dat dit ... weigeringsmotief een overtollig motief is, nu in de bestreden beslissing ook de strijdigheid met het RUP Overzet werd vastgesteld. Het eventueel gegrond bevinden van dit bijkomend motief kan dan ook niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing leiden. Aangezien kritiek op een overtollig motief niet kan leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit is het middel niet ontvankelijk ...*

*Bovendien is dit middel eveneens onontvankelijk wegens de onbevoegdheid van uw Raad om te oordelen over geschillen over burgerlijke rechten. Dergelijke geschillen zoals de voorliggende eigendomsdiscussie, behoren krachtens artikel 144 Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten zoals het eigendomsrecht of bouwrecht ...*

*...”*

Verwerende partij betwist het derde middel als volgt:

*“ ...*

*Volgens de verzoekster schendt de deputatie het rechtszekerheidsbeginsel door “de rechten die de verzoekster put uit ‘de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek’ te schenden”. Welke bepalingen dit zouden zijn en op welke manier de deputatie daarmee het rechtszekerheidsbeginsel schendt, licht de verzoekster niet verder toe. In die zin is het middel dan ook onontvankelijk.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij betwist in essentie het (tweede) weigeringsmotief dat zij als aanvrager van de vergunning niet beschikt over het vereiste bouwrecht om de beoogde stedenbouwkundige vergunning uit te voeren.

2.

In zoverre verwerende partij stelt dat het middel betrekking heeft op een overtollig weigeringsmotief en in die optiek onontvankelijk is, wordt haar exceptie verworpen. Zoals hierboven geoordeeld zijn het eerste en het derde middel met betrekking tot het (eerste) weigeringsmotief houdende de strijdigheid van de aanvraag met het GRUP in de aangegeven mate gegrond, zodat het middel geen betrekking (meer) heeft op een overtollig weigeringsmotief.

In zoverre verwerende partij stelt dat het middel onontvankelijk is ingevolge de onbevoegdheid van de Raad om te oordelen over geschillen inzake burgerlijke rechten wordt haar exceptie eveneens verworpen. De Raad wordt op basis van het middel niet uitgenodigd om uitspraak te doen over het al dan niet bestaan van een bouwrecht in hoofde van verzoekende partij, maar wel om na te gaan in hoeverre verwerende partij haar bestreden weigeringsbeslissing kon steunen op de (beweerde) ontstentenis van dergelijk bouwrecht.

3.

Artikel 4.2.22, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.”*

Voormeld artikel vormt de bevestiging van het beginsel dat de geschillenbeslechting inzake burgerlijke rechten niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid, die als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om vergunningsaanvragen te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, en niet kan noch mag optreden als rechter die uitspraak doet over een betwisting inzake burgerlijke rechten en verplichtingen. Betwistingen omtrent het bestaan van burgerlijke rechten, de interpretatie en de omvang ervan, waaronder betwistingen over de draagwijdte van eigendoms- of gebruiksrechten op een bouwperceel, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen. Dit belet haar echter niet om vaststellingen te doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

4.

Het weigeringsmotief op basis van het gebrek aan bouwrecht in hoofde van verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

*“...  
Zoals hierboven uiteengezet hangt het reclamepaneel en de bijhorende verlichtingsarmatuur momenteel boven het openbaar domein, hetzij boven grond in beheer van de stad Gent.*

*...  
Uit de bestreden beslissing blijkt voldoende dat het college van burgemeester en schepenen niet langer kan akkoord gaan met het feit dat de gevraagde constructie op deze locatie aanwezig is. De aanvraag beschikt dus m.a.w. niet over het nodige bouwrecht om een eventuele stedenbouwkundige vergunning uit te voeren. De aanvraag dient ook om deze reden geweigerd te worden.*

*...”*

Verwerende partij leidt uit het feit dat het reclamepaneel (tegen de zijgevel van een woning) (strikt gezien) boven het openbaar domein hangt en dat de aanvraag in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd, zonder meer af dat verzoekende partij niet langer beschikt over een bouwrecht voor (het tijdelijk behoud van) dit reclamepaneel. Uit de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen blijkt echter niet dat

het college de vergunning weigerde omwille van een gebrek aan bouwrecht, terwijl dit evenmin blijkt uit het administratief dossier. Bovendien werd dit weigeringsmotief door verzoekende partij, in haar replieknota op het met de bestreden beslissing eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (van 23 juni 2017), expliciet betwist, waarbij werd aangevoerd dat *“(het) paneel niet werkelijk het openbaar domein ‘bezet’ doch slechts hangt boven het openbaar domein omdat het ... enkele centimeters over de gevel hangt”*, evenals dat *“dit paneel reeds 25 jaar aanwezig is en nooit enige klacht heeft teweeg gebracht”*. Verwerende partij heeft zich derhalve uitgesproken over (het al dan niet bestaan van) burgerlijke rechten (bouwrecht), terwijl het administratief dossier geen gegevens bevat waaruit blijkt dat er daarover tussen de betrokken partijen geen betwisting bestaat of er een akte voorligt met de nodige bewijskracht, en terwijl er zich in dit kader klaarblijkelijk reeds 30 jaar geen problemen voordoen. In die optiek vermocht verwerende partij als vergunningverlenende overheid geen oordeel vellen omtrent het al dan niet bestaan van een bouwrecht in hoofde van verzoekende partij om de beoogde stedenbouwkundige vergunning uit te voeren, om de aanvraag vervolgens op basis van dit oordeel te weigeren.

Het tweede middel is gegrond.

## **VI. KOSTEN**

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er wordt geen rechtsplegingsvergoeding gevorderd.

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

1. De beslissing van verwerende partij van 29 juni 2017, waarbij aan verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het behouden van een verlicht aankondigingsbord van 15 m<sup>2</sup> (type trivision) op een perceel gelegen te 9000 Gent, Overzet 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 211S3, wordt vernietigd.
2. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE