

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1235  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0546/A

Verzoekende partij	de heer <b>Marc DE SMET</b>  vertegenwoordigd door advocaat Nele AUDENAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Heusden, Laarnebaan 119
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partijen	1. mevrouw <b>Anja DE CLERCQ</b> 2. de heer <b>Tom CALLANT</b>  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 3 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 25 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Kalverbosdreef 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 0028A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 28 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 1 augustus 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juli 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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

1.

In de bestreden beslissing wordt de historiek weergegeven:

“ ...

- *Bouwmisdrijf van 30 mei 2009 voor het bouwen van een berging/garage + oversteek. Herstelvordering ingeleid bij parket door inspectie RWO.*

- *Weigering van een stedenbouwkundige vergunning van 22 april 2010 voor het regulariseren van een garage.*

...”

2.

De tussenkomende partijen dienen op 1 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van een woning” op een perceel gelegen te 9040 Destelbergen, Kalverbosdreef 1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in natuurgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP zonevrije woningen’, goedgekeurd op 18 december 2014, meer bepaald onder de voorschriften van artikel 3: zonevrije woningen categorie 2.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke technische dienst adviseert op 25 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig.

“ ...

*De woning heeft op heden een IBA in dienst. Dit impliceert een IBA in een groene cluster en moet in het kader van de wegen- en rioleringswerken in de zijstraten buiten dienst gesteld worden.*

*De woning moet conform de Vlarem II — wetgeving aangesloten worden op de toekomstige DWA-leiding en boordgracht (cfr Bijgevoegd plan).*

*In het kader van de geplande verbouwingswerken wordt hier best rekening mee gehouden. Een septische put is verplicht.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“  
...

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag*

*De aanvraag is gelegen te Kalverbosdreef 1. In de onmiddellijke omgeving staan voornamelijk open en halfopen eengezinswoningen.*

*De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning. De woning omvat 1 bouwlaag en een hellend dak en staat momenteel ingeplant op 2,60m van de rooilijn en op 2,20m van de zijdelingse linker perceelsgrens. De woning op het aanpalend linker perceel staat ingeplant tegen de zijdelingse perceelsgrens.*

*De woning wordt uitgebreid op het gelijkvloers aan zowel de linker- als rechter zijde tot een totaal bouwvolume van ongeveer 866m<sup>3</sup>. Het linkse volume wordt geplaatst tegen de woning op het aanpalende perceel en omvat 1 bouwlaag en een hellend dak. Aan de rechterkant wordt de woning uitgebreid met een veranda van 4,00m op 4,60m. De veranda wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een totale hoogte van 2,86m.*

*Watertoets*

*Het voorliggende project is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Stedenbouwkundige hemelwaterverordening dakverharding + terreinverharding*

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is van toepassing op de aanvraag.*

*De dakoppervlakte (189m<sup>2</sup>) watert af naar een hemelwaterput van 5 000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 2 500 liter met noodoverlaat een bestaande hemelwaterput van 10 000 liter die overloopt naar het openbaar rioleringsstelsel. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de aansluiting van wc's, wasmachines en dienstkranen. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.*

*Conform de voormelde verordening moet in principe een infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimale inhoud van 3225 liter. Gelet op de totale capaciteit van de hemelwaterputten van 15 000 liter en het hergebruik voor wc's, wasmachines en dienstkranen kan een afwijking toegestaan worden op de verordening.*

*Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.*

*Juridische aspecten*

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

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. De uitbreiding aan de linkerkant wordt gedeeltelijk geplaatst tegen de zijdelingse gevel van de woning op het aanpalende perceel. De uitbreiding maakt het mogelijk om de bestaande wachtgevel op een kwalitatieve manier af te werken. De aangebouwde veranda wordt voorzien op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en heeft een beperkte hoogte van 2,86m. De geplande werken verbeteren zowel de energieprestatie als het comfort van de woning. De inplanting, afmetingen en materialen zijn verenigbaar met deze van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. De totale perceelsbezetting wordt door de uitbreiding niet in het gedrang gebracht.*

*Algemene conclusie*

*De stedenbouwkundige aanvraag kan worden vergund, mits naleving van onderstaande voorwaarden.*

**BESLUIT**

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25/10/2016 HET VOLGENDE:**

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

*Aan de vergunning zijn volgende voorwaarden verbonden:*

*- De bepalingen in het advies van Technische Dienst O.W. — Wegen d.d. 25.10.2016 moeten strikt nageleefd worden.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De inhoud van dit advies is identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 7 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 maart 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *2.1 De watertoets*

*Het voorliggende project is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is van toepassing op de aanvraag.*

*De dakoppervlakte (189m<sup>2</sup>) watert af naar een hemelwaterput van 5.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 2500liter met noodoverlaat een bestaande hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar het openbaar rioleringsstelsel. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de aansluiting van wc's, wasmachines en dienstkranen. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.*

*Conform de voormelde verordening moet in principe een infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimale inhoud van 3225 liter. Gelet op de totale capaciteit van de hemelwaterputten van 15.000 liter en het hergebruik voor wc's, wasmachines en dienstkranen kan een afwijking toegestaan worden op de verordening.*

*Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.*

#### *2.2 De MER-toets*

*Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.*

*Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.*

*De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.*

#### *2.3 De juridische aspecten*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend RUP, zoals hoger omschreven dat voor dit type zonevreemde woning een uitbreiding tot 1000m<sup>3</sup> aan volume toelaat, terwijl het nieuwe volume beperkt blijft tot 866m<sup>3</sup>.*

*Appellant stelt in zijn argumentatie:*

*“Dat in de bestreden beslissing toelating wordt gegeven voor de uitbreiding van de woning van de heer en mevrouw Callant - De Clercq naar links, de zijde van het pand van cliënt en deze uitbreiding tot gevolg zal hebben dat tegen zijn gevel wordt gebouwd.*

*Dat de eigendom van cliënt zich echter uitstrekt tot een aantal decimeters grond naast deze muur.*

*Dit is eenvoudig vast te stellen, nu cliënt beschikt over een opmetingsplan opgesteld door een beëdigd landmeter en ook op de kadastrale legger te zien is hoe het perceel zich uitstrekt naast de woning.*

*Dat de uitvoering van de bestreden beslissing tot gevolg zal hebben dat het eigendomsrecht van cliënt geschonden wordt en dat de heer en mevrouw Callant - De Clercq een deel van zijn onroerend goed zullen inpalmen.”*

*Nopens deze grieven van appellant dient gesteld dat zij hoofdzakelijk van burgerrechtelijke aard zijn;*

*Artikel 4.2.22. §1 VCRO stelt: “Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.” Deze burgerrechtelijke aspecten staan derhalve de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggende aanvraag niet in de weg.*

*Echter, wanneer uit een tegensprekelijke of gerechtelijke afpaling zou blijken dat het gevraagde zich deels op de eigendom van appellant situeert, dan kan mogelijks de vergunning (deels) niet uitvoerbaar zijn. Het komt de burgerlijke rechtbanken toe hierover te oordelen, niet de vergunningverlenende overheid, aangezien die laatste geen uitspraak kan doen over burgerrechtelijke aangelegenheden.*

#### *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. De uitbreiding aan de linkerkant wordt gedeeltelijk geplaatst tegen de zijdelingse gevel van de woning op het aanpalende perceel. De uitbreiding maakt het mogelijk om de bestaande gevel nabij of op de perceelgrens, op een kwalitatieve manier af te werken.*

*De aangebouwde veranda wordt voorzien op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en heeft een beperkte hoogte van 2,86m.*

*De geplande werken verbeteren zowel de energieprestatie als het comfort van de woning. De inplanting, afmetingen en materialen zijn verenigbaar met deze van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving.*

*De draagkracht van het perceel wordt door de uitbreiding niet in het gedrang gebracht.*

*Appellant stelt ook dat het karakter van zijn woning wijzigt van open naar halfopen. Zulks kan niet worden bijgetreden: immers, de eigendom van appellant werd over nagenoeg de hele perceelsdiepte bebouwd tot tegen of tot nabij de perceelgrens.*

*In conclusie kan worden gesteld dat de gevraagde werken architecturaal in harmonie zijn met de omgeving en uitgevoerd in volwaardige materialen; zij brengen geen ruimtelijke of visuele hinder teweeg voor appellant.*

*Het gevraagde schaadt aldus de goede plaatselijke aanleg niet.*

#### *2.5 Conclusie*

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden gesteld door het college van burgemeester en schepenen.*

#### *3. Besluit*

*Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 25 oktober 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Destelbergen houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer en mevrouw Tom Callant - Anja De Clercq, wordt niet ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder de voorwaarden gesteld door het college van burgemeester en schepenen.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*  
...

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**

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

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat zij door de uitvoering van de bestreden beslissing schade zou lijden omdat de plannen voorzien dat tegen de gevel van haar huis wordt gebouwd. De verzoekende partij meent evenwel dat haar eigendom zich uitstrekt tot een aantal decimeters naast deze gevel. Zij stelt met andere woorden dat de tussenkomende partijen zouden bouwen op haar perceel en dus een deel van haar perceel zou inpalmen.

Tevens wijst de verzoekende partij in haar eerste middel op het feit dat er ramen zijn in de zijgevel van haar woning waartegen men wil bouwen en op de aanwezigheid van een doorlopende kelder die de nieuwbouwconstructie niet zal kunnen dragen.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het belang van de verzoekende partij op geen enkele wijze wordt geduid. Hoewel in het verzoekschrift melding wordt gemaakt van de vermeende hinder welke de verzoekende partij zou ondervinden, wordt niet verklaard welke hinder dat dan zou zijn.

###### *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om

redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit schrijft voor dat het verzoekschrift een omschrijving van het belang van de verzoekende partij bevat. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad evenwel rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

3.

De verzoekende partij dient zich aan als eigenaar van de aanpalende woning. Om haar belang plausibel te maken, wijst de verzoekende partij op een vermeende schending van het eigendomsrecht. Als bijlage bij haar verzoekschrift voegt zij een proces-verbaal van afpaling ondertekend door een landmeter waaruit op het eerste gezicht blijkt dat er een strook grond aanwezig is tussen de bestaande woning van de verzoekende partij en het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Zij wijst tevens op het feit dat er ramen zouden zijn in de zijgevel van haar woning waartegen men wil bouwen en een kelder die de constructie niet zou kunnen dragen. Beide elementen worden niet beantwoord, laat staan betwist door de overige partijen.

De verzoekende partij maakt, met de concreet geargumenteerde hinder en nadelen, afdoende aannemelijk dat zij als gevolg van de bestreden vergunning aan leef- en woonkwaliteit dreigt in te boeten onder meer door het bestaan van ramen in de zijgevel van haar woning waartegen men wil bouwen alsook het vermelde veiligheidsrisico. Dat moet minstens als risico op hinder of benadeling, in aanmerking worden genomen.

Ten onrechte voert de tussenkommende partij aan dat de verzoekende partij de gevreesde hinder of nadelen niet bewijst of afdoende waarschijnlijk maakt. Hinder als constitutieve vereiste van het belang wordt anders beoordeeld dan hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening. Ter adstructie van het belang is het noodzakelijk, maar ook voldoende, dat het risico op rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen aannemelijk gemaakt wordt. De uiteenzetting in het verzoekschrift voldoet daaraan. Het is ook niet vereist dat de verzoekende partij aan onaanvaardbare of ondraaglijke hinder blootgesteld dreigt te worden.

De exceptie wordt verworpen.

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

### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op dat het verzoekschrift niet het opschrift bevat “verzoek tot vernietiging” of “vordering tot schorsing” zoals vereist volgens artikel 55 Procedurebesluit. Het is de verwerende partij bijgevolg niet duidelijk wat de verzoekende partij van de Raad vordert.

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning (artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO).

Artikel 35 DBRC-decreet bepaalt dat wanneer het Vlaams bestuursrechtscollege het beroep gegrond verklaart, het de bestreden beslissing geheel of gedeeltelijk vernietigt, met behoud van de toepassing van artikel 34.

Uit deze bepalingen volgt dat een bij de Raad aanhangig gemaakt beroep minstens en in eerste instantie de vernietiging van een bestreden beslissing dient te bevatten. Ook in de memorie van toelichting wijst de decreetgever er trouwens op dat de Raad zich als administratief rechtscollege uitspreekt over vernietigingsberoepen (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 195, nr. 570).

De verzoekende partij vraagt uitdrukkelijk *“om de beslissing van de Bestendige Deputatie te horen vernietigen.”* Bovendien kan worden aangenomen dat een partij de vernietiging van die beslissing beoogt indien zij beroep aantekent tegen een in laatste aanleg genomen bestuurlijke beslissing, zelfs zonder verdere verduidelijking te geven of een vernietiging dan wel een schorsing wordt beoogd.

Het door de verzoekende partij ingediende beroep dient dus wel degelijk als een vernietigingsberoep te worden beschouwd. Overigens vraagt de verwerende partij zelf aan de Raad om *“de vordering tot nietigverklaring (...) als onontvankelijk, minstens ongegrond”* te verwerpen.

De exceptie wordt verworpen.

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

#### *Standpunt van de partijen*

Volgens de tussenkommende partijen werd het verzoekschrift niet tijdig neergelegd. Het verzoekschrift zou ingediend zijn op 11 mei 2017. De beroepstermijn verstreek evenwel op 14 april 2017.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het verzoekschrift werd verstuurd op 3 april 2017. Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij op de hoogte werd gesteld van de bestreden beslissing met een brief van 28 februari 2017.

De griffier heeft de verzoekende partij de mogelijkheid verleend met een brief van 9 mei 2017 om haar verzoekschrift te regulariseren binnen een vervaltermijn van acht dagen die ingaat op de dag na dag van deze van de betekening van het verzoek tot regularisatie, aangezien het verzoekschrift geen woonplaatskeuze bevatte overeenkomstig artikel 7, §1 Procedurebesluit.

Met een brief van 15 mei 2017 werd het verzoekschrift tijdig geregulariseerd. De verzoekende partij die haar verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending, *in casu* 3 april 2017.

De exceptie wordt verworpen.



## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van de motiveringsplicht.

In een eerste onderdeel acht de verzoekende partij de motiveringsplicht geschonden aangezien de verwerende partij niet geantwoord zou hebben op het beroepsargument van de verzoekende partij dat een openbaar onderzoek vereist was in toepassing van artikel 3, 13° besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken).

In de bestreden beslissing wordt enkel vermeld dat er geen openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden. Nochtans ging de verwerende partij ervan uit dat er door de uitbreiding op de perceelgrens zou worden gebouwd.

In een tweede onderdeel acht de verzoekende partij de motiveringsplicht geschonden aangezien de verwerende partij niet geantwoord zou hebben op het beroepsargument van de verzoekende partij over de schending van de goede ruimtelijke ordening.

De inbezitname van de eigendom van de verzoekende partij zou een beoordelingsgrond uitmaken in de zin van artikel 4.3.1 VCRO. De goede ruimtelijke ordening wordt immers beoordeeld op basis van het geldende RUP. In de desbetreffende toelichtingsnota van het RUP worden de woningen als vrijstaand gekwalificeerd, terwijl de bestreden beslissing dit open bebouwingskarakter negeert.

Ook op basis van de ruimere criteria van beoordeling, zijnde de bouwdichtheid, ruimtegebruik, visueel-vormelijke aspecten zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO, kan de schending van de goede ruimtelijke ordening worden vastgesteld volgens de verzoekende partij. Zij stelt dat er in de zijgevel ramen zijn waartegen men wil bouwen en zij wijst inzake hinderaspecten en veiligheid op de doorlopende kelder die volgens haar de nieuwbouwconstructie niet zal kunnen dragen.

Een vergunning dient geweigerd te worden wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden, wat volgens de verzoekende partij het geval is bij een schending van haar eigendomsrecht.

2.

De verwerende partij acht het middel onontvankelijk omdat de verzoekende partij niet toelicht of zij de materiële dan wel de formele motiveringsplicht geschonden acht.

De verwerende partij heeft volgens haar op afdoende wijze gemotiveerd dat de aanvraag volgens haar geen openbaar onderzoek behoeft.

Verder zou zowel uit de plannen als uit de beschrijving van de aanvraag blijken dat de constructies zullen worden opgericht tegen (en niet op) de perceelsgrens en dat er geen sprake is van een oprichting, uitbreiding of afbraak van scheimuren of muren die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat de verzoekende partij ten onrechte beweert dat de aanvraag de oprichting of uitbreiding van een al dan niet gemene scheidsmuur tot voorwerp heeft. De muren van de uitbreiding functioneren niet als scheidsmuur, wat duidelijk zou blijken uit de plannen. Zij vragen zich af wat het nut is van een openbaar onderzoek nu de verzoekende partij haar bezwaren kon formuleren en dus niet in haar rechten is geschonden.

Het argument dat de aanvraag het RUP zou schenden heeft de verzoekende partij nooit eerder opgeworpen. Men kan de verwerende partij niet verwijten dat zij niet antwoordt op argumenten die niet aan haar werden voorgelegd. Het toepasselijk RUP schrijft ook nergens voor dat uitsluitend open bebouwingen toegelaten zijn.

De tussenkomende partijen stellen tevens dat van een schending van de eigendomsrechten geen sprake is. Zij werden gedagvaard door de verzoekende partij waaruit zal blijken dat de tussenkomende partijen de eigendomsrechten van de verzoekende partij niet geschonden heeft.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij acht het middel onontvankelijk omdat de verzoekende partij niet toelicht of zij de materiële dan wel de formele motiveringsplicht geschonden acht.

De verzoekende partij roept in haar eerste middel de schending van de motiveringsplicht in als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze een formele motivering bevat. De motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij de motieven waarop de verwerende partij haar beslissing stoelt wel degelijk kent, doch in essentie de deugdelijkheid, zijnde de juistheid in feite en in rechte, ervan betwist. De ingeroepen schending van de motiveringsplicht dient begrepen te worden als een schending van de materiële motiveringsplicht.

2.

Artikel 3 Besluit Openbare Onderzoeken luidde als volgt:

“ ...

*§ 1. De aanvragen die de Vlaamse Regering onderwerpt aan een milieu-effectrapportering, worden overeenkomstig artikel 4.7.15, § 1, tweede volzin, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening steeds aan een openbaar onderzoek onderworpen.*

*§ 2. Indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, is een openbaar onderzoek niet vereist; § 3 is niet van toepassing.*

*Hetzelfde geldt indien voor het gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies. Bij de toepassing van het eerste en het tweede lid geldt telkens dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, de niet-vervallen verkaveling of het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*§ 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek :*

(...)

*13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken;*

*...”*

Het wordt niet betwist dat het perceel binnen de grenzen ligt van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP zonevreemde woningen’, goedgekeurd op 18 december 2014. Meer bepaald valt het perceel onder de toepassing van de voorschriften van artikel 3: zonevreemde woningen categorie 2.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat niet enkel bestemmingsvoorschriften, doch ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies (inrichtingsvoorschriften).

Het is overigens geenszins een verplichting dat de stedenbouwkundige voorschriften in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot in het kleinste detail worden uitgewerkt.

Artikel 3, §3 Besluit Openbare Onderzoeken is dan ook niet van toepassing.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht gaat niet zo ver dat zij op elk argument, bezwaar of beroepsgrief moet antwoorden. De verwerende partij beschikt bij de beoordeling van de noodzaak tot een openbaar onderzoek niet over een appreciatiebevoegdheid.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

### 3.1.

In een tweede onderdeel acht de verzoekende partij de motiveringsplicht geschonden aangezien de verwerende partij niet geantwoord zou hebben op het beroepsargument van de verzoekende partij nopens de schending van de goede ruimtelijke ordening. De inbezitname van de eigendom van de verzoekende partij zou een beoordelingsgrond uitmaken in de zin van artikel 4.3.1 VCRO. De goede ruimtelijke ordening wordt immers beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In de desbetreffende toelichtingsnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP zonevreemde woningen’ worden de woningen als vrijstaand gekwalificeerd, terwijl de bestreden beslissing dit open bebouwingskarakter negeert.

In de toelichtingsnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP zonevreemde woningen’ wordt het volgende vermeld:

*“ ...*

*Deelzone 1.8 (woning I\_16 t.e.m. I\_18)*

*De woningen zijn vrijstaand en situeren zich langs de Kalverbosdreef. De straat is doodlopend en kent geen verdere bebouwing. Achter de woningen strekt zich een beboste zone uit.*

*...”*

In deze toelichtingsnota wordt de bestaande toestand weergegeven. Het door de verzoekende partij gewenste behoud van het vrijstaand karakter van de woningen wordt evenwel op geen enkele manier verordenend vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het voornoemde ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 3.2.

Verder meent de verzoekende partij dat op basis van de beoordelingscriteria van bouwdichtheid, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO, kan worden vastgesteld dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening schendt. De verzoekende partij wijst op de aanwezigheid van ramen in de zijgevel waartegen men wil bouwen en wijst tevens inzake hinderaspecten en veiligheid op de doorlopende kelder die volgens haar de nieuwbouwconstructie niet zal kunnen dragen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de 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 de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO moet een vergunningsaanvraag onder meer getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening, met inachtneming van de in artikel 4.3.1, §2 VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

### 3.3.

In zoverre de verzoekende partij zich beroept op een schending van haar eigendomsrecht, verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht op het feit dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend wordt onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten en een zakelijk karakter heeft en dat de vergunningverlenende overheid geen uitspraak mag doen over deze burgerlijke rechten.

Aangezien de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan gelet op artikel 4.2.22, §1 VCRO geen uitspraak mag doen over burgerlijke rechten, kan de verzoekende partij niet gevolgd worden wanneer zij beweert dat de (hypothetische) strijdigheid van de werken met haar eigendomsrechten kan leiden tot het besluit dat de werken in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet immers 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.

### 3.4.

In haar administratief beroepschrift stelt de verzoekende partij evenwel ook dat er zich ramen bevinden in de zijgevel waartegen men wil bouwen en wijst zij op de doorlopende kelder en het gegeven dat deze de nieuwbouwconstructie niet zou kunnen dragen.

Beide elementen vormen relevante en te beoordelen aspecten inzake ruimtegebruik, visueel-vormelijke aspecten, hinderaspecten en veiligheid waarover de verwerende partij een standpunt dient in te nemen in de bestreden beslissing bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij moet in de bestreden beslissing aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de beroepsargumentatie van de verzoekende partij niet volgt.

In de bestreden beslissing worden deze aspecten evenwel niet beoordeeld. De Raad stelt overigens ook vast dat noch de verwerende partij noch de tussenkomenende partij enig standpunt inneemt ten opzichte van deze elementen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **D. Tweede middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

Zij meent dat de verwerende partij onduidelijkheid heeft gecreëerd door te stellen dat de vergunning mogelijk (deels) niet uitvoerbaar zou zijn.

De verzoekende partij wordt gedwongen, teneinde haar eigendomsrechten te vrijwaren, zich onmiddellijk te richten tot een burgerlijke rechtbank. Ook voor de tussenkomenende partijen is er onduidelijkheid, daar zij evenmin weten wat zij mogen en wat niet.

Het feit dat een vergunning werd verleend die niet uitvoerbaar is, maakt dat de bestreden beslissing ondeugdelijk is. Tevens zou het een onwettige beslissing vormen aangezien men geen vergunning kan verlenen om te bouwen op andermans eigendom.

De verwerende partij had de vergunning moeten weigeren op basis van de overweging dat deze niet uitvoerbaar is, zelfs al zou het bewijs van het eigendomsrecht van verzoekende partij nog niet volledig tegensprekelijk vastliggen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij een duidelijke, eenduidige beslissing heeft genomen binnen de bevoegdheid die haar is toegekend, met name heeft zij met de bestreden beslissing de vergunning verleend. Zowel de tussenkomenende partijen als de verzoekende partij kennen dus hun rechtspositie.

Het rechtszekerheidsbeginsel kan niet inhouden dat de verwerende partij uitspraak mag of moet doen over aspecten die haar bevoegdheid te buiten gaan, louter en alleen 'om duidelijkheid te scheppen voor de burger'.

De argumentatie dat de vergunning sowieso niet uitvoerbaar zou zijn en dat de verwerende partij bijgevolg een (nutteloze) onuitvoerbare vergunning zou hebben afgeleverd, is eveneens niet correct volgens de verwerende partij. Afhankelijk van de beoordeling over de burgerlijke rechten –

waarvoor de verwerende partij niet bevoegd is, gelet op de betwisting hieromtrent – staat de uitvoerbaarheid van de vergunning vast.

Bovendien is het ook vaste rechtspraak dat het enkele feit dat de aanvrager van de vergunning geen eigenaar of houder van een zakelijk recht op het betrokken perceel is, niet de onwettigheid van de betrokken vergunning tot gevolg heeft.

3.

De tussenkommende partijen antwoorden dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat het vermeende feit dat de uitbreiding deels op het perceel van de verzoekende partij zou uitgevoerd worden een burgerrechtelijke kwestie vormt waarover zij niet kan of mag oordelen.

Eigendomsrechtelijke disputen mogen niet door de verwerende partij beoordeeld of in acht genomen worden. Dit werd reeds meermaals door de Raad bevestigd. Deze rechtspraak is gebaseerd op artikel 4.2.22, §1 VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht.

De bestreden beslissing is duidelijk en motiveert dat een vergunning wordt verleend, maar dat het mogelijk is dat deze vergunning niet uitvoerbaar is. De verwerende partij kan daarover niet oordelen, zoals terecht blijkt uit volgende overwegingen:

“ ...

*Echter, wanneer uit een tegensprekelijke of gerechtelijke afpaling zou blijken dat het gevraagde zich deels op de eigendom van appellant situeert, dan kan mogelijks de vergunning (deels) niet uitvoerbaar zijn. Het komt de burgerlijke rechtbanken toe hierover te oordelen, niet de vergunningverlenende overheid, aangezien die laatste geen uitspraak kan doen over burgerrechtelijke aangelegenheden.*

...”

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing terecht op het feit dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend wordt onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten en een zakelijk karakter heeft en dat de vergunningverlenende overheid geen uitspraak mag doen over deze burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet immers uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het onderzoek van de vermeende schending van de eigendomsrechten van de verzoekende partij behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

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.

De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van het vertrouwensbeginsel.

Zij zet uiteen dat de bij een vergunningsbeslissing betrokken partijen recht hebben op een duidelijke beslissing, wat van de bestreden beslissing en de woorden “mogelijks (deels) niet uitvoerbaar” niet kan worden gezegd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het vertrouwensbeginsel inhoudt dat de overheid bij het nemen van een besluit verwachtingen omtrent dit besluit, die aan een eerdere handelingssituatie ontleend mogen worden, honoreert. De verzoekende partij zou echter niet aantonen welke ‘eerdere handelingssituatie’ voorligt waarvan de verwerende partij met de bestreden beslissing zou afwijken.

Bovendien werd hierboven reeds aangetoond dat de beslissing wel degelijk zeer duidelijk is: de vergunning wordt verleend. De rechtspositie van de verzoekende partij is dan ook geenszins verwarrend. Minstens vloeit eventuele onduidelijkheid niet voort uit de vergunningverlening maar uit de betwisting omtrent de burgerlijke rechten tussen aanvrager en de verzoekende partij.

Ook gaat de verzoekende partij er verkeerdelijk vanuit dat zij in de gegeven omstandigheden van de verwerende partij rechtmatig een uitspraak mag verwachten omtrent de uitvoerbaarheid van de vergunning. Zoals reeds werd aangegeven is dit, gelet op de betwisting omtrent de burgerlijke rechten, niet de bevoegdheid van de verwerende partij.

3.

De tussenkomende partijen argumenteren eveneens dat de mededeling in de bestreden beslissing dat de vergunning deels niet uitvoerbaar is als zou blijken dat de uitbreiding de eigendomsrechten van de verzoekende partij zou schenden, geen schending is van het vertrouwensbeginsel nu die mededeling rechtstreeks voortvloeit uit artikel 4.2.22 VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij verwijst uitsluitend naar de beoordeling in de bestreden beslissing zelf.

Deze beslissing kan niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijzen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die voordien door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Anja DE CLERCQ en Tom CALLANT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 februari 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Kalverbosdreef 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 0028A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO