

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1157  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0484/A

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Verzoekende partij      | de bvba <b>BLAUW KASTEEL</b> , met zetel te 9860 Balegem, Schaperstraat 2-4<br><br>vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15  |
| Verwerende partij       | de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>   |
| Tussenkomen de partijen | 1. mevrouw <b>Erna DHONDT</b><br>2. mevrouw <b>Marguerite DHONDT</b><br>3. mevrouw <b>Nathalie DRYEPONDT</b><br>4. mevrouw <b>Ariane DRYEPONDT</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Sophie BEUSELINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66 |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 9 september 2016 gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het “verbouwen van een woning met handelsruimte” op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 94, met als kadastrale omschrijving 2AFD/KNOKKE, sectie E, nr. 0554B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 19 december 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Tim DIERYNCK voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Benjamin CHAMON *loco* advocaat Sophie BEUSELINCK voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 2 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een woning met handelsruimte” op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 94, met als kadastrale omschrijving 2AFD/KNOKKE, sectie E, nr. 0554B.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg met nummer K09, ‘Wijk Prins Karellaan’ goedgekeurd op 5 februari 2004, in een zone voor kleinschalig gesloten bouwblok.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 juli 2016 tot en met 25 augustus 2016, dienen de tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 juli 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

**Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18/07/2016. Het advies is gunstig.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing: zie hieronder.*

(...)

### **Openbaar onderzoek**

*De aanvraag werd openbaar gemaakt van 27/07/2016 tot 25/08/2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:*

#### **Inhoud:**

1. *Geen akkoord ivm gemeenschappelijke schouw met eigendom klagers*
2. *Dak zal gedeeltelijk boven eigendom klagers zweven*
3. *Geen enkele toestemming tot gebruik perceel of daarop opgerichte constructies, van welke aard dan ook*
4. *Op plan is er geen isolatie voorzien tussen aanpalende muur, wat stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en zulks een negatieve impact heeft op zowel de energieprestatie als de akoestiek*
5. *Koelruimte wordt niet nader gespecificeerd op plan*

#### **Bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond:**

*Afwerking/bebouwing dient volledig op eigen terrein te gebeuren, schouw, dakgoten ed.*

*Voor het overige is de afwerking van gemeenschappelijke schouw een zuiver burgerrechtelijke aangelegenheid die dient geregeld tussen beide partijen.*

*Bouwtechnische details zoals onder meer isolatie maken geen onderdeel uit van een stedenbouwkundige vergunning. De verbouwwerkzaamheden dienen uitgevoerd volgens de regels der kunst en te beantwoorden aan alle daarop betrekking hebbende regelgeving zoals onder meer energieprestatieregelgeving. De aannemer/promotor dient de nodige maatregelen te nemen teneinde de eventuele hinder/schade voor de burens tot het strikte minimum te beperken.*

*De inrichting van de koele ruimte maakt geen onderdeel uit van een stedenbouwkundige vergunning, wat niet betekent dat deze niet dient te beantwoorden aan andere regelgeving zoals onder meer milieuwetgeving.*

(...)

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/09/2016 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is (...)*

*Het Schepencollege legt volgende **bijzondere voorwaarden** op :*

***Afwerking/bebouwing dient volledig op eigen terrein te gebeuren, evenals de dakgoten en dergelijke.***

***In functie van vigerend B.P.A. "K09-Wijk Prins Karellaan":***

*Gevels: er zijn uitsluiten kleinschalige materialen, zoals baksteen, natuursteen, e.d. toegelaten. Het wit bepleisteren en wit schilderen of kaleien van de gevel is eveneens toegelaten. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuursteen en andere volwaardige materialen toegelaten.*

*Er moet stipt voldaan worden aan de voorwaarden (...)*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.*

*Goedkeuring wordt verleend aan (...)*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 14 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 december 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 januari 2017 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

*"...*

*Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van een woning met handelsruimte.*

*In het beroepschrift wordt aangehaald dat het nieuwe dak (in tegenstelling tot huidige constructie) volgens de plannen tot over de perceelsgrens zou reiken en dat de schouw wordt verhoogd zonder hun toestemming.*

*Alhoewel deze aangelegenheden van burgerrechtelijke aard zijn, en dat vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, moet worden gewezen dat de vergunningverlenende overheid ook de mogelijkheid tot uitvoering van de vergunning in zijn beoordeling moet betrekken. Met andere woorden, een vergunning moet nuttig en doelmatig zijn (RVVb, 18 maart 2014, nr. A/2014/0195; 27 mei 2014, nr. A/2014/0387).*

*In dat verband moet worden gewezen dat er werken worden uitgevoerd op de eigendom van beroeper. Dit wordt niet betwist en blijkt ook duidelijk uit de plannen. Uit de plannen blijkt dat de schouw van beroepers opgehoogd wordt. Dit wordt ook expliciet zo vermeld op de plannen (snede AA).*

*Ook op de hoorzitting bevestigt de aanvrager dat de schouw van de beroepsindieners wordt opgehoogd. De aanvrager wijst echter op het feit dat dit louter een burgerrechtelijke aangelegenheid is en wijst op het Schoorsteenarrest van de Raad van State. In dit arrest wordt benadrukt dat er te allen tijde voor moet gezorgd worden dat de schouw van de buur blijft trekken. De aanvrager stelt dat hij, op basis van artikel 557 BW, het recht heeft om de gemeenschappelijke muur op te trekken en dat hij op basis van het arrest de verplichting heeft om de schouw op te trekken. De aanvrager stelt dat de verhoging noodzakelijk is zodat de schouw blijft werken.*

*De deputatie stelt inderdaad vast dat het om een burgerlijke aangelegenheid gaat waarover zij geen uitspraak kan en mag doen. Een afgeleverde vergunning moet wel nuttig en doelmatig zijn om in de realiteit te kunnen worden uitgevoerd. Op dit moment is het **niet duidelijk of de aanvraag zoals ze nu voorligt, effectief kan uitgevoerd worden**. Door deze vaststelling is het niet wenselijk om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren. Er moet duidelijkheid zijn over de burgerlijke rechten.*

*Het beroep wordt gegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **geweigerd**.*

*...*

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 – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 144 van de Grondwet (hierna: GW); van artikel 4.2.22, §1 VCRO; van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet); van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiverings-, het rechtszekerheids-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij onwettig omdat de stedenbouwkundige vergunning louter en alleen wordt geweigerd omdat er volgens de deputatie eerst "*duidelijkheid (moet) zijn over de burgerlijke rechten*". De verzoekende partij verwijst naar de conclusie van de verwerende partij en benadrukt volgende passages: "*Alhoewel deze aangelegenheden van burgerrechtelijke aard zijn, en dat vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, moet worden gewezen dat de vergunningverlenende overheid ook de mogelijkheid tot uitvoering van de vergunning in zijn beoordeling moet betrekken. Met andere woorden, een vergunning moet nuttig en doelmatig zijn*", "*[u]it de plannen blijkt dat de schouw van beroepers opgehoogd wordt*", "*de deputatie stelt inderdaad vast dat het om een burgerlijke aangelegenheid gaat waarover zij geen uitspraak kan en mag doen*" en "*[het is] niet duidelijk of de aanvraag zoals ze nu voorligt, effectief kan uitgevoerd worden. Door deze vaststelling is het niet wenselijk om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren. Er moet duidelijkheid zijn over de burgerlijke rechten*". De verzoekende partij wijst erop dat, hoewel de verwerende partij tot twee maal toe bevestigt dat de discussie betrekking heeft op aangelegenheden van burgerrechtelijke aard, zij desalniettemin de vergunning weigert omwille van de vermeende onduidelijkheid omtrent deze burgerlijke rechten (eigendomsstatuut).

De verwerende partij weigert de stedenbouwkundige vergunning enkel en alleen omdat het niet duidelijk is of de verzoekende partij als aanvrager de werken ook effectief zal kunnen uitvoeren. De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij als aanvrager van de vergunning nog niet over een subjectief recht beschikt om het onderdeel van de aanvraag dat betrekking heeft op de schouw van de burens effectief uit te voeren. Vervolgens acht zij de eigenlijke inhoudelijke ruimtelijke beoordeling van de aanvraag irrelevant en weigert zij de aanvraag.

Deze redenering van de verwerende partij is volgens de verzoekende partij manifest in strijd met artikel 144 GW en artikel 4.2.22 VCRO. De verzoekende partij benadrukt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben, dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten en dat betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, en dat de interpretatie en de omvang ervan, volgens artikel 144 GW tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort. Aangezien geschillen over burgerlijke rechten, zoals bijvoorbeeld eigendomsdiscussies, aldus uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren, is het volgens de verzoekende partij niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan, noch van de Raad om daarover te oordelen.

De vergunningverlenende overheid dient als orgaan van actief bestuur enkel na te gaan of een welbepaalde aanvraag tot vergunning in overeenstemming is met de toepasselijke regelgeving. Zij mag geen enkele beslissing nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat. Evenmin kan de vergunningverlenende overheid volgens de verzoekende partij als rechter optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om de gevraagde werken of handelingen te verrichten of uit te voeren.

De verzoekende partij stelt dat zij deze principes reeds uitvoerig heeft toegelicht in haar antwoordnota van 20 december 2016, maar dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geen rekening gehouden heeft met deze nota noch met de daarin toegelichte principes. In de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich onomwonden uit over de burgerlijke rechten die *in casu* ter discussie werden gesteld door de beroepers. De verwerende partij acht de toetsing aan de toepasselijke regelgeving en de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving zelfs uitdrukkelijk overbodig. Door aldus te oordelen, ligt er volgens de verzoekende partij een schending van de artikelen 144 GW en 4.2.22 VCRO voor.

Volgens de verzoekende partij heeft de Raad deze principes bevestigd en heeft hij daaraan toegevoegd dat de vraag of de gevraagde handelingen ook door de houder van de te verlenen vergunning zullen kunnen worden uitgevoerd, los staat van de vraag naar de wettigheid van de vergunning en dat het eigendomsstatuut en eventuele uitvoeringsproblemen daaromtrent voor het vergunningverlenend bestuursorgaan niet relevant mogen zijn. Enkel een inhoudelijke beoordeling van de aangevraagde werken en handelingen kunnen een wettige beslissing ondersteunen.

Ook de stelling die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontwikkelde in zijn advies, met name dat de vergunning "*nuttig of doelmatig*" moet zijn vooraleer zij kan worden verleend, werd door de verzoekende partij uitvoerig weerlegd op de hoorzitting en in haar navolgende nota van 20 december 2016, waarin zij erop wijst dat die aanname behalve onwettig ook voorbarig is en dat er een vicieuze cirkel zou ontstaan: "*indien cliënte de burgerlijke rechter toch zou willen vatten om de muur en de schouw hoger op te trekken, bestaat het risico dat dan wordt vastgesteld dat cliënte geen actueel belang heeft omdat zij toch nog geen bouwvergunning heeft ... Dit is funest en volstrekt te vermijden*". In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij niet in op de argumentatie van verzoekende partij en herhaalt zij dat de vergunning die zij desgevallend zou afleveren niet "*nuttig en doelmatig*" zou zijn, omdat er nog discussie bestaat omtrent de mogelijkheid voor verzoekende partij om tot uitvoering over te gaan. Door net de kringredenering

van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die door de verzoekende partij aan de kaak werd gesteld, te herhalen, is de verwerende partij volgens de verzoekende partij op kennelijk onredelijke/onzorgvuldige wijze tekort geschoten aan de op haar rustende motiveringsplicht zoals voorzien in het motiveringsbeginsel en de Motiveringswet. Zij stelt finaal dat de verwerende partij zich als vergunningverlenend bestuursorgaan enkel over de stedenbouwkundige aspecten een opinie dient te vormen, en er voor de rest mee kan volstaan de vergunning te verlenen onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De verzoekende partij wijst hierbij op rechtspraak van de Raad, waarin geoordeeld zou worden dat de uitvoerbaarheid van een vergunning in de eerste plaats een zaak is van de houder van de vergunning en dat dit geen bekommernis mag zijn van de vergunningverlenende overheid, aangezien deze enkel de wettigheid ter harte moet nemen en zich niet mag inlaten met eventuele burgerlijke discussies. De verzoekende partij merkt ook op dat de bestreden beslissing om diezelfde reden ook in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. De verzoekende partij mocht er immers redelijkerwijze van uitgaan dat de verwerende partij deze algemeen geldende (en zelfs grondwettelijke) principes correct zou toepassen en aldus minstens de vergunning zou verlenen onder voorbehoud van de burgerlijke rechten.

2.

De verwerende partij repliceert dat zij geen uitspraak heeft gedaan over de burgerlijke rechten, waardoor er dus geen sprake is van een schending van artikel 144 GW. Het wordt volgens haar niet betwist dat de schouw eigendom is van de beroepsindieners. De verwerende partij zou enkel vastgesteld hebben dat de schouw eigendom is van de beroepsindieners en dat deze laatste niet akkoord kunnen gaan met de voorgestelde werken. Zij heeft dan ook geoordeeld dat het niet mogelijk is om op dit moment een uitvoerbare vergunning af te leveren. De verwerende partij wijst erop dat de aanvrager geen eigenaar moet zijn van de plaats van de aanvraag of van de constructie waarop de aanvraag betrekking heeft. Indien de betrokken eigenaar echter niet akkoord gaat met hetgeen op zijn/haar eigendom zal gebeuren, dan kan de verwerende partij hieraan evenwel gevolg geven. De rechten van derden moeten gevrijwaard kunnen worden en de verwerende partij kan naar eigen zeggen geen vergunningen afleveren die hieraan afbreuk doen. De verwerende partij is van oordeel dat er duidelijkheid moet zijn over de burgerlijke rechten in die zin dat de partijen een akkoord moeten hebben. Het is absoluut zinloos om een vergunning af te leveren waarvan iedereen weet dat ze niet kan uitgevoerd worden zonder dat de eigenaar akkoord gaat. Het is volgens haar uiteraard niet de bedoeling om aanpassingen aan de aanvraag te doen nadat de vergunning is afgeleverd. De partijen hebben volgens de verwerende partij nog de tijd gekregen om tot een akkoord te komen, maar dit is niet gelukt. De verwerende partij heeft er dan ook voor geopteerd om de rechten van derden te vrijwaren en geen vergunning af te leveren.

De beslissing is volgens haar dan ook afdoende gemotiveerd, zodat duidelijk is waarom de verwerende partij in dit geval heeft besloten om de vergunning te weigeren. De verwerende partij verwijst naar een arrest van de Raad van 16 juni 2015 (nr. A/2015/0369). In het verzoek tot vernietiging zou dit niet worden weerlegd, evenmin als de argumenten uit de bestreden beslissing. De verwerende partij zou immers reeds in de bestreden beslissing uiteengezet hebben dat de arresten waarnaar de verzoekende partij verwijst niet relevant zijn. In dit dossier is het volgens haar immers duidelijk dat degene die de zakelijke rechten heeft op de schouw, absoluut niet akkoord kan gaan met het voorgestelde.

3.

Volgens de tussenkommende partijen kan er geen sprake zijn van enige schending nu de verwerende partij zich geenszins heeft ingelaten met een burgerrechtelijk geschil. De verwerende partij zou louter hebben vastgesteld dat de beoogde aanvraag onmogelijk uitvoerbaar is en een vergunningsbeslissing aldus geen optie, en eveneens niet doelmatig kan zijn. In dat geval zou de verwerende partij geen andere keuze hebben dan de aanvraag af te wijzen. De verzoekende partij zou onterecht voorhouden dat zij louter de schoorsteen van de tussenkommende partijen wenst op

te hogen (nu zij krachtens het Schoorsteenarrest daartoe gehouden is) en dat dit de essentie is van het dispuut tussen de verzoekende partij enerzijds en de tussenkomende partijen anderzijds.

Het werkelijke probleem zou evenwel inhouden dat de aanvraag inherent tegenstrijdig is nu die aanvraag beoogt werken uit te voeren op en aan het pand van de tussenkomende partijen, doch anderzijds suggereert dat dat niet het geval is. De verzoekende partij zou hierbij louter op de problematiek van de schouw wijzen (welke zij bovendien verkeerd zou voorstellen), doch ook met betrekking tot andere onderdelen van de aanvraag stelt dit probleem zich volgens de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen merken op dat de verzoekende partij de schouw die uitsluitend aan de tussenkomende partijen zou toebehoren niet enkel wenst op te hogen, maar deze eveneens wenst te gebruiken. De aanvraag is volgens de tussenkomende partijen intern tegenstrijdig en kan niet worden uitgevoerd. De verwerende partij wordt aldus volgens de tussenkomende partijen geconfronteerd met een aanvraag die inherent tegenstrijdig is en als dusdanig niet kan uitgevoerd worden. Dat die onmogelijkheid louter zou worden veroorzaakt door een burgerrechtelijk geschil, betreft volgens haar aldus een misvatting. De onmogelijkheid wordt immers in hoofdzaak veroorzaakt doordat de aanvraag zichzelf tegensprekt en de verwerende partij aldus, zo zij die aanvraag goedkeurt, in feite niet weet wat zij goedkeurt.

Deze onduidelijkheden en tegenstrijdigheden doen zich volgens de tussenkomende partijen ook voor met betrekking tot het dak. De ingediende plannen voorzien immers dat het nieuwe dak (in tegenstelling tot de huidige constructie) tot over de perceelgrens zou reiken en aldus boven het perceel van de tussenkomende partijen zou zweven. Dat zou op zijn beurt evenwel tegenstrijdig zijn met de mededeling van de verzoekende partij dat zij integraal binnen de grenzen van haar perceel zal bouwen. De verzoekende partij spreekt zich aldus andermaal tegen. Dit heeft volgens de tussenkomende partijen geen betrekking op een burgerrechtelijk geschil. Het al dan niet bouwen buiten het eigen perceel maakt volgens de tussenkomende partijen een overweging van goede ruimtelijke ordening uit.

De onduidelijkheid van de aanvraag wordt volgens de tussenkomende partijen ook ten overvloede geïllustreerd door de problematiek met de koelruimte. De tussenkomende partijen stelden immers vast dat de aanvraag voorziet in de creatie van een koelruimte. Gelet op de aard van de handelsactiviteit (o.a. de verkoop van groenten en fruit), is het volgens hen immers onmogelijk dat dit een zuiver natuurlijke koelruimte betreft. Hoe de kwestieuze ruimte koel wordt gehouden en waar de koelinstallaties zullen uitgeven, werd volgens hen niet vermeld.

4.

In haar wederantwoordnota, repliceert de verzoekende partij dat de verwerende partij in haar antwoordnota het door de verzoekende partij vooropgestelde weigeringsmotief bevestigt, namelijk dat de deputatie de stedenbouwkundige vergunning enkel en alleen weigert omdat het niet duidelijk is of verzoekende partij als aanvrager de werken ook effectief zal kunnen uitvoeren (*“de verwerende partij heeft enkel vastgesteld dat de schouw eigendom is van de beroepsindieners en dat zij niet akkoord kunnen gaan met de voorgestelde werken”*).

De verwerende partij bevestigt in haar antwoordnota volgens de verzoekende partij eveneens dat zij met haar beslissing het eigendomsrecht van de tussenkomende partijen heeft gevrijwaard: *“Indien de betrokken eigenaar echter niet akkoord gaat met hetgeen op zijn/haar eigendom zal gebeuren, dan kan de verwerende partij hieraan gevolg geven. Zij moet de rechten van derden vrijwaren en kan geen vergunning afleveren die hieraan afbreuk doet”*. Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de deputatie zouden de weigeringsbeslissing verantwoorden



met het feit dat de buren nog geen akkoord hebben gegeven om de gemeenschappelijke schouw op te hogen.

De verzoekende partij benadrukt eveneens nogmaals dat de verwerende partij de eigenlijke inhoudelijke ruimtelijke beoordeling van de aanvraag klaarblijkelijk irrelevant achtte en om reden van burgerlijk recht de aanvraag weigerde. Volgens de verwerende partij moeten partijen immers ook over puur burgerrechtelijke aangelegenheden "*een akkoord [...] hebben*" vooraleer er vergunning kan worden verleend.

De verzoekende partij haalt verder nog een zeer recent arrest van 16 januari 2018 van de Raad aan (nr. RvVb/A/1718/0447), dat er andermaal op wijst hoe terughoudend de vergunningverlenende overheid moet handelen inzake artikel 144 GW. Betwistingen over eigendomsstructuren en eventuele uitvoeringsproblemen mogen voor de vergunningverlenende overheid niet relevant zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het arrest dat de verwerende partij aanhaalt in haar antwoordnota (RvVb 16 juni 2015, nr. A/2015/0369) zou bij een grondige lezing anders luiden dan voorgehouden door de verwerende partij. In het arrest waarnaar wordt verwezen, was de nuttigheid en doelmatigheid van de vergunning volgens de verzoekende partij immers niet het enige en zeker ook niet het doorslaggevende weigeringsmotief. Het burgerlijk aspect in het dossier van de verzoekende partij zou daarentegen wel het enige weigeringsmotief zijn, terwijl dit in het dossier waarop het arrest van 16 juni 2015 betrekking heeft bij wijze van uitsmijter en geheel ten overvloede als bedenking aan de beslissing werd toegevoegd. Het arrest waarnaar wordt verwezen, kan volgens de verzoekende partij dan ook door verwerende partij niet dienstig worden ingeroepen om de weigeringsbeslissing te verantwoorden.

De verzoekende partij werpt op dat tussenkomende partijen menen dat andere dan burgerrechtelijke motieven aan de basis van de weigeringsbeslissing liggen, maar laten volgens haar na aan de hand van concrete gegevens uit de bestreden beslissing zelf aan te tonen welke andere doorslaggevende motieven dan wel aan de basis van de bestreden beslissing zouden liggen. Volgens de verzoekende partij trachten de tussenkomende partijen een opportuniteitsoordeel van de Raad uit te lokken, terwijl de Raad geen orgaan van actief bestuur uitmaakt.

De verzoekende partij stipt verder aan dat de elementen die tussenkomende partijen opwerpen al uitdrukkelijk werden beantwoord en weerlegd in de verdedigingsnota die in graad van beroep aan de deputatie werd overgemaakt. In graad van beroep werd immers reeds uitdrukkelijk toegelicht dat de verzoekende partij - zoals dit ook zou blijken uit de plannen - géén gebruik zal maken van de schouw van de tussenkomende partijen. Zij voorziet op haar bouwplan enkel de ophoging van die schouw om ervoor te zorgen dat de schouw van tussenkomende partijen nog voldoende lucht kan trekken (conform het Schoorsteenarrest). Ook de vermeende misvatting dat er over de perceelsgrens zou worden gebouwd, werd aan de hand van tekeningen verduidelijkt. De rode stippellijn op het plan duidt hierbij volgens haar het midden van een gemene muur aan. Aangezien iedere molecule van de gemene muur, ongeacht diens plaats links of rechts van de eigenlijke perceelsgrens, ter zelfder tijd toebehoort aan de eigenaars van de belendende percelen, kan volgens haar uiteraard elke mede-eigenaar die muur hoger optrekken. Ten slotte werden volgens haar ook de "overige" punten (koelruimte en geluidshinder) reeds in de administratieve procedure aangekaart door de tussenkomende partijen én weerlegd door de verzoekende partij.

De opportuniteitskritiek van de tussenkomende partijen zou feitelijk onjuist zijn en gebaseerd op een verkeerde lezing van de plannen. Volgens de verzoekende partij doet dit evenwel ook niet ter zake in de discussie omtrent de wettigheid van het enige weigeringsmotief.

5.

De tussenkomen partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij in haar nota van wederantwoord diverse arresten van de Raad aanhaalt waaruit zou blijken dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet kon wijzen. De studie van die arresten leert volgens de tussenkomen partijen evenwel dat zij hier niet van toepassing zijn. Deze arresten hebben immers telkens betrekking op twee mogelijke situaties: 1) Er is een betwisting over het eigendomsrecht en door een vergunning af te wijzen mengt een deputatie zich in die betwisting, in strijd met artikel 144 Grondwet; 2) Er is onduidelijkheid over de vraag of het aangevraagde wel kan uitgevoerd worden in het licht van een burgerrechtelijk geschil. Geen van beide situaties zou van toepassing zijn: 1) Er is geen betwisting omtrent een eigendomsrecht of ander burgerlijk recht. Het staat daarentegen vast, en de verzoekende partij ontkent niet, dat de schouw uitsluitend toebehoort aan ondergetekenden; 2) Er is geen onduidelijkheid omtrent de uitvoerbaarheid van de vergunning. Het staat daarentegen vast dat het aangevraagde niet kan uitgevoerd worden. Dit zou een fundamenteel verschillende situatie uitmaken dan deze die van toepassing is in de door verzoekster aangehaalde situaties.

De verwerende partij zou geconfronteerd worden met een situatie waarbij zij geenszins uitspraak doet over een burgerrechtelijk geschil doch louter moet vaststellen dat wat haar wordt verzocht te vergunnen in geen enkel geval kan uitgevoerd worden, of althans slechts deels. Zo zij aan die vaststelling voorbijgaat en een vergunning verleent in de wetenschap dat die slechts gedeeltelijk, en dus niet conform de plannen, kan uitgevoerd worden, met alle gevolgen van dien, oefent zij haar bevoegdheden volgens de tussenkomen partijen op kennelijk ontoereikende wijze uit. De verwerende partij had volgens hen aldus geen enkele andere keuze dan de vergunning te weigeren.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de gevraagde vergunning niet kon weigeren op grond van het loutere motief dat er “*duidelijkheid (moet) zijn over de burgerlijke rechten*”.

De stelling van de tussenkomen partijen dat de aanvraag werd geweigerd omwille van interne tegenstrijdigheden in de aanvraag, en niet omwille van een gebrek aan burgerlijke rechten, kan om die reden niet worden aangenomen.

2.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt evenwel dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het feit dat de verzoekende partij mogelijks niet de eigenaar is van de betrokken percelen of niet beschikt over de noodzakelijke burgerlijke rechten om het voorwerp van de aanvraag uit te voeren, heeft aldus geen invloed op de wettigheid van de bestreden beslissing.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, te weten de eigendomssituatie van dak en schouw, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de GW 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.

3.

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 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 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 komt de verwerende partij, wanneer zij over een stedenbouwkundige aanvraag uitspraak doet, met andere woorden niet toe op te treden als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derden al dan niet worden miskend.

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.

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

Het staat met andere woorden aan de verwerende partij om de gevraagde handelingen enkel (inhoudelijk) te beoordelen ten aanzien van hun verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VRCO, zonder een discussie te beslechten inzake een eigendomsconflict tussen de verzoekende partij en de tussenkommende partijen.

Het eigendomsstatuut van het dak en de schouw en de eventuele uitvoeringsproblemen in hoofde van de verzoekende partij mochten *in casu*, gelet op de onderscheiden standpunten van de betrokken partijen, voor verwerende partij dan ook niet relevant zijn

Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskenning van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om een sanctie uit te spreken lastens degene die de rechten schendt. 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.

In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij in haar antwoordnota stelt, is het niet "absoluut zinloos" om in de gegeven omstandigheden een vergunning te verlenen zonder akkoord van de partijen. Zo de aanvrager van de vergunning thans niet beschikt over de nodige burgerlijke rechten om de vergunning uit te voeren, zal hij alsnog moeten trachten om een akkoord te bekomen dan wel zich eerst tot de bevoegde rechter moeten wenden om een uitvoerbare titel te bekomen. Dit laatste is zoals gezegd een zaak van de bevoegde burgerlijke rechter, en niet van de vergunningverlenende overheid of van de Raad die belast is met een wettigheidstoezicht.

Het loutere feit dat de tussenkomenende partijen niet akkoord gaan met het uitvoeren van werken op hun eigendom en het niet duidelijk is of de aanvraag zoals ze voorligt, effectief kan uitgevoerd worden en daarom tot een vergunning zou leiden die niet nuttig en doelmatig is, is aldus een overweging die totaal niet relevant is voor de beoordeling van de wettigheid van de gevraagde handelingen of is minstens een gevolgtrekking die de vergunningverlenende overheid afleidt uit burgerrechtelijke discussies.

De voormelde motivering van de verwerende partij heeft dan ook op doorslaggevende wijze louter burgerrechtelijke motieven omtrent het eigendomsrecht bij de beoordeling van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning betrokken en op grond daarvan de gevraagde vergunning geweigerd. De bestreden beslissing is dan ook naar recht niet afdoende noch zorgvuldig gemotiveerd en werd genomen met schending van artikel 4.2.22 VCRO en artikel 144 GW.

Het middel is gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van respectievelijk Erna DHONDT, Marguerite DHONDT, Nathalie DRYEPONDT en Ariane DRYEPONDT zijn ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het “verbouwen van een woning met handelsruimte” op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Sparrendreef 94, met als kadastrale omschrijving 2AFD/KNOKKE, sectie E, nr. 0554B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partijen en dit binnen een termijn van vier 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 400 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 augustus 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT