

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1031
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0301/SA/0294

Verzoekende partij	de heer Jean CLAESEN , met woonplaatskeuze te 3511 Hasselt, Kanaalstraat 100 vertegenwoordigd door advocaat Luc COMANS
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkomenende partijen	1. de heer August ELSSEN 2. mevrouw Mariëtte BEX vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 14 augustus 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van een grond in een lot voor open bebouwing op het perceel gelegen te 3511 Hasselt, Klein Spanjestraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 14, sectie A, nummer 896A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 24 maart 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 25 april 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 12 januari 2016 met nummer RvVb/S/1516/0455 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

De heer Eddy VAN DOORN voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Annelies MAES *loco* advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 8 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een grond in een lot voor open bebouwing op een perceel gelegen te Hasselt, Klein Spanjestraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 april 1979, gedeeltelijk in agrarisch gebied en gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 4 juli 2014 tot en met 2 augustus 2014 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 1 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 augustus 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt weigert op 14 augustus 2014 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 2 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 november 2014 beslist de verwerende partij op 11 december 2014 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“
...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan van 3 april 1979 de aanvraag deels gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied;
(...)

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn;

Overwegende dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit goedgekeurd bij deputatie van 11 augustus 2011 (B.S. 29/08/2011) van kracht is;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat artikel 8 (§3) van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 een zorgplicht oplegt inzake ruimte voor water; dat volgens de gegevens van het GIS Limburg het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is;

dat een positieve uitspraak evenwel, los van de stedenbouwkundige aspecten, slechts mogelijk is mits bij de uitvoering van de verkaveling en het bouwen voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Belgisch Staatsblad van 8 november 2004);

dat volgens het advies van Infrax het perceel niet aangesloten kan worden op de riolering; dat er geen riolering aanwezig is;

Overwegende dat de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een strikt voorwaardelijk gunstig advies verleende: (...)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften ingediend werden door de eigenaars van de bebouwing links en rechts van voorliggend perceel; dat de bezwaren handelen over :

- het betreffende perceel ligt hoofdzakelijk in landbouwzone. Het deel in woongebied met landelijk karakter is onvoldoende om een volledige woning op in te planten.
- bezwaarindoiener stelt dat zij ook nog gronden hebben in de landbouwzone die zij dan ook wensen te bebouwen.
- het perceel is bezwaard met een servitude (proces aanhangig voor de burgerlijke rechtbank);

dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren als deels gegrond (hoofdzakelijk gelegen in landbouwzone) en deels ongegrond (het voorgestelde lot 1 is niet gelegen in de doorgangszone van de servitude) beoordeelde;

Overwegende dat de aanvraag ten opzichte van de vorige aanvraag in 2013 gewijzigde voorschriften bevat, namelijk dat in de verkavelingsvoorschriften de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 4.50m in plaats van 2 volwaardige bouwlagen en de bouwdiepte wordt beperkt tot 7m;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag weigerde omwille van volgende redenen :

- dat het woonlint op het gewestplan de intentie heeft gehad een lint met een bouwdiepte van 50.00 m te creëren langs de Kanaalstraat; dat voorgesteld bouwlot alzo als het ware

in de tuin komt te liggen van het aanpalende perceel links waardoor de privacy van het bestaande bouwlot in het gedrang komt;

- dat het perceel als tuinzone binnen woongebied met landelijk karakter kan beschouwd worden indien het gevoegd wordt bij het aanpalende perceel links waarbij mogelijk bijgebouwen horende bij de voorliggende woning kunnen geplaatst worden;*
- dat de voorgesteld bebouwingszone zeer beperkt is; dat er ook geen ontwerp toegevoegd werd waaruit blijkt dat een volwaardige woning gerealiseerd kan worden; dat de bebouwingsmogelijkheid niet voldoet aan de verordening woonkwaliteit;*
- dat de tuinzone beperkt is; dat in realiteit waarschijnlijk het aanpalende lot gelegen in agrarisch gebied mee als tuinzone zal ingenomen worden; dat vertuining binnen agrarisch gebied niet aanvaardbaar is, dat de bezorgdheid hieromtrent door de afdeling Land in hun advies van 1 juli 2014 dan ook bijgetreden wordt;*
- dat het perceel harmonieus niet past binnen de bebouwde omgeving;*
- dat voor dit verkavelingsvoorstel reeds een weigering afgeleverd werd, dat voorliggend dossier geen bijkomende elementen aanbrengt;*

Overwegende dat in het beroepsschrift volgende elementen aangehaald worden:

- er wordt verwezen naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen inzake de hoekpercelen bij een strook landelijk woongebied afgebakend in functie van de voorliggende weg;*
- het perceel heeft een oppervlakte van 5a en 44ca, voldoende groot voor een bescheiden woning. Volgens de bouwvoorschriften kan een woning met een bouwvolume van 525m³ opgericht worden;*
- door de schuine ligging van de straat ligt de nieuwe woning zowat naast de bestaande woning links, waardoor er een aanvaardbare, wederzijds gelijkwaardige hinder qua privacy en uitzicht aanwezig is;*
- de beperkende bouwvoorschriften zorgen ervoor dat de gebruikelijke afstanden tot de perceelsgrenzen, de achteruitbouwstrook en de tuinzone alle voldoen aan de gebruikelijke maatvoering;*
- de bouwvoorschriften zijn aangepast inzake bouwhoogte en bouwdiepte;*
- door de specifieke inplanting en de bijhorende voorschriften voldoet zowel de woning als de bijhorende tuinzone volledig aan de verordening 'woonkwaliteit';*

Overwegende dat het voorgestelde perceel een oppervlakte van 5 are 45ca omvat; dat de voorgestelde bebouwbare oppervlakte 84m² bedraagt; dat volgens de voorgestelde verkavelingsvoorschriften 1.5 bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten worden;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften een bescheiden wooneenheid mogelijk maken;

Overwegende dat door de schuine ligging van de Spanjaardstraat de nieuw voorgestelde wooneenheid eerder naast de bestaande woning links komt te liggen in plaats van achter deze woning; dat de deputatie van oordeel is dat het voorgestelde voldoet aan de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen waarin met betrekking tot de invulling van woongebied met landelijk karakter wordt gesteld (...)

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat elke mogelijke hinder tot een aanvaardbaar en gebruikelijk niveau wordt beperkt (beperkte bouwhoogte en bouwdiepte); dat het voorgestelde voldoet aan de verordening 'woonkwaliteit';

Overwegende dat volgens het bijkomend opgevraagd advies van Infrax – kenniscentrum riolering (tijdens de beroepsprocedure) het perceel niet aangesloten kan worden op de riolering;

dat er geen riolering aanwezig is in de Klein Spanjestraat; dat in dit geval een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) dient geplaatst te worden; dat wanneer de Klein Spanjestraat uitgerust zou worden met een riolering deze voorwaarde kan vervallen gezien het DWA dan rechtstreeks kan aangesloten worden op de openbare riolering;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan ingewilligd worden; dat de vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *dat een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) dient geplaatst te worden; dat wanneer de Klein Spanjestraat uitgerust zou worden met een riolering deze voorwaarde kan vervallen gezien het DWA dan rechtstreeks kan aangesloten worden op de openbare riolering;*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. VERZOEK TOT BEMIDDELING

1.

In haar wederantwoordnota formuleert de verzoekende partij een verzoek tot bemiddeling.

2.

Uit artikel 42, §1 van het DBRC-decreet volgt dat de Raad maar tot bemiddeling kan beslissen als alle partijen daarmee akkoord gaan.

De verwerende partij antwoordt in haar laatste nota dat zij met een bemiddelingsprocedure kan instemmen.

De tussenkomende partijen hebben geen laatste schriftelijke uiteenzetting ingediend. Ter zitting verklaart de advocaat van de tussenkomende partijen in antwoord op de vraag naar bemiddeling dat zij volhardt in de exceptie dat het beroep onontvankelijk verklaard moet worden.

Bij ontstentenis van het akkoord van alle partijen wordt het verzoek tot bemiddeling afgewezen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt in een exceptie op dat de verzoekende partij geen ontvankelijk middel aanvoert.

In het verzoekschrift leest de verwerende partij als kritiek enkel dat zij met de bestreden beslissing een beweerde erfdienstbaarheid zou miskennen. De verwerende partij doet gelden dat zij, als vergunningverlenend bestuur, en de Raad, als administratief rechtscollege, geen bevoegdheid

hebben om zich over geschillen over burgerlijke rechten uit te spreken. Zij wijst op artikel 144 van de Grondwet dat de bevoegdheid voor de berechting van dergelijke geschillen aan de gewone hoven en rechtbanken toewijst. Voorts vestigt zij de aandacht op artikel 4.2.22, §1 VCRO dat bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten verleend worden. Die bepaling bevestigt volgens de verwerende partij dat zij als orgaan van actief bestuur bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zich niet de bevoegdheid van een rechter mag aanmatigen en zich niet mag inlaten met geschillen over burgerlijke rechten en plichten.

De verwerende partij besluit dat zij met de bestreden beslissing op geen enkele wijze uitspraak over het bestaan of de schending van enig burgerrechtelijk recht van doorgang van de verzoekende partij gedaan zou hebben. Zij heeft enkel over de stedenbouwkundige vergunbaarheid van de verkavelingsaanvraag op grond van de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de vereisten van een goede ruimtelijke ordening beslist. De kritiek van de verzoekende partij slaat louter op de miskenning van een geclaimde erfdienstbaarheid van doorgang. De Raad mist de bevoegdheid om zich daarover uit te spreken.

2.

In haar wederantwoordnota ontkent de verzoekende partij dat het in haar bedoeling zou liggen om, via de Raad, rechten af te dwingen die tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoren. Zij streeft wel de vernietiging na van de bestreden beslissing in de mate dat die haar potentieel nadeel berokkent.

De verzoekende partij stelt dat haar verzoekschrift gebaseerd is op een miskenning door de verwerende partij van artikel 4.2.22 VCRO, het ontbreken van een onderzoek of motivering betreffende de impact op de goede ruimtelijke ordening en het draagvlak ervan, en de schending van haar burgerlijke rechten.

De verzoekende partij vestigt de aandacht op artikel 4.2.22, §2 VCRO dat bepaalt dat een verkavelingsvergunning de gevestigde erfdienstbaarheden tenietdoet en dat de benadeelde die zich in zijn burgerlijke rechten aangetast ziet, enkel een recht op schadevergoeding overblijft. De verwerende partij motiveert haar beslissing onvoldoende door enkel te verwijzen naar het hangende geschil bij de vrederechter en geeft geen opgave van de exacte motieven waarom zij tot een aantasting van het burgerlijk recht van de verzoekende partij overgaat. Evenmin blijkt volgens de verzoekende partij uit de bestreden beslissing in welke mate er rekening gehouden werd met de impact op de ruimtelijke ordening, te weten de bereikbaarheid voor landbouwvoertuigen van de achterliggende, ingesloten gronden die in landbouwzone gelegen zijn. De ruimtelijke impact mag immers niet alleen volgens de inkleuring van de betrokken percelen worden beoordeeld, maar ook volgens de inkleuring en het gebruik van de percelen in de aangrenzende omgeving. Die verplichting wordt *mutatis mutandis* wettelijk in artikel 78 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vastgelegd.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, 1° VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die ingesteld worden tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, dat wil zeggen uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 17 van het DBRC-decreet machtigt de Vlaamse regering om de nadere regels voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften vast te stellen.

Uit artikel 15, 4° van het Procedurebesluit volgt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten. Onder 'middel' moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden. Het behoort aldus tot de stelplicht van de verzoekende partij om, in haar verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Uit artikel 144 van de Grondwet volgt dat de berechting van geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken behoort. Daaruit volgt dat de Raad niet bevoegd is om zich over het bestaan en de omvang van subjectieve rechten uit te spreken. Een vergunningsbeslissing kan enkel wegens objectieve onwettigheid worden vernietigd, niet op grond van de schending van een subjectief recht.

Bij de beoordeling of een verzoekschrift een ontvankelijk middel bevat, kan er alleen rekening worden gehouden met wat er in het inleidend verzoekschrift als wettigheidskritiek aangevoerd wordt. Het ontbreken van een ontvankelijk middel in het verzoekschrift kan niet in een wederantwoordnota worden goedge maakt.

2.

In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij:

“ ...

Door aflevering van deze verkavelingsvergunning wordt er geen rekening gehouden met het lopende geschil dat ik heb met Dhr. en Mevr. Elsen-Bex als naastliggende gekeur i.v.m. een recht van doorgang naar mijn achterliggende grond.

Hiervoor heb ik reeds meerdere malen bezwaar ingediend via mijn raadsman (...).

Ik voeg hierbij een plan van deze bestaande servitude evenals een afschrift van de afgeleverde verkavelingsvergunning.

Bij verkoop van deze nu vergunde bouwgrond komt deze recht van doorgang in gevaar aangezien eventuele nieuwe eigenaars hiervan dan niet op de hoogte zijn en ik mijn achtergelegen grond dan niet meer kan bereiken indien deze doorgang afgesloten wordt.

Ik vraag dan ook dat deze servitude opgenomen zou worden in deze verkavelingsvergunning of tenminste dat de nu afgeleverde verkavelingsvergunning geschorst wordt totdat hier definitief uitspraak in genomen wordt.

...”

3.

Daaruit volgt dat de verzoekende partij louter op grond van een beweerd schending van een in haar voordeel gevestigde privaatrechtelijke erfdienstbaarheid de vernietiging van de bestreden beslissing nastreeft. Een dergelijk geschil behoort op grond van artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. De Raad is niet bevoegd om zich daarover uit te spreken.

Het verzoekschrift bevat geen uiteenzetting van een objectieve onregelmatigheid waardoor de bestreden beslissing aangetast zou zijn. Niets van wat de verzoekende partij in haar repliek op de

exceptie in de wederantwoordnota ter 'verduidelijking' van haar vordering aanvoert, verhelpt die vaststelling. Waar de verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing terdege haar burgerlijke rechten schendt en dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij haar burgerlijk recht aantast, volhardt zij in haar onontvankelijke kritiek. Het komt de verwerende partij, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, evenmin toe om vast te stellen of de subjectieve rechten van derden al dan niet geschonden worden. Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. De afgifte van de bestreden verkavelingsvergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in.

Voor zover de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanvoert dat de verwerende partij geen rekening houdt met de impact op de goede ruimtelijke ordening, te weten de bereikbaarheid van de achterliggende, in landbouwzone gelegen gronden, geeft zij een nieuwe en onontvankelijke draagwijdte aan het verzoekschrift.

3.

Een verzoekschrift dat geen ontvankelijk rechtsmiddel aanvoert, is onontvankelijk.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van August ELSSEN en Mariëtte BEX is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juli 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF