

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0521 van 3 september 2013  
in de zaak 1112/0672/A/4/0631

*In zake:*

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Carine THIJS  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Rijschoolstraat 1/11

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 mei 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 31 mei 2012, strekt tot de gedeeltelijke vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 maart 2012, met name voor zover een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van een poort.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo van 13 december 2011 ontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij enerzijds een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het ophogen van het terrein, het plaatsen van een drainage in pvc, het aanleggen van tuinpaden, een oprit en een terras in dolomiet en betonklinkers, en anderzijds een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het plaatsen van een draadafsluiting en een poort en het aanleggen van een parkeerstrook in grasdallen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robbert VAN STRYDONCK die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 14 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 14 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 27 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “-ophoging terrein; -plaatsen drainering in pvc buizen; -bouwen draadafsluiting; bouwen tuinpaden, oprit en terras in dolomiet en betonklinkers, -bouwen parkeerstrook in grasdallen;”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 augustus 2011 tot en met 1 september 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 30 augustus 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 september 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

*Alle ingediende bezwaren handelen over het feit dat een ophoging van het terrein niet wenselijk is en dat de geplande bouwwerken een grote impact zullen hebben op het agrarische karakter van deze omgeving .*

*De bespreking van de ingediende bezwaren volgt in de beschrijving van de bouwplaats .*

*Beschrijving van de bouwplaats , de omgeving en het project*

*De bouwplaats situeert zich langs de ■■■, buiten de kern van de gemeente Tremelo . De omgeving kenmerkt zich door woningbouw met hoofdzakelijk een vrijstaand karakter . Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied gekend .*

*Het project voorziet het uitvoeren van tuinaanlegwerken op de huiskavel , het plaatsen van drainering met PVC buizen, het aanleggen van tuinpaden, plaatsen van een draadafsluiting , het aanleggen van een oprit , terras in dolomiet en betonklinkers en het aanleggen van een parkeerstrook in grasdallen .*

*Het ophogen van het terrein tot op een hoogte van 10.15 , ter hoogte van de inrit van de woning ■■■ 1 is in strijd met de bepalingen van het B.W , meer bepaald*

*art. 640:*

- Lager gelegen erven zijn jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan , buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt .*
- De eigenaar van het lager gelegen erf mag geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt .*
- De eigenaar van het hoger gelegen erf mag niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt .*

*Aangezien het niveauverschil , na de nog uit te voeren werken , minstens 30 cm bedraagt tussen het eigendom ■■■ 1 en ■■■ 2 en er geen aanduiding is van de opvang van het aflopende hemelwater , kan hier geen toelating voor gegeven worden.*

*Wat betreft het plaatsen van een drainage in PVC , dient geen stedenbouwkundige aanvraag ingediend te worden , zodat hier ook geen advies dient voor gegeven te worden*

*Het plaatsen van een draadafsluiting tot een hoogte van 2 m is eveneens vrij van vergunning , zodat hier ook geen advies dient gegeven te worden .*

*Wat betreft het aanleggen van tuinpaden , oprit en terras in dolomiet en betonklinkers , verwijzen wij naar de geldende reglementering waarin vermeld is dat de aanleg van een verharde toegang naar de woning en tuinpaden op minstens 1 m van de perceelsgrens eveneens vrijgesteld zijn van een vergunning .*

*De aanleg van een parkeerplaats voor 1 wagen , langs de ■■■ op het eigendom van de heer ■■■ geeft geen probleem , gelet op de afgeleverde vergunning voor de verharding*

naast de woning ■■■ 2 , eveneens dienstig als parkeerplaats .

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De bouwplaats situeert zich buiten de kern van de gemeente Tremelo*

*Gelet op de totale perceelsoppervlakte van het perceel zal de toekomstige verharding een reëel gevaar vormen voor de waterafvoer van het hemelwater ..*

*Gelet op de voorgestelde vormgeving en gelet op het voorgestelde materiaalgebruik , zal de toekomstige bebouwing harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing en de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang brengen op voorwaarde de ophoging van het perceel anders te bekijken , door het hoogste punt te voorzien in de scheiding tussen de twee percelen op de plaats waar de poort zal voorzien worden .  
De opvang van het hemelwater zal voorzien worden op het eigendom van de heer ■■■ , gelet op art. 640 van het BW .*

#### Algemene conclusie

*Om bovenvernoemde redenen is het voorgelegde project stedenbouwkundig-architecturaal voorwaardelijk verantwoord*

#### Advies

##### *Gunstig*

*op voorwaarde te voldoen aan de reglementering met betrekking tot de erfdienstbaarheden , meer bepaald art. 640 van het B.W  
...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo verleent op 13 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij onder de voorwaarde omschreven in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 maart 2012 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het ophogen van het terrein, het plaatsen van een drainage in pvc, het aanleggen van tuinpaden, een oprit en een terras in dolomiet en betonklinkers, en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor het plaatsen van een draadafsluiting en een poort en het aanleggen van een parkeerstrook in grasdallen.

De verwerende partij beslist op 22 maart 2012 om het beroep ontvankelijk te verklaren en enerzijds een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het ophogen van het terrein, het plaatsen van een drainage in pvc, het aanleggen van tuinpaden, een oprit en een terras in dolomiet en betonklinkers, en anderzijds een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor het plaatsen van een draadafsluiting en een poort en het aanleggen van een parkeerstrook in grasdallen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.1 Vormvereisten

*Op 27 juli 2011 werd de aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige*

vergunning door de gemeente ontvangen. Het ontvankelijk- en volledigheidstest werd op 5 augustus 2011 verzonden. Dit houdt in dat op 6 augustus 2011 de vervalt termijn van het college van burgemeester en schepenen van 105 dagen begon te lopen.

In voorliggend geval diende de beslissing genomen te zijn ten laatste op 18 november 2011. Op het ogenblik dat het college van burgemeester en schepenen op 13 december 2011 een uitspraak deed over de aanvraag was zij dus niet langer bevoegd om dit te doen.

Niettemin stelt de deputatie vast dat het college, ondanks haar onbevoegdheid, toch een beslissing heeft genomen. Tegen deze uitdrukkelijke beslissing werd door een derde in toepassing van art. 4.7.21. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beroep ingesteld bij de deputatie.

De deputatie is van oordeel dat aan de betrokken aanvrager en beroepsindiener een maximale rechtszekerheid moet geboden worden en dat de beslissing van 13 december 2011 uit het rechtsverkeer moet verwijderd worden om reden dat deze beslissing met machtsoverschrijding werd genomen. In de mate dat de deputatie de door de decreetgever aangewezen instantie is om in beroep te oordelen over de uitdrukkelijke beslissing van een stedenbouwkundige aanvraag door het college van burgemeester en schepenen, verklaart zij zich bevoegd en trekt zij deze zaak naar zich toe. Door deze handeling wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vernietigd en kan het dossier volledig door de deputatie beoordeeld worden.

...

#### 5.7 Beoordeling

...

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. In agrarische gebieden kunnen enkel reliëfwijzigingen toegelaten worden in functie van de landbouw in de ruime zin. Het voorliggend dossier bevat geen enkele verantwoording van de aanvrager in die zin. Het verhogen van de gebruikswaarde van een terrein dat niet voor landbouwdoeleinden wordt aangewend kan geenszins onder deze noemer vallen. De gevraagde terreinophoging is dan ook in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Ook terreinaanlegwerken bij een zonevreemde woning zijn niet in overeenstemming met de planologische voorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) De beoogde reliëfwijziging is niet alleen niet bestaanbaar met de bestemming van het agrarisch gebied, ze is evenmin verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Grondophogingen van het ganse terrein tot in de perceelsgrenzen zijn vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. De overgangen naar het natuurlijk maaiveldniveau dienen immers op het eigen perceel gerealiseerd te worden, en wel op een manier dat de afwatering van de grondophogingen ook volledig op het eigen terrein gebeurt. De afwatering kan in geen geval afgeleid worden naar de aanpalende percelen. Volgens de grondpeilen opgetekend op het inplantingsplan helt het terrein momenteel lichtjes in de noordoostelijke richting, richting ■■■. Ook het voorliggend perceel kent eenzelfde, eerder flauwe helling in die richting. Met de voorliggende aanvraag zou deze helling op het perceel zelf volledig afgevlakt worden en moeten de overgangen naar de omliggende bestaande niveaus gerealiseerd worden op een veel kortere afstand, of zelfs helemaal

zonder overgang bij de ophogingen tot in de perceelsgrenzen. Dit is niet aanvaardbaar.

Met de beoogde ophoging tussen de woning en het bijgebouw tot op het peil 10.15 zou het hoogteverschil van 0.30m ten opzichte van het aangrenzend perceel opgevangen moeten worden met een helling van 10% tot aan de perceelsgrens. Ter hoogte van deze helling is geen drainage voorzien. Met deze reliëfwijziging kan niet gegarandeerd worden dat de afwatering ervan volledig op het eigen perceel gebeurt. Ook de gemeente erkent dit probleem van afwatering naar het aanpalend perceel van de gevraagde ophoging ter hoogte van de inrit van de woning ■■■ 1. In het vergunningsbesluit van 13 december 2011 wordt gesteld dat de ophoging anders bekeken moet worden, namelijk door het hoogste punt te voorzien in de scheiding tussen de 2 percelen op de plaats waar de poort zal voorzien worden en door de opvang van het hemelwater te voorzien op het eigendom van de aanvrager. De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde om te voldoen aan de reglementering met betrekking tot de erfdienstbaarheden, meer bepaald artikel 640 van het Burgerlijk Wetboek, wordt evenwel niet bijgetreden. De gevraagde noodzakelijke wijziging aan de terreinophoging en de afwatering hiervan ter hoogte van de inrit van de buurwoning wordt immers beschouwd als een essentiële wijziging van de aanvraag.

Bovendien vormt niet alleen de concrete ophoging tussen de woning en het bijgebouw een probleem, maar zoals reeds gesteld is een ophoging van het ganse terrein tot in de perceelsgrenzen ruimtelijk niet aanvaardbaar. Er is in het voorliggend dossier geen enkele verantwoording waarom het volledige perceel zou opgehoogd moeten worden. Vermoedelijk is de vraag tot ophoging van het bestaande terrein een gevolg van de hogere nulpas van de woning (peil 10.30). In dat kader kan verwezen worden naar het besluit van de deputatie van 13 maart 2003 naar aanleiding van een vorig aanvraagdossier op het betrokken perceel. Toen werd reeds opgemerkt dat de beoogde nulpas van de woning beduidend hoger lag dan het maaiveld waardoor een ophoging kon verondersteld worden en dat dergelijke ophoging tot op het gesuggereerde niveau onaanvaardbare gevolgen zou hebben voor de regenwaterafvoer op het aanpalend perceel. Er werd expliciet als voorwaarde opgelegd dat er op het terrein geen reliëfwijzigingen mogen doorgevoerd worden en dat de gevels maximaal 0.10m boven het huidige maaiveld mogen aangezet worden.

De nulpas van de woning kan niet als verantwoording dienen om het ganse perceel zoals gevraagd op te hogen. Het bestaande hoogteverschil tussen de nulpas en het bestaande maaiveld, 0.30m à 0.40m volgens het inplantingsplan, kan perfect opgevangen worden door trappen ter hoogte van de inkomdeur of eventueel door een beperkte plaatselijke ophoging vlak tegen de woning. Enkel dergelijke beperkte ophoging in functie van de toegankelijkheid van de woning zou in aanmerking kunnen komen voor een vergunning, op voorwaarde uiteraard dat deze ophoging beperkt is zowel in hoogte als in oppervlakte en indien de afwatering ervan volledig op het eigen perceel gebeurt.

d) Aangezien de ophoging van het volledige terrein niet in aanmerking komt voor een vergunning is de plaatsing van het drainagesysteem in functie van deze ophoging weinig zinvol. Op zich is er vanuit ruimtelijk standpunt wel geen bezwaar tegen de plaatsing ervan.

e) Het voorstel tot de aanleg van verhardingen is niet aanvaardbaar met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag beoogt de aanleg van 250m<sup>2</sup> aan verhardingen, dit is meer dan de bebouwde oppervlakte van de woning en het vrijstaand bijgebouw samen. Het aandeel aan verharde oppervlakte op het betrokken perceel van ±20a 5ca zou maar

*liefst 25% bedragen. Dit is overdreven. De totale terreinbezetting, gebouwen en verhardingen samen, zou na de werken zelfs oplopen tot 45%. Binnen de gekende bestaande landelijke omgeving is dit absoluut niet verantwoord. De voorziene oppervlakte is bovendien ook niet noodzakelijk voor het functioneren van een eengezinswoning. Het overstijgt ruimschoots wat als een noodzakelijke toegang en oprit bij een woning kan beschouwd worden. De totale oppervlakte aan verharding op het betrokken perceel is vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. Een beperkter aandeel aan verharde oppervlakte zou eventueel wel vergunbaar zijn, omvattende de strikt noodzakelijke toegang tot de woning, een kleinere oprit tussen de woning en het bijgebouw en een beperkt terras achter de woning.*

*f) Met betrekking tot de plaatsing van de draadafsluiting wordt verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Artikel 2.1. 5° van dit vrijstellingenbesluit bepaalt dat er geen stedenbouwkundige vergunning nodig is voor de plaatsing van afsluitingen tot een hoogte van 2.00m in de zijtuin en achtertuin. Deze vrijstelling geldt eveneens voor woningen gelegen in agrarische gebieden. Aan de opgelegde voorwaarden voor de vrijstelling, onder andere de uitvoering binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning, is in dit geval voldaan.*

*g) Aansluitend bij de draadafsluiting voorziet de aanvraag tevens in de plaatsing van een houten poort van 3.00m breed en 2.00m hoog, ter hoogte van de inrit die loopt over het voorliggend bebouwd perceel (■ 2) tot aan de ■. Er vormt zich hieromtrent geen ruimtelijk bezwaar, de plaatsing van deze poort komt in aanmerking voor een vergunning. Het bezwaar dat de beroepsindieners stellen met betrekking tot de poort is dat het een verzwaring zou betekenen van de bestaande erfdienstbaarheid van doorgang. Dit is echter een burgerrechtelijke kwestie, geen stedenbouwkundige. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.2.22. §1 waarin gesteld wordt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Op de vraag van de beroepsindieners met betrekking tot de draairichting van de poort is een antwoord terug te vinden in de beschrijvende nota bij de aanvraag. De poort is opgebouwd in 2 naar achteren opendraaiende vleugels. Om eventuele misverstanden te vermijden kan dit expliciet als voorwaarde bij de vergunning geformuleerd worden.*

*h) Ook de aanleg van de parkeerstrook in grasdallen rechtstreeks langs de ■ komt in aanmerking voor een vergunning. De ruimtelijke impact hiervan op de onmiddellijke omgeving is erg beperkt. Door de aanleg van grasdallen blijft ook maximaal het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte van het perceel behouden.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning voor wat betreft het ophogen van het terrein, het plaatsen van een drainage in PVC en het aanleggen van tuinpaden, oprit en terras in dolomiet en betonklinkers, om volgende redenen:*

- de beoogde reliëfwijziging van het terrein dat niet voor landbouwdoeleinden wordt aangewend is niet bestaanbaar met de planologische bestemming van het agrarisch gebied;*
- de aanvraag tot ophoging van het ganse terrein tot in de perceelsgrenzen is evenmin verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- met de concrete ophoging tussen de woning en het bijgebouw tot op het peil 10.15 en tot op een beperkte afstand van de perceelsgrens kan niet gegarandeerd worden dat de afwatering ervan volledig op het eigen perceel gebeurt;*

- *de plaatsing van het drainagesysteem hangt volledig samen met de terreinophoging;*
- *met een oppervlakte van 250m<sup>2</sup> aan verhardingen zou een overdreven terreinbezetting gerealiseerd worden, helemaal niet verantwoord binnen de gekende bestaande landelijke omgeving;*
- *de voorziene aanleg aan verharde oppervlakte overstijgt ook wat als strikt noodzakelijk geacht kan worden bij een woning.*

*De aanvraag komt wel in aanmerking voor vergunning voor wat betreft het plaatsen van de draadafsluiting en de poort en het aanleggen van een parkeerstrook in grasdallen, om volgende redenen:*

- *de plaatsing van de draadafsluiting valt onder de toepassing van het vrijstellingenbesluit;*
- *er is geen ruimtelijk bezwaar met betrekking tot de plaatsing van een houten poort ter hoogte van de inrit langs de perceelsgrens met het voorliggend bebouwd perceel; deze ligt volledig in het verlengde van de draadafsluiting;*
- *de ruimtelijke impact op de onmiddellijke omgeving van de parkeerstrook in grasdallen is erg beperkt; het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte van het terrein wordt hierdoor nauwelijks aangetast.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- *de 2 opendraaiende vleugels van de poort draaien naar achter open, op het eigen perceel;*
  - *de draadafsluiting wordt geplaatst op het bestaande grondpeil, aangezien de terreinophoging geen deel uitmaakt van de vergunning.*
- ...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging wat betreft de tweede verzoekende partij**

Artikel 4.8.18, vierde lid VCRO bepaalt dat de verzoekende partij een rolrecht verschuldigd is, dat de griffier de verzoekende partij schriftelijk op de hoogte brengt van het verschuldigde bedrag, dat het bedrag binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, moet worden gestort, dat indien het bedrag niet binnen de vermelde termijn gestort is het beroep niet ontvankelijk wordt verklaard en dat de niet tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

De raadsman van de verzoekende partijen verklaart op de zitting van 7 mei 2013 dat het rolrecht voor de tweede verzoekende partij niet werd betaald “om financiële redenen”. De tweede verzoekende partij beroept zich derhalve niet op redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling om het niet betalen van het rolrecht te verantwoorden.

Het beroep van de tweede verzoekende partij is onontvankelijk.



## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging wat betreft de eerste verzoekende partij**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 6 april 2012 betekend aan de eerste verzoekende partij.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 14 mei 2012, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij**

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de woning van de tussenkomende partij paalt aan de woning van de eerste verzoekende partij. Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat de houten poort waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, geplaatst wordt ter hoogte van de inrit die loopt over het perceel en langs de woning van de eerste verzoekende partij.

Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt dat de eerste verzoekende partij onder meer vreest voor het parkeren van voertuigen voor de houten poort en hieruit voortvloeiend een schending van de privacy. Zij maakt daarmee voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

1.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken, bij wijze van uitzondering, indien vast zou staan dat het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing genomen zou hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet-vernietigd gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

2.

In haar verzoekschrift vordert de eerste verzoekende partij om de bestreden beslissing “deels te vernietigen met betrekking tot het verlenen aan de verweerder (...) van de vergunning voor het plaatsen van een poort” en “de beslissing van de bestendige deputatie van Vlaams-Brabant met betrekking tot het plaatsen van de poort te vernietigen.”

In de bestreden beslissing weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het ophogen van het terrein, het plaatsen van een drainage in pvc, het aanleggen van tuinpaden, een oprit en een terras in dolomiet en betonklinkers, en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het plaatsen van een draadafsluiting en een poort en het aanleggen van een parkeerstrook in grasdallen.

De verwerende partij heeft elk onderdeel van de aanvraag afzonderlijk beoordeeld. Het onderdeel van de aanvraag met betrekking tot het plaatsen van de poort werd als volgt beoordeeld:

“ ...

*g) Aansluitend bij de draadafsluiting voorziet de aanvraag tevens in de plaatsing van een houten poort van 3.00m breed en 2.00m hoog, ter hoogte van de inrit die loopt over het voorliggend bebouwd perceel (■ 2) tot aan de ■. Er vormt zich hieromtrent geen ruimtelijk bezwaar, de plaatsing van deze poort komt in aanmerking voor een vergunning. Het bezwaar dat de beroepsindieners stellen met betrekking tot de poort is dat het een verzwarende zou betekenen van de bestaande erfdienstbaarheid van doorgang. Dit is echter een burgerrechtelijke kwestie, geen stedenbouwkundige. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.2.22. §1 waarin gesteld wordt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Op de vraag van de beroepsindieners met betrekking tot de draairichting van de poort is een antwoord terug te vinden in de beschrijvende nota bij de aanvraag. De poort is opgebouwd in 2 naar achteren opendraaiende vleugels. Om eventuele misverstanden te vermijden kan dit expliciet als voorwaarde bij de vergunning geformuleerd worden.*

...”

Uit deze passus van de bestreden beslissing blijkt dat het plaatsen van een poort vergund werd op grond van feitelijke en juridische overwegingen die geen uitstaans hebben met de andere onderdelen van de aanvraag en dat de beoordeling en vergunning voor het plaatsen van een poort afsplitsbaar is van de rest van de vergunningsbeslissing.

3.

De vordering tot gedeeltelijke vernietiging van de beslissing van de verwerende partij, is ontvankelijk.

#### **D. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

De verwerende partij werpt op dat de eerste verzoekende partij twee argumenten aanvoert, maar niet aangeeft welke precieze regelgeving geschonden is en in welk opzicht er sprake zou zijn van een schending.

Uit het onderzoek van de vordering tot vernietiging, hieronder, zal blijken dat de eerste verzoekende partij minstens één ontvankelijk middel aanvoert, zodat de door de verwerende partij aangevoerde schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO niet kan worden aangenomen.

### **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

#### **De middelen**

##### *Standpunt van de partijen*

De eerste verzoekende partij zet in het verzoekschrift de volgende “argumenten” uiteen tegen de beslissing van de verwerende partij om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het plaatsen van een poort:

*“- de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is niet binnen de wettelijke termijn genomen en dient in toepassing van artikel 4.7.21. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als een stilzwijgende weigering gezien te worden. Desondanks wordt door de bestendige deputatie de rol van vergunningsverlenende overheid overgenomen en levert ze alsnog een beslissing af. Dit betekent dat de procedure niet conform de geldende bepalingen werd genomen en dat de bestendige deputatie de beslissing van het college van burgemeester en schepenen diende te vernietigen. Immers het nemen van een beslissing door de bestendige deputatie ontnam de verzoekers een essentiële beroepsmogelijkheid in de lopende aanvraagprocedure.*

*“- het vergunnen van een poort houdt een onmiskenbare verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid in. Net door het vergunnen van de poort zal het bestaande doorgangsrecht uitgebreid worden met het plaatsen van voertuigen op het terrein van de verzoekers en de hieruit voortvloeiende schending van het privébezit. Het verlenen van een vergunning is derhalve in strijd met de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Wij verwijzen hierbij opnieuw naar ons aanvankelijk bezwaarschrift d.d. 29 augustus 2011, hierbij gevoegd. Minstens uit zorgvuldigheidsoverwegingen zou de bouw van een poort evengoed en minstens volledig achter de bouwlijn van de draadafsluiting moeten gesitueerd worden, rekening houdend met de lengte van een stationair voertuig.”*

Na het opwerpen dat “beide middelen” als onontvankelijk moeten worden afgewezen, repliceert de verwerende partij:

*“Overigens, hoe dan ook kan er in casu ten gronde niet worden aangenomen dat verwerende partij ten onrechte over de aanvraag een beslissing zou hebben genomen. Verwerende partij was wel degelijk, als vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep, bevoegd om over de stedenbouwkundige aanvraag een beslissing ten gronde te nemen, ook al had het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg laattijdig een beslissing genomen. Overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO is een deputatie immers bevoegd om de stedenbouwkundige aanvraag in haar volledigheid en ten gronde te onderzoeken en te beoordelen. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht gesteld dat de beslissing van 13 december 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo laattijdig werd genomen en om die reden uit het rechtsverkeer verwijderd moest worden, en heeft zij vervolgens op een correcte wijze zelf ten gronde uitspraak gedaan over de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag. Van enige schending van de van toepassing zijnde procedurele regelgeving kan er in casu dan ook geen sprake zijn.*

*Evenmin kan ten gronde worden aangenomen dat het vergunnen van een poort een onmiskenbare verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid zou inhouden. Verzoekende partijen laten niet alleen na om op te geven welke regelgeving hierdoor juist geschonden zou worden, maar zij tonen evenmin aan, noch maken het aannemelijk dat er van enige verzwaring wel degelijk sprake zal zijn. Ook ‘dit middel kan dan ook niet worden aangenomen.*

*Beide ‘middelen’ van verzoekende partijen dienen derhalve minstens afgewezen te worden als ongegrond.”*

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.

*De heer ■■■ ontkent dat de plaatsing van een poort de bestaande erfdienstbaarheid zou verzwaren. Immers, de poort wordt volledig en uitsluitend op zijn eigen perceel geplaatst.*

*Bovendien is het een recht van iedere eigenaar om zijn erf af te sluiten.*

*In tegenstelling tot wat aanleggers beweren, kan geen voertuigen worden geparkeerd voor deze poort, vermits dan de doorgang naar het perceel van de heer ■■■ is afgesloten.*

*Aanlegger bedoeld wellicht een beperkt stationeren, hetwelk nodig is om de poort te openen en te sluiten.*

*Dit beperkt stationeren is evenwel geen verzwaring van de erfdienstbaarheid, vermits het openen en sluiten van een afsluiting inherent is aan het recht van doorgang.*

*Bovendien is er zelfs geen sprake van een uiterst beperkt en kortstondig stationeren indien de poort elektrisch wordt bediend door middel van afstandsbediening.*

*Aanleggers bewijzen de verzwaring van de erfdienstbaarheid voor hun terrein niet.*

*Disputen inzake een eventuele verzwaring van een erfdienstbaarheid behoort overigens tot de bevoegdheid van de Vrederechter.*

*Aanleggers beroepen zich ook op zorgvuldigheidsoverwegingen.*

*Deze worden evenwel niet nader omschreven zodat tussenkomende partij desbetreffend op heden geen argumentatie kan bijbrengen.*

*De heer ■■■ begrijpt niet welke zorgvuldigheidsplicht niet zou zijn nagekomen.*

*Het bezwaar van aanleggers dient derhalve te worden afgewezen.”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving bevat (1) van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en (2) van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

Het komt aan een verzoekende partij toe om de middelen die ze aanvoert in het verzoekschrift in die mate duidelijk uiteen te zetten en te ontwikkelen dat de strekking ervan voor de verwerende partij, de tussenkomende partij en de Raad duidelijk is, dat het de vermelde partijen toelaat een verweer te voeren en dat het de Raad toelaat een wettigheidstoets uit te voeren.

2.

De eerste verzoekende partij zet in het eerste “argument” weliswaar uiteen dat de beslissing van het college dat oordeelde in eerste administratieve aanleg niet binnen de wettelijke termijn werd genomen en als een stilzwijgende weigering moet worden aanzien, waarbij ze verwijst naar artikel 4.7.21, §1 VCRO, maar laat evenwel na uiteen te zetten welke rechtsregel ze geschonden

acht omdat de verwerende partij “desondanks” de bestreden beslissing heeft genomen. Ze stelt enkel dat “de procedure niet conform de geldende bepalingen werd genomen” en dat “het nemen van een beslissing door de bestendige deputatie (...) de verzoekers een essentiële beroepsmogelijkheid (ontnam) in de lopende aanvraagprocedure”.

Niet alleen is het volstrekt onduidelijk wat de eerste verzoekende partij met de laatste passus bedoelt aan te voeren en welke “essentiële beroepsmogelijkheid” zij bedoelt, maar tevens is het aanvoeren dat “de geldende bepalingen” zijn geschonden niet voldoende om een middel ontvankelijk te bevinden.

Het eerste “argument” is derhalve niet op voldoende en duidelijke wijze uiteengezet om te kunnen beschouwd worden als een ontvankelijk middel.

3.

In het tweede “argument” zet de eerste verzoekende partij uiteen dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de poort in de bestreden beslissing een verzwaring impliceert van een bestaande erfdiensbaarheid, dat het bestaande doorgangsrecht uitgebreid wordt met het plaatsen van voertuigen en dat de bestreden beslissing daardoor in strijd is met de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

De eerste verzoekende partij zet daarmee op voldoende duidelijke wijze uiteen wat zij geschonden acht en waarom.

In de bestreden beslissing wordt echter terecht verwezen naar artikel 4.2.22, §1 VCRO, dat bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geen beslissing inhoudt over deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten, zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Het middel uiteengezet in het tweede “argument” is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep van de tweede verzoekende partij is onontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste verzoekende partij is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de eerste verzoekende partij.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 3 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ