

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.043 van 14 april 2008
in de zaak A. 185.882/X-13.523.**

In zake : Michel VAN DE VELDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

1. de stad GENT,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. PROFILIA,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Michel VAN DE VELDE op 15 november 2007 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring vordert van het besluit van 9 maart 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de b.v.b.a. PROFILIA voor het oprichten van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden te Gent, Leiekaai 332/b, kadastraal bekend sectie K, nr. 677/f/5;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 15 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 maart 2008;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. VAN HEUVEN, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de verzoeker, van advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat W. LAMMENS, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat E. RENTMEESTERS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomen partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 6 december 2007 heeft de b.v.b.a. PROFILIA gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 27 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. PROFILIA bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met zes woongelegenheden op een perceel gelegen te Gent aan de Leiekaai, kadastraal bekend Sectie K, nr. 677/f/5.

Dit perceel is gelegen binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, definitief

vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005. In dit ruimtelijk uitvoeringsplan is geen bestemming voorzien voor dit perceel. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is het betrokken perceel gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het betrokken perceel werd gebruikt als extra toegangsweg naar achterliggende garageboxen en de eigendom van de verzoeker gelegen aan de Kaarderijstraat, bestaande uit een opslagplaats en een bureelruimte op het gelijkvloers en een woongelegenheid op de verdieping.

2.2. Op 13 november 2006 adviseert de brandweer de aanvraag gunstig.

2.3. Een openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 5 november 2006 tot 5 december 2006, tijdens welk één bezwaarschrift wordt ingediend.

2.4. Op 20 februari 2007 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit over de aanvraag.

2.5. Bij het bestreden besluit van 9 maart 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3. Ontvankelijkheid - exceptie van niet ontvankelijkheid ratione temporis

3.1.1. In het inleidend verzoekschrift verklaart de verzoeker met betrekking tot de tijdigheid van het beroep “slechts naar aanleiding van een gesprek met een naaste buur van het bouwperceel op 18 september jl. (...) te weten (te zijn gekomen) dat een stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd voor de bouw van een meergezinswoning op het kwestieuze terrein”.

3.1.2. Verwerende en tussenkomende partijen betwisten evenwel de tijdigheid van het beroep.

Ter ondersteuning van de door hen opgeworpen excepties verwijzen zij naar de vraag om advies van april 2006 van de verzoeker aan de brandweer met betrekking tot het volbouwen van het kwestieus perceel 677/f/5 en de onderhandelingen tussen de verzoeker en de n.v. ATRIUM 04 - eigenaar van de percelen nrs. 677/h/5 en 677/g/5 met garageboxen- omtrent de aankoop door de verzoeker van drie garageboxen op het perceel 677/h/5 en een daarop betrokken ontwerp van compromis.

3.2. Stedenbouwkundige vergunningen moeten noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend worden. Voor een derde belanghebbende gaat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen waarbinnen hij tegen een stedenbouwkundige vergunning met een annulatieberoep kan opkomen, in met de dag waarop hij er kennis van heeft gehad of geacht moet worden te hebben gehad.

Eerste verwerende en tussenkomende partijen leggen een ontwerp van compromis voor, opgesteld naar aanleiding van onderhandelingen tussen de verzoeker en de n.v. ATRIUM 04 omtrent de aankoop door de verzoeker van drie garageboxen op het perceel 677/h/5, door de tussenkomende partij aangevuld met e-mailverkeer met de verzoeker dienaangaande, waarin uitdrukkelijk sprake is van de vestiging van een erfdienstbaarheid in het voordeel van het bouwperceel lastens de eigendommen van de verzoeker en de n.v. ATRIUM 04, en waarin sprake is van “nog op te richten woongelegenheden op de gemelde percelen”. Dit ontwerp van koopovereenkomst bevat de opmerkingen die door de verzoeker bij e-mail van 13 mei 2007 werden meegedeeld.

Hoewel de verzoeker op grond van voormelde gegevens wel kan worden verondersteld geweten te hebben dat er voor de betrokken percelen een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning zou worden ingediend, dient hij, wanneer er op het terrein geen zichtbare elementen zijn die er op wijzen dat een vergunning is verleend, niet op regelmatige tijdstippen de bevoegde administratieve overheid te contacteren om na te gaan of er reeds een vergunning is verleend of niet.

De door de verwerende partijen en de tussenkomende partij verstrekte gegevens tonen niet aan dat de verzoeker reeds méér dan zestig dagen

voor het instellen van het beroep kennis had of alleszins had kunnen hebben van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

De excepties kunnen niet worden aangenomen.

4. Ten gronde - enig middel

4.1. Standpunt van de partijen

4.1.1. In een enig middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 19, § 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Formele Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder van de zorgvuldigheidsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht,

“doordat de stad Gent toestaat dat het perceel langs de Leiekaai 332 volledig wordt dichtgebouwd;

terwijl de vergunningverlenende overheid ingevolge artikel 19, § 3 van het KB van 28 december 1972 een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient te toetsen aan de goede plaatselijke ordening en ingevolge de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet de motieven in dit verband dient te veruitwendigen in haar beslissing;

en terwijl vast staat de kwestieuze bouwplaats momenteel dienst doet als toegangsweg naar het pand van de verzoekende partij en naar de 47 achtergelegen garages en dit gegeven ontegensprekelijk een aspect is van de plaatselijke ordening;

en terwijl de vergunningverlenende overheid immers tot twee maal toe een stedenbouwkundige vergunning verleende aan de verzoekende partij (enerzijds voor de verbouwing van een toonzaal met magazijn, garage en bergruimte tot een opslagruimte, kantoorruimte en 1 woongegelegenheid dd. 6 maart 2000 en anderzijds voor de afbraak van een bureel en luifel en de verbouwing/uitbreiding van een opslagplaats en kantoor dd. 12 augustus 2005), in het kader waarvan telkens expliciet werd geoordeeld dat de toegankelijkheid van het perceel via het perceel langs de Leiekaai 332 (de huidige bouwplaats) essentieel was in het licht van de brandveiligheid;

en terwijl de brandweer de eerste bouw aanvraag voor de verbouwing van een toonzaal met magazijn, garage en bergruimte tot een opslagruimte, kantoorruimte en 1 woongegelegenheid initieel negatief adviseerde omwille van de te beperkte toegankelijkheid van het perceel via de Kaarderijstraat - overeenkomstig de basisnormen opgenomen in bijlage 2 bij het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen moet de doorgang voor de brandweer minimaal 4 m breed en 4 m hoog zijn, terwijl de toegang langs de Kaarderijstraat slechts 3,52 m hoog is - en slechts na aanvulling van

de bouwplannen met aanduiding van de toegankelijkheid van de bouwplaats via de doorgang langs de Leiekaai een gunstig advies verleende;

en terwijl de brandweer in haar advies dd. 3 maart 2005 naar aanleiding van de tweede bouwaanvraag voor de afbraak van een bureel en luifel en de verbouwing/uitbreiding van een opslagplaats en kantoor nogmaals benadrukte dat de gebouwen voortdurend bereikbaar moeten zijn voor de brandweer:

‘(...) 1. Inplanting en toegangswegen voor de brandweer

De gebouwen moeten voortdurend bereikbaar zijn voor de wagens van de brandweer. Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer niet hinderen. (...)’

en terwijl de toegankelijkheid van het perceel van de verzoekende partij via het perceel langs de Leiekaai 332 derhalve een essentieel element was bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen en de vergunningverlenende overheid als dusdanig de plaatselijke aanleg in die zin heeft geordend;

en terwijl dit middel derhalve niet kan worden herleid tot een louter burgerrechtelijke problematiek van doorgang, maar- gelet op de eerdere vergunningsbeslissingen van het college van burgemeester en schepenen - tevens en vooral een problematiek is van goede ruimtelijke ordening;

en terwijl moet worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid en de brandweer bij het onderzoek van de huidige bouwaanvraag niet in het minst rekening hebben gehouden met dit element van de goede plaatselijke aanleg;

en terwijl derhalve moet worden vastgesteld dat de vergunning-verlenende overheid de toets aan de goede plaatselijke aanleg niet op een correcte manier heeft uitgevoerd en de vergunningsbeslissing derhalve is aangetast door een motiveringsgebrek;

zodat de in het middel aangehaalde normen en beginselen onmiskenbaar werden geschonden”;

3.1.2. De eerste verwerende partij beantwoordt het middel als volgt:

“De motivering waarom iets stedenbouwkundig verenigbaar is met een bepaalde omgeving of de goede plaatselijke aanleg niet verstoort, is per definitie een beoordeling in feite en de Raad van State moet alleen nagaan of de feiten waarop de motieven zijn gesteund correct zijn vastgesteld en de overheid in redelijkheid tot de in de beslissing vermelde overwegingen is kunnen komen. De Raad van State zal zich nooit in de plaats stellen van de overheid en deze beoordeling overdoen. De Raad van State beperkt zich tot een marginale toetsing (...). Volgens de verzoekende partij is er onverenigbaarheid met de omgeving omdat:

- het perceel dienst zou doen als toegangsweg naar de eigendom van de verzoekende partij;
dit is onjuist want juridisch is er geen enkel bewijs van een persoonlijk of zakelijk recht van doorgang; het betreft een loutere bewering;
- in de twee stedenbouwkundige vergunningen van de verzoekende partij zou er staan dat de toegang over het perceel (kant Leiekaai) een noodzaak zou zijn;
in de stedenbouwkundige vergunningen wordt er alleen verwezen naar de adviezen van de brandweer;

* dossier 99/323 - vergunning 06.01.2000

door de architect Koch werden met een brief van 28.05.1999 (...) twee aangepaste plannen overgemaakt (de wijzigingen hadden betrekking op het woongedeelte en de doorgangen);

met deze plannen werd alleen rekening gehouden voor wat betreft de wijziging van het woongedeelte, de voorwaarde inzake de doorgang was geen

voorwaarde noch voor de brandweer noch voor het College, deze aanduiding of wijziging was zelf irrelevant voor het voorliggende dossier;

in het advies van de brandweer van 18 juni 1999 staat er louter dat de bereikbaarheid van de achterliggende percelen moeilijk is, er wordt verwezen naar de parkeerproblematiek in de Kaarderijstaat, meer staat er in dit advies niet: (...)

‘Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer op de toegangswegen niet verhinderen. De parkeerruimte en de toegangswegen moeten voorzien zijn van een effen vloeroppervlak dat ondoordringbaar is voor brandstoffen en dat zelf onbrandbaar is. De bevloering dient zodanig geprofileerd dat het gebouw en de vluchtwegen steeds vrij moeten blijven van wegvloeiende brandstoffen.’

in de stedenbouwkundige vergunning van 06.01.2000 staat er desbetreffend niets, er wordt alleen verwezen naar het advies van de brandweer (...)

* dossier 2005/718 -vergunning 12.08.2005:

‘in het advies van de brandweer van 3 maart 2005 wordt alleen nog verwezen naar de parkeerproblematiek, meer staat er in dit advies niet (...):

‘De gebouwen moeten voortdurend bereikbaar zijn voor de wagens van de brandweer. Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer niet hinderen.’

In de stedenbouwkundige vergunning van 12.08.2005 werd er alleen verwezen naar het advies van de brandweer.

Noch uit de stedenbouwkundige vergunningen noch uit de adviezen van de brandweer bij deze vergunningen blijkt dat de toegang langs de Leiekaai een noodzaak zou zijn.

Hetgeen door de verzoekende partij wordt voorgehouden is derhalve zowel feitelijk als juridisch onjuist.

Bij de beoordeling van de huidige aanvraag werd m.a.w. vertrokken van correcte en juiste gegevens, het tegendeel wordt door de verzoekende partij niet bewezen.

Verzoekende partij beweert er maar op los door te stellen dat de stadsdiensten zouden aangegeven hebben dat er een fout is gemaakt en het advies hebben gegeven om een annulatieprocedure op te starten. Dit is een loutere bewering die op niets is gesteund en verwerende partij betwist dit dan ook ten stelligste.

Vermits er zich voor de voorliggende stedenbouwkundige vergunning geen enkel probleem stelt nopens de ontsluiting van het binnengebied (via de Kaarderijstraat) diende de overheid dan ook geen bijkomende motivering te geven nopens dit punt”.

4.1.3. De tweede verwerende partij beantwoordt het middel als volgt:

“De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat de opgelegde motivering afdoende moet zijn.

Een motivering is aldus afdoende wanneer deze de bestuursredelijkerwijze in staat stelt te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de beslissing is genomen.

De Raad van State oefent hierop een marginaal toezicht uit. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van deze verenigbaarheid in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

Aan de door voornoemde wetsbepalingen opgelegde motiveringsplicht is voldaan wanneer de bestreden beslissing duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Beslissingen inzake stedenbouwkundige vergunningen moeten dus gesteund zijn op motieven die verband houden met de goede plaatselijke aanleg of een degelijke ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat de kwestieuze bouwplaats momenteel dienst doet als toegangsweg naar zijn pand en naar de 47 achterliggende garages en dat dit ontegensprekelijk een aspect is van de plaatselijke ordening.

De Stad Gent zou twee vergunningen hebben verleend, aan de verzoekende partij waarbij expliciet werd geoordeeld dat de toegankelijkheid van het perceel via het thans vergunde perceel essentieel was in het licht van de brandveiligheid.

De vergunningverlenende overheid zou volgens de verzoekende partij de toets van de goede plaatselijke aanleg niet op een correcte manier hebben uitgevoerd doordat zij geen rekening zou hebben gehouden met de door deze overheid opgelegde toegankelijkheid van het perceel van de verzoekende partij via het perceel aan de Leiekaai 332, dat de verzoekster als een essentieel element bestempeld in de aan haar verleende vergunningen.

10. De stedenbouwkundige vergunning die aan de verzoekende partij werd verleend voor het perceel aan de Kaarderijstraat 69 omvat niet wat de verzoekende partij in huidige procedure voorhoudt.

Eén van de bezwaren in deze vergunningsprocedure was:

‘Bezwaar tegen het voorzien van een vluchtingang die toegang geeft tot het aanpalend terrein dat geen eigendom is van de aanvrager.’

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelde dit als volgt:

‘De ingediende bezwaren zijn burgerlijke aangelegenheden waarvoor uitsluitend de rechtbank bevoegd is. De vergunning kan geen afbreuk doen aan de burgerlijke rechten van de aanpalende.’

En verder

‘Erfdienstbaarheid is een burgerlijke aangelegenheid die te regelen is tussen beide partijen onderling of door de bevoegde rechtbank. In burgerlijke aangelegenheden kan en/of mag de stad Gent niet tussenkomen.’

De gemachtigde ambtenaar sloot zich bij de beoordeling aan.

De tussenkomende partij stelt dan ook terecht dat het middel in werkelijkheid om het bestaan en de omvang van een erfdienstbaarheid draait, nl. beschikt de verzoekende partij over een recht van doorgang over het perceel van de tussenkomende partij (minstens voor wat de toegang voor de brandweer betreft) waarmee de vergunningverlenende overheid rekening had moeten houden.

De beoordeling van dit aspect behoort echter tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken, zodat de Raad van State zich hierover niet kan en mag uitspreken.

11. Uit de voorgelegde stukken blijkt niet dat de toegang voor het perceel van de verzoekende partij langs de Leiekaai een essentieel element was in de aan hem verleende stedenbouwkundige vergunning(en).

In geen van de vergunningen wordt een voorwaarde opgenomen die betrekking heeft op de doorgang langs de Leiekaai.

In de vergunningen wordt weliswaar - al dan niet als voorwaarde - verwezen naar de adviezen van de brandweer. In geen van deze adviezen wordt echter enkel verwezen naar de parkeerproblematiek.

Het advies van de brandweer van 3 maart 2005, waar de verzoekende partij zich in hoofdzaak lijkt op te baseren, maakt nergens melding van de toegang langs de Leiekaai. De vaststellingen stellen enkel :

‘Na controle ter plaatse werd vastgesteld dat het gebouw niet optimaal bereikbaar is voor de voertuigen van de brandweer. De hoofdinrit, kant Kaarderijstraat, is slechts bereikbaar indien het beurtelings parkeren wordt aangepast. De brandweer zal de nodige contacten leggen met V.T.A.’

Het probleem van bereikbaarheid langs de Kaarderijstraat heeft blijkbaar enkel betrekking op de wijze van parkeren in deze straat. Dit blijkt ook uit het vroegere advies van 18 juni 1999 :

‘Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer op de toegangswegen niet verhinderen.

De parkeerruimte en de toegangswegen moeten voorzien zijn van een effen vloeroppervlak dat ondoordringbaar is voor brandstoffen en dat zelf onbrandbaar is. De bevloering dient zodanig geprofileerd dat het gebouw en de vluchtwegen steeds vrij moeten blijven van wegvloeiende brandstoffen.’

Noch uit de stedenbouwkundige vergunningen noch uit de adviezen van de brandweer bij deze vergunningen blijkt dat de toegang langs de Leiekaai een noodzaak of zogenaamd essentieel element zou zijn.

12. Bij de beoordeling van de huidige aanvraag werd m.a.w. vertrokken van correcte en juiste gegevens, het tegendeel wordt door de verzoekende partij niet bewezen”.

4.1.4. De tussenkomende partij laat met betrekking tot het middel het volgende gelden:

“Krachtens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Deze overwegingen moeten afdoende zijn.

Uit het voorgaande volgt dat het College in de beslissing over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zelf de concrete gegevens dient te vermelden waarop het zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van deze verenigbaarheid in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Zij is in de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidstoezicht wel bevoegd na te gaan welke de feiten zijn waarop de overheid haar beoordeling heeft gesteund, of zij deze correct heeft vastgesteld en of zij, op grond van die feiten, in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen handelingen en werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij meent de onverenigbaarheid van de vergunning uit de volgende gegevens te kunnen halen :

1. het zou vaststaan dat het perceel van tussenkomende partij momenteel dienst doet als toegangsweg naar de eigendom van verzoekende partij en

de garageboxen. Door met dit gegeven geen rekening te houden, wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening onvoldoende beoordeeld.

2. n.a.v. twee stedenbouwkundige vergunningen die in het verleden aan verzoeker werden verleend, zou expliciet geoordeeld zijn dat de toegankelijkheid van het perceel van verzoeker langs de Leiekaai voor de brandweer essentieel is. Dit aspect zou dus onderdeel uitmaken van de goede ruimtelijke ordening en derhalve ook in rekening gebracht moeten worden in de bestreden beslissing.

Dit alles maakt volgens verzoeker dat het besluit niet afdoende gemotiveerd is en dat het bestuur kennelijk onzorgvuldig en onredelijk gehandeld heeft.

Deze argumentatie is echter niet correct, en dit om verschillende redenen.

a.

Hoe verzoekende partij het ook draait of keert, zijn middel draait in werkelijkheid om het bestaan en de omvang van een erfdienstbaarheid : beschikt verzoeker over een recht van doorgang over het perceel van tussenkommende partij (minstens voor wat de toegang voor de brandweer betreft) waarmee de vergunningverlenende overheid rekening had moeten houden?

Deze vraag kan echter niet het voorwerp uitmaken van een beoordeling door de Raad van State. Conform vaste rechtspraak van Uw Raad laat een stedenbouwkundige vergunning de burgerlijke rechten onverkort gelden. In de mate verzoekende partij over enig recht van overgang zou beschikken over het perceel van tussenkommende partij (quod non : zie verder) kan een stedenbouwkundige vergunning hieraan geen afbreuk doen. Het negeren van dit recht van doorgang maakt de stedenbouwkundige vergunning niet onwettig.

De beoordeling van dit aspect behoort echter tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken, zodat de Raad van State zich hierover niet kan en moet uitspreken.

‘Overwegende dat het middel het ontstaan en de omvang van een erfdienstbaarheid betreft; dat betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van een erfdienstbaarheid behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken; dat bouwvergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten; dat het tweede onderdeel van het middel evenmin ernstig is.’

Alleen al om deze reden is het enige middel ongegrond.

b.

Ten tweede bewijst verzoekende partij geenszins dat hij enig recht kan laten gelden op het perceel van tussenkommende partij, noch dat de toegang over dit perceel essentieel is geweest bij de beoordeling van zijn eigen aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Zoals uit de feitenweergave blijkt, werd op geen enkel moment een conventioneel recht van overgang of uitweg verleend lastens het perceel van tussenkommende partij in het voordeel van het perceel van verzoekende partij. Integendeel rust er een erfdienstbaarheid op het perceel van verzoekende partij langswaar de eigenaars van de percelen 677/H/5 en 677/G/5 een uitweg kunnen nemen.

Het is verzoekende partij die moet toestaan dat over zijn eigendom wordt gereden om niet alleen zijn bureaus en opslagruimte te bereiken, maar ook om tot aan de naastgelegen garageboxen te komen.

Verzoekende partij stelt in zijn verzoekschrift dat hij voor zijn eerste bouwaanvraag slechts een gunstig advies - en dus een vergunning - heeft bekomen ‘na aanvulling van de bouwplannen met aanduiding van de toegankelijkheid van de bouwplaats via de doorgang langs de Leiekaai’. (...) Dit betekent dan ook dat verzoeker zelf verkeerde informatie heeft verstrekt om zijn vergunning te bekomen : hij heeft het laten uitschijnen alsof hij over een recht beschikte om langs de Leiekaai toegang te nemen tot zijn eigendom,

terwijl dit recht niet voorhanden was. Het is trouwens opvallend dat verzoeker geen kopij van dit aangepast plan als stuk voorlegt.

Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat niet de bestreden beslissing, maar wel de vergunning van verzoekende partij zelf onwettig is, want verleend op grond van foutieve gegevens die de aanvrager (verzoekende partij) verstrekt heeft. Het spreekt voor zich dat verzoeker uit deze onwettige vergunning geen rechten kan putten.

Er bestaat geen recht van toegang of doorgang voor verzoeker langs het perceel aan de Leiekaai, zodat verwerende partij hiermee ook geen rekening moest houden bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij.

Evenmin tonen de stukken van verzoekende partij aan dat deze zogenaamde toegangsweg over het perceel van tussenkomende partij essentieel was voor het verlenen van de vergunningen van verzoekende partij.

Het (...) van verzoeker, zijnde het aangepast advies van de brandweer na indiening van de aangepaste plannen, maakt nergens melding van de toegang langs de Leiekaai. De vaststellingen stellen enkel :

‘Na controle ter plaatse werd vastgesteld dat het gebouw niet optimaal bereikbaar is voor de voertuigen van de brandweer. De hoofdinrit, kant Kaarderijstraat, is slechts bereikbaar indien het beurtelings parkeren wordt aangepast De brandweer zal de nodige contacten leggen met V. T.A.’.

Het probleem van bereikbaarheid langs de Kaarderijstraat heeft blijkbaar enkel betrekking op het beurtelings parkeren in deze straat en zou opgelost kunnen worden.

C.

En indien deze toegangsweg daadwerkelijk essentieel is, zoals verzoeker beweert, dan heeft dit enkel tot gevolg dat aan verzoekende partij zelf nooit een stedenbouwkundige vergunning verleend had mogen worden omdat niet kon voldaan worden aan de vereisten van het K.B. van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffingen waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen.

In geen geval heeft dit tot gevolg dat de vergunning van tussenkomende partij geweigerd moet worden: zoals gezegd kan verzoeker immers geen enkel recht laten gelden op het perceel van tussenkomende partij.

Gelet op het bovenstaande, is er van een schending van de ingeroepen bepalingen en beginselen geen sprake. Het de facto bestaan van een recht van toegang betekent niet dat dit een aspect is van plaatselijke aanleg waarmee de vergunningverlenende overheid rekening moet houden wanneer verzoeker hierop geen rechten kan laten gelden.

Verwerende partijen hebben de goede plaatselijke ruimtelijke ordening correct beoordeeld en de vergunning terecht verleend.

Het enige middel is manifest ongegrond”.

4.2. Onderzoek van het middel

4.2.1. De verzoeker voert in essentie aan dat de vergunningverlenende overheid haar tot twee maal toe een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend waarbij telkens expliciet werd geoordeeld dat de toegankelijkheid van het perceel langs de Leiekaai 332 (de huidige bouwplaats) essentieel was in het licht van de brandveiligheid, dat deze toegang ontegensprekelijk een aspect is van de plaatselijke

ordering, dat moet worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid bij het onderzoek van de huidige bouwaanvraag niet in het minst heeft rekening gehouden met dit element van de plaatselijke aanleg, dat de overheid de toets aan de goede plaatselijke aanleg derhalve niet op een correcte manier heeft uitgevoerd en de bestreden beslissing aldus is aangetast door een motiveringsgebrek.

De verzoeker verduidelijkt voorts dat het middel niet kan worden herleid tot een louter burgerrechtelijke problematiek van doorgang maar dat het tevens en vooral een problematiek is van goede ruimtelijke ordening.

4.2.2. In tegenstelling tot hetgeen de verzoeker voorhoudt komt het middel er in wezen op neer door de Raad van State te horen vaststellen dat de aan hem verleende stedenbouwkundige vergunningen en de bestaande feitelijke toestand in zijn hoofde een erfdienstbaarheid van doorgang hebben gecreëerd, minstens voor wat betreft de toegang voor de brandweer. De omstandigheid dat in de stedenbouwkundige vergunning verleend op 12 augustus 2005 -de enige stedenbouwkundige vergunning die door de verzoeker wordt voorgelegd- voorwaarden werden opgelegd met betrekking tot de toegang voor de brandweer tot de vergunde bouwwerken, doet aan voormelde vaststelling geen afbreuk. In deze vergunning wordt overigens met betrekking tot de tegen de aanvraag ingediende bezwaren tegen het voorzien van een vluchtingang die toegang geeft tot het aanpalend terrein dat geen eigendom is van de aanvrager -thans de verzoeker- en de verzwarende van de erfdienstbaarheid van het recht van doorgang uitdrukkelijk gesteld dat deze bezwaren “burgerlijke aangelegenheden (zijn) waarvoor uitsluitend de rechtbank bevoegd is” en dat “de vergunning (...) geen afbreuk (kan) doen aan de burgerlijke rechten van de aanpalende”.

4.2.3. Stedenbouwkundige vergunningen worden door de administratieve overheid verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken. De Raad van State is derhalve niet bevoegd kennis te nemen van deze geschillen.

4.2.4. Uit hetgeen voorafgaat volgt dat het enig middel niet ontvankelijk is.

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De verwerping van het beroep tot nietigverklaring impliceert de verwerping van de vordering tot schorsing.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. PROFILIA in het geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Het beroep tot nietigverklaring wordt verworpen.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de vordering tot tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
veertien april 2008, door:

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

J. BOVIN.