

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1113  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0525/A

Verzoekende partij	de heer <b>Paul BRISAERT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Eric CREYTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9400 Ninove, Centrumlaan 48 bus 2
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	mevrouw <b>Marie-Jeanne REYGAERTS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Stefan VAN DER JEUGHT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9400 Ninove, Stationsstraat 48

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 18 oktober 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van het plaatsen van isolatie en crepi op het perceel gelegen te 9400 Ninove, Pamelstraat 94, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0217D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 juli 2017 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tussenkommende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een inventaris van de overtuigingsstukken die overeenkomstig die inventaris genummerd zijn, bij te voegen. De tussenkommende partij dient de gevraagde stukken in.

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

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

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

### **III. FEITEN**

De verzoekende partij dient op 11 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van het plaatsen van isolatie en crepi ”* op een perceel gelegen te Ninove, Pamelstraat 94.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 september 2016 tot en met 30 september 2016, dient de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Er worden geen externe adviezen verleend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op niet gekende datum voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 18 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 januari 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 januari 2017 willigt de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 in en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **2. Motivering**

...

##### **2.3 De juridische aspecten**

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

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

*Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de*

*uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van het plaatsen van isolatie en crepi aan alle gevels van een woning. Er is 3cm isolatie voorzien en 1cm crepi. Op het rechtsaanpalend perceel, op een afstand van circa 10m van de rooilijn, staat een garage. Deze is bereikbaar via een zeer smalle doorgang ter hoogte van de voetweg, gelegen rechts naast het betreffende goed. In de notariële akte d.d. 1 juli 1982 van de garage staat duidelijk vermeld dat de doorgang van de openbare weg naar de garage stipt even breed moet blijven als hij nu is. De bedoeling van de aankoop van de garage was het parkeren van de wagen in deze garage. Door het aanbrengen van isolatie en crepi tegen de zijgevel van de betreffende woning is het voor de eigenaar van de garage niet meer mogelijk om de doorgang met de wagen te passeren en wordt m.a.w. de toegang tot zijn eigendom ontzegd.*

*Zoals expliciet bepaald in art. 4.2.22 VCRO hebben stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter en worden ze bovendien verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen principieel onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.*

*Echter, volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb/A/1617/0098 van 27 september 2016), doet het feit dat de deputatie zich niet mag uitspreken over burgerlijke geschillen evenwel geen afbreuk aan het feit dat de toetsing van de aangevraagde werken aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening een afweging van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven impliceert. Bij een dergelijke afweging is het niet uitgesloten dat ook aspecten van burgerlijk recht, zoals bijvoorbeeld de eerbiediging van erfdienstbaarheden, aan bod komen.*

*Appellant toont in het beroepschrift duidelijk de onredelijkheid van de beslissing aan. Ingevolge de uitvoering van kwestieuze werken is de toegang tot de garage van appellant met de auto immers niet meer mogelijk.*

*De impact van voorliggende aanvraag op het gebruiksgenot van de eigenaar van de achterliggende garage resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke gebieden overstijgt en deze dient te leiden tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.*

*Het zou niet van behoorlijk bestuur getuigen een vergunning te verlenen voor het aanbrengen van isolatie en crepi op de zijgevel van de woning, nu blijkt dat hierdoor de aanpalende garage onbruikbaar wordt.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*Een aangepast ontwerp, dat met voormelde bemerkingen rekening houdt, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

## **3. Besluit**

Artikel 1: *Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 18 oktober 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Ninove houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer Paul Brisaert, wordt ingewilligd.*

*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**

##### **A. Eerste en tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stelt in een eerste middel dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij rekening gehouden heeft met haar burgerlijke rechten in de mate dat in haar aankoopakte van 25 februari 2012 geen enkele verbintenis staat over de vrijwaring van de breedte van de doorgang. De stelling van de tussenkomende partij met betrekking tot de overdracht van kwalitatieve rechten kan niet bijgetreden worden. Aan de verzoekende partij kunnen geen verbintenissen opgelegd worden ingevolge clausules in akten waaraan zij vreemd is.

De verzoekende partij heeft het aanbrengen van isolatie en crepi volledig op eigen terrein uitgevoerd en geen inname gedaan van de bezetting van de voetweg.

De verzoekende partij betoogt in een tweede middel dat niet werd onderzocht of de versmalling van de doorgang met vier cm de toegang tot de garage van de tussenkomende partij werkelijk onmogelijk maakt. Zij verwijst naar een bestaande afvoerbuï aan de zijgevel die de dikte van de aangebrachte isolatie en crepi overtreft. Volgens de verzoekende partij blijkt voldoende dat de smalle doorgang waarover de bedding van een voetweg loopt nooit werd ingericht met de bedoeling een toegang voor personenwagens te creëren. Zij besluit dat de verwerende partij geen afdoende belangenafweging heeft gemaakt, temeer daar de tussenkomende partij al jaren geen auto meer bestuurt.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat zij wel degelijk is ingegaan op het aspect van de burgerlijke rechten. Zij stelt dat het haar niet toekomt uitspraak te doen over aspecten van burgerlijk recht. Bij de afweging van de respectieve belangen in het kader van de beoordeling van de ruimtelijke ordening heeft zij geoordeeld dat het niet kennelijk onredelijk is dat het belang van de verzoekende partij niet primeert op het onbruikbaar worden van de garage op het achterliggend perceel.

De verwerende partij stelt met betrekking tot het tweede middel dat de afvoerbuis waar de verzoekende partij naar verwijst zich bevindt op een plek waar de doorgang breder is. Uit de foto's blijkt dat het een zeer smalle doorgang is die de enige toegang vormt tot de garage. Zij heeft terecht geweigerd omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De tussenkomenende partij voegt toe dat de aanvraag terecht werd geweigerd om redenen van goede ruimtelijke ordening. In de beslissing heeft de verwerende partij expliciet de motieven vermeld waarop haar weigeringsbeslissing steunt en een correcte belangenafweging gedaan.

Met betrekking tot het tweede middel merkt de tussenkomenende partij op dat de voetweg nooit de bedoeling heeft gehad om gemotoriseerd verkeer door te laten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing vooreerst als volgt:

- een regularisatieaanvraag moet in principe op dezelfde wijze behandeld worden als een andere aanvraag, uitgaande van de toestand zoals deze bestond voor de uitvoering van de niet-vergunde uitgevoerde werken;
- de aanvraag moet beoordeeld worden in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die wenselijk is op het ogenblik van de te nemen beslissing.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze uitgangspunten foutief of kennelijk onredelijk zijn.

2.

Los van de discussie of de verwerende partij al dan niet heeft aanvaard dat er voldoende aanwijzingen zijn voor een erfdienstbaarheid van doorgang, blijkt uit de bestreden beslissing dat het determinerend weigeringsmotief steunt op de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, en inzonderheid de vaststelling dat zich op het aanpalend perceel een achterliggende garage bevindt die enkel via de doorgang tussen beide percelen kan bereikt worden.

De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening negatief op grond van volgende overwegingen:

*“Ingevolge de uitvoering van kwestieuze werken is de toegang tot de garage van appellant met de auto immers niet meer mogelijk.*

*De impact van voorliggende aanvraag op het gebruiksgenot van de eigenaar van de achterliggende garage resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder in*

*dergelijke gebieden overstijgt en deze dient te leiden tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.*

*Het zou niet van behoorlijk bestuur getuigen een vergunning te verlenen voor het aanbrengen van isolatie en crepi op de zijgevel van de woning, nu blijkt dat hierdoor de aanpalende garage onbruikbaar wordt.”*

Hieruit blijkt dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening beoordeelt in functie van de voor deze aanvraag relevante decretale waarderingscriteria, inzonderheid het ruimtegebruik en de hieruit voortvloeiende hinderaspecten voor de aanpalende buur. De verwerende partij maakt aldus een analyse van de feitelijke, bestaande, toestand van de onmiddellijke omgeving en stelt vast dat de doorgang, die als toegangsweg dient voor de achterliggende garage op het aanpalend perceel, te smal en dus onbruikbaar wordt indien de gevraagde werken zouden vergund worden. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij op dat punt foutief of kennelijk onredelijk oordeelt.

De discussie over mogelijke schending van burgerlijke rechten, en de vraag of terzake al dan niet een erfdiensbaarheid van doorgang kan afgeleid worden uit de respectieve aankoopakten, is bijgevolg een overtollige discussie die het determinerend weigeringsmotief overeind laat. De mogelijke betwisting over het bestaan van en de omvang van een recht van doorgang voor autoverkeer dient beslecht te worden door de burgerlijke rechter, maar belet niet dat de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, mag uitgaan van de bestaande toestand op het terrein, en in functie daarvan de goede ruimtelijke ordening beoordeelt.

3.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij afdoende duidelijk oordeelt dat door het aanbrengen van isolatie en crepi op de zijgevel de doorgang te smal wordt om nog toegang te verlenen aan de achterliggende garage. De bestreden beslissing bevat aldus op duidelijke wijze het motief waarop de weigeringsbeslissing steunt. De verwerende partij oordeelt dat de impact van de aanvraag resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

De middelen worden verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Marie-Jeanne REYGAERTS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH