

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2012/0084 van 25 april 2012**  
**in de zaak 1112/0049/SA/3/0031**

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen BELMANS  
kantoor houdende te 2440 Geel, Possonsdries 7  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GYSEN  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 september 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 11 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning toegestaan. Het lot 5A is uit de verkaveling gesloten en de verkaveling kan pas worden uitgevoerd na afbraak van de constructie op lot 5B.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

Met een beschikking van 13 november 2011 stelt de voorzitter van de Raad vast dat de voorzitter van de vierde kamer, waaraan de zaak initieel was toegewezen, zich van de zaak wenst te onthouden en wijst de zaak daarom toe aan de derde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 december 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke VAN BOCKSTAEL die loco advocaat Koen BELMANS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Laura VALGAEREN die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt met een op 20 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 14 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

In de openbare verkoop van 12 juni 1985 van de loten van de verkaveling is volgende erfdienstbaarheid opgenomen: *“Er zal een eeuwigdurend servitude van wegenis bestaan op een breedte van vier meters over lot twee in het voordeel der loten tien, elf, twaalf, dertien, veertien, vijftien, zestien, zeventien, drie en vier en de daarachter gelegen gronden ;... “*

Op 8 april 1988 wordt een wijziging van de verkavelingsvergunning toegestaan, met name voor het samenvoegen van de loten 3, 4 en 5 waarbij lot 5 kan bebouwd worden met één vrijstaande eengezinswoning. Op 6 december 1988 wordt voor lot 5 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

Op 21 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning. Het betreft de wijziging van de verkaveling met nummer 034/1187 die op 18 maart 1985 is goedgekeurd mits de schrapping van de loten 3 en 4 en 10 tot 17 aangezien deze gelegen zijn in agrarisch gebied en de loten 3 en 4 bovendien niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

De huidige aanvraag tot wijziging is bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel ingediend door de tussenkomende partij als vertegenwoordiger van de eigenaar van de grond. De wijziging heeft tot doel het lot 5 op te splitsen in een lot 5A en een lot 5B waarbij op lot 5A de bestaande woning in open bebouwing behouden blijft en lot 5B een perceel zou vormen waarop een nieuwe woning kan worden opgericht. Er wordt op de eigendom van het huidige lot 5 een weg aangelegd om het nieuwe lot 5B te bereiken.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied en agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Er diende geen openbaar onderzoek te worden gehouden. Met uitzondering van de verzoekende partijen hebben de andere eigenaars van kavels binnen de verkaveling de aanvraag ondertekend. De verzoekende partijen hebben op 29 oktober 2010 een bezwaar ingediend tegen de door de tussenkomende partij gevraagde wijziging.

Belgacom nv brengt op 19 november 2010 gunstig advies uit.

De gewestelijk erfgoedambtenaar stelt op 24 november 2010 geen bezwaar te hebben.

De opdrachthoudende vereniging Pidpa brengt op 29 november 2010 gunstig advies uit.

Telenet nv brengt op 1 december 2010 gunstig advies uit.

De verkeersdienst van de stad Geel brengt op 19 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 19 januari 2011 een ongunstig advies uit en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

**2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+eventuele historiek)**

*Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg.*

...

*Het eigendom vormen de kavels 3-4-5 van de verkaveling. In de oorspronkelijke verkaveling werd gevraagd om de kavels 3-4 te bebouwen doch werden deze uit de verkaveling uitgesloten omdat ze niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste openbare weg.*

*Op 8 april 1988 werd een wijziging van verkaveling toegestaan waarbij de loten 3-4-5 werden samengevoegd voor de bebouwing met één vrijstaande eengezinswoning.*

*In zitting van 6 december 1988 verleende het schepencollege vergunning voor het oprichten van de woning.*

De erfdienstbaarheid langs de betreffende eigendom geeft toegang naar twee achterliggende woongelegenheden. Deze woongelegenheden zijn gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan en hiervan zijn ons geen vergunningen gekend.

Door het vormen van een bijkomende bouwgrond naast de bestaande woning wordt, bekeken vanaf de openbare weg, een achterliggende bouwstrook gecreëerd. Het nieuwe lot wordt bereikbaar via het uitbreiden van de bestaande erfdienstbaarheid.

**2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)**

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.

Door het vormen van een bijkomende bouwgrond naast de bestaande woning wordt, bekeken vanaf de openbare weg, een achterliggende bouwstrook gecreëerd wat de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komt.

Er wordt een nieuwe weg naast de bestaande servitudeweg aangelegd met een breedte van 3m, de breedte van de verharding bedraagt slechts 2,5m. Overeenkomstig het advies van Openbare Werken, dd. 19/01/2011, is de realisatie van een voldoende uitgeruste weg noodzakelijk. Naar analogie van verkaveling 1980 langs de [REDACTED] kan er (beperkt) afgeweken worden van het basisprofiel:

- Verwerven van servitude perceel [REDACTED] + klein deeltje [REDACTED];
- Profiel 9m openbaar domein: 1m berm, 4.60m rijbaan, verdere invulling te bepalen ivm RWA;
- Verharding uitvoeren tot perceel [REDACTED].

**2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften**

De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften.

...

**2.e. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

De aanvraag valt niet onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden.

Volgens art. 4.6.7 § 1 en § 2 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de eigenaar van een niet-vervallen verkavelingsvergunning per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag te versturen aan alle eigenaren van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De eigenaren kunnen een schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen een vervalttermijn van 30 dagen, die ingaat vanaf de datum van het overmaken van de beveiligde zending.

Het schepencollege heeft op 2/11/2010 een bezwaarschrift ontvangen, met volgende opmerkingen:

- de nieuwe weg heeft een onvoldoende breedte;
- de erfdienstbaarheid is eigendom van de bezwaarschriftindiener en deze gaat niet akkoord met het uitbreiden van de erfdienstbaarheid;
- door het creëren van het bijkomende lot wordt de privacy in de tuin weggenomen;
- op het betreffende lot staan al een aantal bouwovertreedingen.

Het eerste punt dat de nieuwe weg onvoldoende breedte heeft, kan worden weerhouden.

**2.f. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

De aanvraag is niet inpasbaar in de omgeving en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## **2.g. Eindadvies en voorstel van voorwaarden**

Ongunstig omwille van de volgende redenen:

- Door het vormen van een bijkomende bouwgrond naast de bestaande woning wordt, bekeken vanaf de openbare weg, een achterliggende bouwstrook gecreëerd wat de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komt;
- Overeenkomstig het advies van Openbare Werken, dd. 19/01/2011, is de realisatie van een voldoende uitgeruste weg noodzakelijk. Naar analogie van verkaveling 1980 langs de [REDACTED] kan er (beperkt) afgeweken worden van het basisprofiel:
  - o Verwerven van servitude perceel [REDACTED] + klein gedeelte [REDACTED];
  - o Profiel 9m openbaar domein: 1m berm, 4,6m rijbaan, verdere invulling te bepalen ifv RWA;
  - o Verharding uitvoeren tot perceel [REDACTED].

*Bijgevolg van bovenstaande redenen werd het dossier niet voorgelegd aan de gemeenteraad voor de goedkeuring van het wegtracé.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel weigert op 11 april 2011 de wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij daarbij overwegende dat zij, wat de toetsing van de goede ruimtelijk ordening betreft, het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar volgt. Dit advies werd integraal opgenomen in de beslissing van 11 april 2011.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 19 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning niet toe te staan met de volgende motivering:

“ ...

**8. LEGALITEIT:**           niet OK

...

**Toelichting:** *Wegenis voorzien in verkavelingswijziging.*

*De aanvraag voorziet een strook van 3m00 breed (totaal 129m<sup>2</sup>) als toegangsweg naar het nieuw te creëren lot 5B. Deze wegenis komt te liggen naast een erfdiensbare weg van 4m00 breed op het aanpalende perceel.*

*Artikel 4.3.5. §1 VCRO bepaalt dat er slechts een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd kan worden voor het bouwen van een woning, wanneer deze gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Verder bepaalt artikel 4.3.5. §2 VCRO dat een voldoende uitgeruste weg minstens verhard is met duurzame materialen en voorzien is van een elektriciteitsnet.*

...

### Beoordeling

- *Vastgesteld wordt dat lot 5B niet grenst aan een voldoende uitgeruste weg. In het verleden (verkavelingsvergunning d.d. 18.03.1985) werd lot 3 en 4 (hetgeen overeenkomt met voorliggende aanvraag) reeds geschapt uit de verkaveling, juist omwille van het feit dat deze loten niet paalden aan een voldoende uitgeruste weg. Beroeper betwist dit niet (beroepschrift).*

- *Erfdienstbare wegenis op aanpalende perceel:*  
De aanvrager kan momenteel geen gebruik maken van de bestaande erfdienstbare weg. De weg is eigendom van iemand anders en bovendien bestaat er geen akte waarin gemeld wordt dat de aanvrager gebruik kan maken van deze wegenis. De aanvrager stelt dat erfdienstbaarheden behoren tot burgerlijke aangelegenheden, doch kan het zijn dat de burgerlijke aangelegenheden wel degelijk invloed hebben op de ruimtelijke ordening, hetgeen in casu het geval is.  
Aangezien de aanvrager van de dag geen gebruik kan maken van de erfdienstbaarheid op het aanpalende perceel, kan hiermee ook geen rekening gehouden worden bij de verdere overwegingen. Enkel de nieuwe weg kan in overweging genomen worden bij de beoordeling van de aanvraag.
- *Toepassing artikel 4.3.5. §1 en §2 VCRO*  
De aanvrager stelt dat er in artikel 4.3.5.§1 en §2 gesproken wordt over 'stedenbouwkundige vergunning' en niet over verkavelingsvergunning. Beroeper is bijgevolg van mening dat het al dan niet palen aan een voldoende uitgeruste weg hier niet als weigeringsmotief gebruikt mag worden.  
Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Verkavelingsaanvragen kunnen wel degelijk voorzien in de aanleg van nieuwe wegen. Het is zelfs gebruikelijk dat de wegenis wordt aangevraagd bij de verkaveling en niet bij de stedenbouwkundige vergunning. Artikel 4.2.17.§1 VCRO bepaalt immers dat een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals o.a. de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing. Het zou van onbehoorlijk bestuur getuigen nu een verkavelingswijziging af te leveren waarvan een perceel niet grenst aan een voldoende uitgeruste weg, waardoor het perceel onbebouwbaar is in de toekomst. Voormelde artikels zijn dus wel degelijk van toepassing op de aanvraag.  
De aanvraag voorziet een nieuwe wegenis van 3m00 breed, waarvan 2m50 verhard wordt. Een wegenis met zo'n beperkte breedte, kan bezwaarlijk als voldoende uitgeruste wegenis aanvaard worden. Bovendien wordt op het plan weergegeven dat op deze nieuwe wegenis een aantal bomen staan, waardoor de bruikbaarheid van de weg in het gedrang wordt gebracht.  
Beroeper meldt dat de aanvraag niet moet voldoen aan artikel 4.3.5.§2 VCRO omdat het een privéweg betreft. Er wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse regering inzake minimale weguitrusting. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. De voorziene weg kan niet als privéweg beschouwd worden daar minstens 2 percelen (zijnde lot 5A en lot 5B) gebruik maken van deze wegenis.
- *Beslissing gemeenteraad inzake wegtracé:*  
Conform artikel 4.2.17.§2 dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen, indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de verkavelingsvergunning zientwege kan worden verleend. Aangezien de vergunningverlenende overheid oordeelde dat de vergunning niet kan worden verleend, werd het dossier niet voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien deputatie van oordeel is dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, dient het dossier alsnog voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

**9. GOEDE RO:**           niet OK

*De aanvraag is gelegen in woongebied. Meer bepaald maakt het perceel deel uit van een woonkorrel die zowel in het noorden, het oosten als het zuiden omgeven wordt door*

*agrarisch gebied. Op basis van het gewestplan kan vastgesteld worden dat voorliggende aanvraag zich in het noorden van deze woonkorrel bevindt op de grens met het agrarisch gebied.*

*De bestaande erfdienstbare wegenis die op de plannen wordt weergegeven, geeft toegang tot een aantal percelen in het agrarisch gebied.*

*Door de gevraagde verkavelingswijziging komt het perceel 5B niet te liggen langsheen de voorliggende wegenis, zijnde ■■■■, terwijl al de andere woningen van deze woonkorrel wel degelijk rechtstreeks grenzen aan ■■■■. Morfologisch kan dus gesproken worden van het creëren van een tweede bouwlijn binnen de bestaande woonkorrel, hetgeen niet wenselijk is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep in te willigen en de gevraagde wijziging toe te staan. Ze overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*9. Beoordeling:*

*Volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.*

*...*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, aangezien ze volledig in het woongebied gelegen is.*

*Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 3-4-5 (samengevoegd lot), bestemd voor het oprichten van één vrijstaande eengezinswoning.*

*Er wordt een verkavelingswijziging aangevraagd. Meer bepaald behelst de verkavelingswijziging het afsplitsen van een strook van een met een woning in open bebouwing bebouwd perceel – aangeduid als lot 5A (1.281 m<sup>2</sup>) – van een evenwaardig stuk perceel – aangeduid als lot 5B (1.558m<sup>2</sup>) – waarop achteraan het perceel reeds een kleine constructie staat. Er wordt tevens een strook voorzien als weg (129m<sup>2</sup>).*

*De aanvraag voorziet een strook van 3m00 breed (totaal 129m<sup>2</sup>) als toegangsweg naar het nieuw te creëren lot 5B. Deze wegenis komt te liggen naast een erfdienstbare weg van 4m00 breed op het aanpalende perceel. Hierdoor ontstaat een 7m00 brede weg.*

*De weg blijft volgens beroeper een private wegenis.*

*ART. 3 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting bepaalt dat de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geen betrekking hebbende op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.*

*De deputatie is van oordeel dat, ook al paalt lot 5B niet aan de weg ■■■■, dit af te splitsen perceel via de ontworpen toegangsweg voldoende bereikbaar is.*

*Betwisting mbt de erfdienstbare wegenis is een burgerrechtelijke aangelegenheid. Deputatie is niet bevoegd om hierover te oordelen en dient zich te beperken tot de stedenbouwkundige aspecten van de aanvraag.*

*De aanvraag is gelegen in woongebied. Meer bepaald maakt het perceel deel uit van een woonkorrel die zowel in het noorden, het oosten als het zuiden omgeven wordt door agrarisch gebied. Op basis van het gewestplan kan vastgesteld worden dat voorliggende*

*aanvraag zich in het noorden van deze woonkorrel bevindt, op de grens met het agrarisch gebied.*

*De bestaande erfdienstbare weg die op de plannen wordt weergegeven, geeft toegang aan een aantal percelen in het agrarisch gebied.*

*Door de gevraagde verkavelingswijziging paalt 5B weliswaar niet aan de voorliggende weg [REDACTED], maar de deputatie is van oordeel dat deze niettemin voldoende bereikbaar is via de ontworpen toegangsweg.*

*De deputatie oordeelt dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend. Lot 5 A is bebouwd met een woning en wordt uit de verkaveling gesloten. De verkaveling kan pas worden uitgevoerd na afbraak van de constructies op lot 5B. Het advies van 4 januari 2011 van Eandis dient te worden nageleefd.*

...

#### **Algemene conclusie**

***De deputatie is van oordeel dat de ontworpen kavel 5B voldoende bereikbaar is en dat de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard. Lot 5 A is bebouwd met een woning en wordt uit de verkaveling gesloten. Bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd. De verkaveling kans pas worden uitgevoerd na afbraak van de constructies op lot 5B. Het advies van 4 januari 2011 van Eandis dient te worden nageleefd.***

...

Dit is de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft met een op 8 september 2011 ter post aangetekende zending eveneens een beroep tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het nummer 1112/0050/A/1/0032.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

De termijn om beroep in te stellen bij de Raad begint in hoofde van de verzoekende partijen, als derde belanghebbenden, te lopen de dag na deze van aanplakking conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO. De Raad stelt vast dat noch in de stukken van de verzoekende partijen, noch in het administratief dossier gegevens terug te vinden zijn met betrekking tot de datum waarop de aanplakking van de in artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO bedoelde mededeling is gebeurd.

Uit het administratief dossier blijkt wel dat de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 9 augustus 2011 aan de aanvrager werd betekend. Gelet op artikel 4.7.23, §4, eerste en tweede lid VCRO diende de aanvrager de in vermelde bepaling bedoelde mededeling binnen een termijn van tien dagen na ontvangst aan te plakken.

Gelet op de betekening van de bestreden beslissing op 9 augustus 2011 kon de in artikel 4.7.23, §4 VCRO bedoelde termijn van tien dagen ten vroegste maandag 10 augustus 2011 een aanvang nemen zodat het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 9 september 2011, tijdig is conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO.



## **B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partijen**

### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij haalt aan dat de verzoekende partijen nergens in het verzoekschrift specificeren in welke hoedanigheid zij optreden, hetgeen op grond van artikel 4.8.16, §3, tweede lid VCRO vereist zou zijn. De vordering tot schorsing en vernietiging dient naar het oordeel van de tussenkomende partij afgewezen te worden bij gebrek aan een volledig verzoekschrift wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij.

### *Beoordeling door de Raad*

Uit het administratief dossier én uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partijen eigenaars en bewoners zijn van de woning die paalt aan de woning van de opdrachtgever van de tussenkomende partij en aan het af te splitsen stuk grond.

Er kan naar het oordeel van de Raad dan ook geen onduidelijkheid bestaan met betrekking tot de hoedanigheid van de verzoekende partijen, namelijk die van derde belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, lid 1, 3° VCRO.

De omstandigheid dat in het inleidend verzoekschrift de hoedanigheid niet met zoveel woorden wordt vermeld, doet hieraan geen afbreuk. De Raad stelt trouwens vast dat de tussenkomende partij aangaande het belang van de verzoekende partijen duidelijk een uitgebreide exceptie opwerpt die gebaseerd is op artikel 4.8.16, §1, lid 1, 3° VCRO.

Gegeven voorgaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat er in hoofde van de verzoekende partijen geen sprake kan zijn van een schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 1° VCRO.

## **C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen menen over het rechtens vereiste belang te beschikken nu zij eigenaars zijn van een woning op een perceel palend aan de woning en het perceel waarvoor met de bestreden beslissing een vergunning werd verleend.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Het louter verwijzen naar het nabuurschap volstaat volgens de tussenkomende partij niet om het rechtens vereiste belang te verschaffen. De verzoekende partijen omschrijven bovendien geen hinder of nadelen die in verband staan met de door hen besteden beslissing of van een voldoende persoonlijk karakter getuigt.

3.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het belang van de verzoekende partijen niet te betwisten.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk naast het project gelegen is hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

3.

De Raad stelt anderzijds vast dat de verzoekende partijen, meer specifiek bij de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij als gevolg van de bestreden beslissing menen te lijden, voldoende aannemelijk maken dat zij, minstens onrechtstreeks, hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De Raad weerhoudt in dit verband de aangehaalde aantasting van de privacy, de mogelijke verzwaring van de erfdienstbaarheid en de eventuele waardevermindering van het perceel. Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan tussen vermelde hinder en nadelen en de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de tussenkomenende partij kan bijgevolg niet worden aangenomen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

*“ ...*

*Reeds bij bezwaarschrift, bij aangetekend schrijven dd. 29 oktober 2010 toegestuurd aan het College van Burgemeester en Schepenen van Geel, hebben verzoekers hun belangrijkste bezwaren tegen de toenmalige vergunningsaanvraag ingediend, die thans nog onverkort gelden met betrekking tot het bestreden besluit, als volgt:*

*“*

*- Op het verkavelingsplan is weergegeven dat er een openbare weg gecreëerd wordt met een breedte van 3,00 m en een oppervlakte van 129 m². De voorziene verharding bedraagt volgens het ontwerp slechts 2,50 m. Op het plan is de weg in het geel aangeduid. Dit kan een onmogelijke volwaardige (en uitgeruste) openbare weg worden genoemd omwille van de zeer beperkte breedte.*

*- De westelijk (links) naast gelegen servitude met een breedte van 4,00 m is volledig mijn eigendom en dient tot ontsluiting van de achterliggende landelijke percelen. Een gebruik hiervan voor de eigenaar van lot 5b zou een verzwaring van de erfdienstbaarheid betekenen. Het spreekt voor zich dat ik dit, als eigenaar, niet kan toestaan.*

*- Het creëren van lot 5b op een zeer korte afstand van mijn tuin zou de privacy volledig wegnemen omwille van de mogelijkheid tot inkijk. Dit is in tegenspraak tot het landelijk wonen en de ruimtelijke omgeving in de [REDACTED].*

*Verder wil ik nog de aandacht vestigen op de bouwvoertredingen (met illegale gemetselde constructies) die op lot 5 reeds aanwezig zijn.”*

*Indien het bestreden besluit niet wordt geschorst hangende de vernietigingsprocedure, bestaat er een zeer reëel en ernstig risico dat aanvragers de bestreden verkavelingsvergunning zullen uitvoeren of het afgesplitste perceel 5b zullen verkopen, zodat de nieuwe eigenaar de bestreden vergunning zal uitvoeren, en verzoekers over geen vordering tot herstel in de oorspronkelijke staat van de plaatselijke toestand zullen kunnen vorderen.*

*Niets belet immers aanvragers of een eventuele overnemer van de bestreden vergunning, dewelke overeenkomstig art. 4.2.23 van de Codex Ruimtelijke Ordening zonder plichtplegingen kan worden overgedragen, onmiddellijk de onwettige toegangsweg te laten aanleggen door uitvoering van werken, nu overeenkomstig art. 4.2.17 §1 van de*

*Codex Ruimtelijke Ordening een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning geldt voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder en onder meer de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan.*

*Aldus zou er, op kennelijk onwettige wijze een onherstelbare en ernstige schade aan verzoekers worden toegebracht doordat zij over geen enkele rechtsgrond zullen beschikken om de aldus wederrechtelijk uitgevoerde werken te doen verwijderen en de toestand ter plaatse in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.*

*Het is evenmin denkbeeldig dat er vooralsnog een vergunning tot het bouwen van een woning op het afgesplitste lot 5b zou worden toegestaan en deze woning, hangende de procedure tot vernietiging, zou worden opgetrokken, hetgeen uiteraard eveneens tot een MTHEN in hoofde van verzoekers zou leiden.*

*Het aldus toegebrachte nadeel zou het eigendom van verzoekers op ingrijpende en permanente wijze aantasten en in waarde verminderen, nu aldus weg –en infrastructuurwerken zouden worden uitgevoerd, zelfs de bouw van een woning zou kunnen worden gerealiseerd, waarbij er misbruik wordt gemaakt van een erfdienstbare weg die niet bestaat in voordeel van verzoekers, waarbij verzoekers zouden worden verhinderd hun eigendom af te sluiten op de perceelsscheiding met aanvragers gelet op de onwettige vergunning van de zogenaamde 7 meter brede weg, waarbij er op onwettige wijze tot tegen de perceelsscheiding met verzoekers bouwwerken zouden worden uitgevoerd, zonder dat verzoekers zich tegen het gebruik van de 4 meter brede strook op hun eigendom zouden kunnen verzetten, en waarbij aanvragers of een derde uitzicht zouden kunnen nemen op de achter de woning van verzoekers gelegen tuin, dewelke thans alle garanties van privacy biedt.*

*Dit MTHEN is zeker niet denkbeeldig en veeleer imminent, nu verzoekers bij officieel schrijven van hun raadsman (cf. stuk 10) aan de raadsman van aanvragers dd. 31 augustus 2011, en bij aangetekend schrijven van verzoekers zelf (cf. stuk 11) van dezelfde datum aan aanvragers hebben gevraagd om uiterlijk op 7 september 2011 schriftelijk te bevestigen bereid te zijn om de uitvoering van het besluit vrijwillig uit te stellen tot er een beslissing inzake het verzoek tot vernietiging zal tussenkomen, en er op deze brieven in het geheel niet werd geantwoord.*

*...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de bestreden beslissing hen persoonlijke hinder kan toebrengen. Zo verklaren de verzoekende partijen niet in welke zin de omstandigheid dat naar hun mening geen volwaardig uitgeruste weg wordt aangelegd, hen tot nadeel kan strekken en gaan zij voorbij aan het feit dat de bestreden beslissing niet machtigt tot het gebruik van enige erfdienstbaarheid.

Bovendien vloeien het mogelijk wederrechtelijk verzwaren van de erfdienstbaarheid, de vermeende privacyhinder en het aangevoerde financiële nadeel volgens de tussenkomende partij niet rechtstreeks voort uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingswijziging doch wel uit een eventuele latere stedenbouwkundige beslissing, zodat de aangevoerde nadelen thans een louter hypothetisch karakter vertonen.

3.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing neergelegd, was niet aanwezig of vertegenwoordigd op de zitting en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen bijgevolg niet te betwisten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Wel dienen de verzoekende partijen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van hun persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de voorziene verharding onmogelijk een volwaardige en uitgeruste openbare weg genoemd kan worden en op de verzwaring van de erfdiensbaarheid die op hun perceel rust. Ook zal het creëren van het lot 5B op een zeer korte afstand van de tuin de privacy van de verzoekende partijen aantasten de waarde van hun eigendom verminderen.

Bovendien menen de verzoekende partijen dat zij het herstel in de oorspronkelijke staat van de plaatselijke toestand niet meer zullen kunnen vorderen omdat de opdrachtgever van de tussenkomende partij of een eventuele overnemer van de bestreden vergunning onmiddellijk tot de uitvoering ervan, en in het bijzonder tot de aanleg van de toegangsweg, op grond van artikel 4.2.17, §1 VCRO zal kunnen overgaan.

3.

De Raad stelt samen met de tussenkomende partij vast dat het merendeel van de nadelen die de verzoekende partijen aanhalen, niet rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De bestreden beslissing houdt enkel het verlenen van een wijziging van verkavelingsvergunning in, en meer in het bijzonder het afsplitsen van een strook van een met een woning in open bebouwing bebouwd perceel van een evenwaardig stuk perceel.

De aangehaalde privacyhinder, de mogelijke verzwaring van de erfdienstbaarheid en de gebeurlijke onmogelijkheid om het herstel in de oorspronkelijke staat te bekomen zullen zich echter maar gebeurlijk voordoen op het ogenblik dat het afgesplitste lot 5B daadwerkelijk zal worden bebouwd. Minstens dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen niet met voldoende concrete gegevens aantonen dat ingevolge de bestreden beslissing hun privacy zal worden aangetast, de erfdienstbaarheid van de servitude daadwerkelijk zal worden verzward en dat het onmogelijk zal zijn om herstel in de oorspronkelijke staat te bekomen. De ingeroepen nadelen berusten aldus ontegensprekelijk op vermoedens en moeten daarom als louter hypothetisch en dus onvoldoende ernstig worden afgewezen.

De door de verzoekende partijen ingeroepen waardevermindering van hun eigendom, waaromtrent de verzoekende partijen niet de minste concrete gegevens verschaffen, kan evenmin met goed gevolg ingeroepen worden als een ernstig nadeel aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan.

4.

In zoverre de verzoekende partijen nog aanhalen dat verharding die op het plan is voorzien, onmogelijk een volwaardige en uitgeruste weg genoemd kan worden, merkt de Raad op dat dit niet beschouwd kan worden als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO, maar als een argument dat betrekking heeft op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing. De mogelijke onwettigheid betreft een discussie over de grond van de zaak en levert op zich voor de verzoekende partijen geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

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

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0049/SA/1/0031.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER