

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0097 van 28 januari 2014
in de zaak 1011/0165/A/8/0152

In zake:

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 3 mei 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor lot 3A voor het plaatsen van een poort, het plaatsen van diverse afsluitingen, de aanleg van een zwembad, de aanleg van een terras het plaatsen van een tuinhuis.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 27 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij die verschijnt voor beide verzoekende partijen en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 1 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas een aanvraag in voor een vergunning voor *“wijzigen van de verkaveling voor lot 3A voor het plaatsen van een poort, het plaatsen van diverse afsluitingen, de aanleg van een zwembad, de aanleg van een terras het plaatsen van een tuinhuis”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’ gelegen in 50 m woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 9 augustus 2001.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verleent op 3 mei 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“... ”

De aanvraag heeft deels betrekking op de gronden gesitueerd in het achterliggend agrarisch gebied, nl. het op het oorspronkelijk verkavelingsplan aangeduid en thans uitgesloten lot 3B. Bijgevolg is de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor wat betreft dit gedeelte van de aanvraag zonder voorwerp.

Wat betreft de voorgestelde afsluitingen en poorten, te plaatsen tot tegen de bij besluit van de GR dd. 03/09/1992 vastgestelde rooilijn, dient opgemerkt dat de aanvrager een dubbele opengaande poort wenst te plaatsen ter hoogte van het gedeelte van de eigendom waarop het recht van overweg rust. In principe is het niet toegelaten een recht van overweg af te sluiten zonder akkoord van de rechthebbenden of een verklaring ervan waaruit moet blijken dat zij beschikken over een sleutel van die poort. In de aanvraag is noch een akkoord, noch een verklaring van de rechthebbenden bijgevoegd. Bijgevolg kan de plaatsing van de dubbele opengaande poort (voorlopig) niet worden aanvaard.

De aard van de voorgestelde manpoort en afsluiting, type Bekaertdraad, 1.30m en te begroeien met klimop of met tegenaan te planten haag is voorwaardelijk aanvaardbaar.

Wat betreft de tot tegen de linker perceelsgrens te plaatsen afsluiting kan gesteld worden dat door het voorzien van een houten tuinafsluiting als scheiding tussen twee eigendommen de plaatselijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht, en deze

bijdraagt tot het creëren van voldoende privacy voor de beide aanpalende eigendommen. Dat het evenwel wenselijk is deze te plaatsen vanaf de voorgevellijn van de woning, zodat op die manier de bouwvrije voortuinstrook ongeschonden blijft. In die strook is in overleg met de aangrenzende eigenaars, de aanplanting van een streekeigen levende haag, al dan niet in combinatie met een palen en draadafsluiting, meer aangewezen. Deze haag en eventuele afsluiting moet in hoogte beperkt blijven zodat de links aangrenzende eigenaars blijvend uitzicht behouden over de straat, vooraleer zich op de openbare weg te moeten begeven.

De te plaatsen manpoort en Bekaertdraad is niet toegelaten aan de rand van de overweg. Sedert jaar en dag wordt binnen de grenzen van de gemeente en ter hoogte van een overweg een bouwverbodzone van ten minste 2.00m gehanteerd bij het uitvoeren van werken of handelingen. De plaatsing ervan op 6.00m afstand t.o.v. de rechter perceelsgrens is wel aanvaardbaar.

Wat het aan te leggen terras betreft dient vastgesteld dat de afstand ervan tot de linker perceelsgrens voldoende groot is; dat evenwel gelet op wat voorafgaat het niet toegelaten is dit terras aan te leggen tot tegen de overweg. Ook hier dient de 4m + 2m gerespecteerd.

De aanleg van een zwembad evenals de plaatsing van een tuinhuisje kan als normale tuinaccommodatie worden beschouwd, en is verenigbaar met de plaatselijke landelijke woonomgeving.

De voorgestelde afstanden van het zwembad en van het tuinhuisje tot de perceelsgrenzen is voldoende groot.

Door de gezamenlijke oppervlakte ervan te beperken tot maximum 75m² wordt de bezettingsgraad niet overschreden en bijgevolg blijft de resterende tuinoppervlakte voldoende groot; dat bovendien door het opleggen van beperkingen inzake afmetingen het tuinhuisje geen noemenswaardige bijkomende visuele hinder zal veroorzaken.

Door de voorgestelde wijziging wordt de essentie van de verkaveling niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, en kan mits het opleggen van bijkomende voorwaarden deels in overeenstemming worden gebracht met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De stedenbouwkundige voorschriften dienen aangevuld en/of gewijzigd te worden als volgt :

- *de plaatsing van de dubbele opengaande poort ter hoogte van het recht van overweg, kan (voorlopig) niet worden aanvaard;*
 - *de op plan voorgestelde afsluiting, te plaatsen in de bouwvrije voortuinstrook en tot tegen de linker perceelsgrens dient in overleg met de links aangrenzende eigenaar(s) te worden vervangen door een streekeigen levende haag, al dan niet in combinatie met een palen en draadafsluiting. De hoogte ervan blijft beperkt tot maximum 1.20m. Dat is tevens de maximum hoogte van de tot tegen de rooilijn te plaatsen draadafsluiting met klimopbegroeiing of haag.*
 - *de te plaatsen manpoort en Bekaertdraad is niet toegelaten aan de rand van de overweg. Hier is een bijkomende bouwverbodzone van 2.00m van toepassing, waardoor de afstand tot de rechter perceelsgrens ten minste 6.00m bedraagt;*
 - *de afstand van het aan te leggen terras tot de rechter perceelsgrens bedraagt ten minste 6.00m.;*
 - *de gezamenlijke oppervlakte van de tuininfrastructuur, in voorkomend geval het tuinhuis en het zwembad, blijft beperkt tot max. 75m²;*
 - *de kroonlijsthoogte van het tuinhuisje is beperkt tot 3.00m en de nokhoogte tot 4.50m.*
 - *het tuinhuis dient opgetrokken in dezelfde materialen als deze gebruikt bij het hoofdgebouw of in hout;*
 - *het zwembad zal niet meer dan 0.80m boven het maaiveld uitsteken.*
- ...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Er werd tevens een administratief beroep ingesteld op 9 juni 2010 door mevrouw [REDACTED].

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2010 om het beroep van de verzoekende partijen deels in te willigen, het beroep van mevrouw [REDACTED] te verwerpen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet van toepassing.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, voor wat betreft het gedeelte gelegen binnen het 50m woongebied met landelijk karakter, dit is het lot 3A.

De gevraagde afsluiting met Bekaert-draad van het lot 3B gelegen in het agrarisch gebied, staat niet in functie van enig landbouwdoel en is bijgevolg strijdig met de agrarische zone.

Het omheinen van het lot 3B heeft louter de vertuining van de grond voor ogen wat regelrecht in strijd is met de bestemming. Bijgevolg kan hiervoor geen vergunning worden verleend.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkaveling teneinde een aantal afsluitingen, een zwembad en een tuinhuis te kunnen plaatsen.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

De aanleg van een zwembad en de plaatsing van een tuinhuis mag als normale tuinaccommodatie worden beschouwd en doet geenszins afbreuk aan het eigenlijke karakter van de verkaveling. Er wordt voldoende afstand bewaard ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Het college kan gevolgd worden in de door haar opgelegde voorwaarde om de gezamenlijke oppervlakte van zwembad en tuinhuis tot maximum 75m² te beperken zodat er voldoende tuinoppervlakte overblijft. Hierdoor zal ook de kans verminderen dat de achterliggende grond in agrarisch gebied als tuin wordt aangelegd, hetgeen in strijd is met haar bestemming. Door het opleggen van beperkingen inzake de afmetingen van het tuinhuis zal deze geen noemenswaardige visuele hinder veroorzaken.

Het geplande terras achter de woning geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Het plaatsen van een afsluiting rondom een eigendom is een algemeen aanvaard gegeven om de privacy tussen aanpalende eigendommen te vrijwaren. De huidige verkavelingsvoorschriften laten reeds toe de perceelsgrenzen af te sluiten met een doorlevende haag of met betonstijlen en vlechtdraad met een betonplaat van maximum 0,50m aan de grond.

Zoals reeds aangehaald bij de juridische aspecten, is de omheining van het lot 3B

gelegen in het agrarisch gebied in strijd met de bestemming en dus niet vergunbaar. De afsluiting langs de linker perceelsgrens van 2m hoog in hout, kokosmatten of Bekaertdraad brengt de plaatselijke aanleg niet in het gedrang. De afsluiting voorzien in de voortuinstrook wordt in hoogte beperkt tot 1,30m zodat de links aanpalende eigenaar voldoende zicht op de straat blijft behouden. Hier is het evenwel aangewezen om een afsluiting in Bekaertdraad met klimop of een haag te plaatsen, om het groene karakter van de voortuinstrook te behouden. Op die manier wordt ook een coherent geheel bekomen met de geplande afsluiting langs de straat.

De te realiseren afsluiting met manpoort langs de bestaande overweg heeft een hoogte van 2m en is aanvaardbaar. Het college stelt in haar beoordeling dat ter hoogte van de overweg een bouwverbodzone van minstens 2m dient gehandhaafd te worden zodat de breedte van de overweg van 4m te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat de afsluiting op 6m van de rechter perceelsgrens dient geplaatst te worden. Hierdoor wordt de breedte van de overweg in feite uitgebreid tot 6m hetgeen een verzwaring betekent voor de aanvrager. Krachtens artikel 702 van het burgerlijk wetboek is dergelijke verzwaring bij wet verboden. Bovendien hanteert de gemeente een norm die nergens wettelijk verankerd is. Indien de gemeente een zone non aedificandi ter hoogte van een overweg wenst op te leggen, heeft zij de mogelijkheid hiervoor een verordening op te maken die dit regelt.

De aanvrager wenst een schuifpoort van 4m en 2m hoog te plaatsen ter hoogte van de overweg. Volgens rechtspraak mag een dienstbaar erf volledig afgesloten worden met een hangslot, op voorwaarde dat een sleutel aan de eigenaar van het heersend erf wordt gegeven (Vred. Beveren-Waas 26 december 1969). De aanvrager is bereid een sleutel te overhandigen aan de eigenaars van het heersend erf, doch hierover bestaat klaarblijkelijk nog geen akkoord tussen beide partijen. Voorliggende betwisting betreft aldus een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

De poort wordt ingeplant op 1m van de rooilijn. Normaliter zal dit niet tot verkeersonveilige situaties leiden, aangezien er tussen het perceel en de rijweg nog een fietspad en smalle berm gelegen zijn. Bovendien neemt het openen van een schuifpoort niet veel tijd in beslag.

...

Na de hoorzitting van 31 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 21 september 2010 om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen, het beroep van mevrouw ██████ in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet van toepassing.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, voor wat betreft het gedeelte gelegen binnen het 50m woongebied met landelijk karakter, dit is het lot 3A.

De door de opgelegde bijkomende bouwverbodzone van 2m, waardoor de afstand tot de rechter perceelsgrens ten minste 6.00m bedraagt, is geen verzwarende van de erfdienstbaarheid maar is bedoeld als een zone voor achteruitbouw, zodat dient besloten dat het opleggen van een dergelijke voorwaarde vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke aanleg kan aanvaard worden.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkaveling teneinde een aantal afsluitingen, een zwembad en een tuinhuis te kunnen plaatsen.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

De aanleg van een zwembad en de plaatsing van een tuinhuis mag als normale tuinaccommodatie worden beschouwd en doet geenszins afbreuk aan het eigenlijke karakter van de verkaveling. Er wordt voldoende afstand bewaard ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Het college kan gevolgd worden in de door haar opgelegde voorwaarde om de gezamenlijke oppervlakte van zwembad en tuinhuis tot maximum 75m² te beperken zodat er voldoende tuinoppervlakte overblijft. Hierdoor zal ook de kans verminderen dat de achterliggende grond in agrarisch gebied als tuin wordt aangelegd, hetgeen in strijd is met haar bestemming. Door het opleggen van beperkingen inzake de afmetingen van het tuinhuis zal deze geen noemenswaardige visuele hinder veroorzaken.

Het geplande terras achter de woning geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Het plaatsen van een afsluiting rondom een eigendom is een algemeen aanvaard gegeven om de privacy tussen aanpalende eigendommen te vrijwaren. Evenwel dient rekening gehouden te worden met de bestaande erfdienstbaarheden en dienen t.o.v. deze erfdienstbaarheden voldoende ruime afstanden gevrijwaard te worden opdat deze blijvend gebruikt kunnen worden en op passende wijze geïntegreerd worden op het kavel en de omgeving.

Het college stelt in haar beoordeling dat ter hoogte van de overweg een bouwverbodzone van minstens 2m dient gehandhaafd te worden zodat de breedte van de overweg van 4m te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat de afsluiting op 6m van de rechterperceelsgrens dient geplaatst te worden. Dit standpunt wordt bijgetreden, de bijkomende breedte dient beschouwd als achteruitbouwstrook, en bijgevolg niet als verzwarende van de erfdienstbaarheid.

De aanvrager wenst een schuifpoort van 4m en 2m hoog te plaatsen ter hoogte van de overweg. Een dergelijke poort is niet verenigbaar met de in functie van de goede plaatselijke aanleg te vrijwaren bouwvrije afstand t.o.v. de erfdienstbaarheidsstrook. Het standpunt van de gemeente wordt bijgetreden dat een dergelijke poort niet kan aanvaard worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 5 oktober 2010. De verzoekende partijen hebben dan ook tijdig beroep ingesteld bij aangetekende brief van 3 november 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning. Zij beschikken op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° VCRO over een belang om bij de Raad een beroep in te stellen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van “een aantal principes van goed bestuur: het beginsel van scheiding der machten, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel”.

De verzoekende partijen lichten dit middel als volgt toe:

“ ...

Ten vierde moet elke administratieve rechtshandeling gedragen worden door motieven die rehtens en feitelijk aanvaardbaar zijn, met andere woorden door deugdelijke motieven. De vereiste van deugdelijke motieven houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling op motieven moet steunen waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen genomen worden.

Vooreerst dienen motieven getoetst te worden op de juridische juistheid. Er wordt hierbij nagegaan of de motieven juridisch relevant zijn, of zij een correcte wettelijke basis hebben, een juiste toepassing maken van die basis en het concrete geval dient in die rechtsbasis teruggevonden te worden.

In casu stelt de deputatie in punt 2.5.2 "de juridische aspecten" dat de opgelegde bijkomende bouwverbodzone geen verzwaring is, maar een zone voor achteruitbouw. Ook in punt 2.5.3 de goede ruimtelijke ordening, 4° alinea valt te lezen dat de bijkomende breedte een achteruitbouwstrook is. Wat is de juridische betekenis van een achteruitbouwstrook?

Volgens sommigen is de achteruitbouwstrook de bouwvrije strook die ontstaat tussen het openbaar domein en de rooilijn. De rooilijn is de toekomstige scheidingslijn tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. Het vaststellen van een rooilijn biedt de mogelijkheid aan de overheid om ervoor te zorgen dat het openbaar domein voldoende groot is zodat de verschillende functies die het openbaardomein kan hebben tot haar recht komen.

De codex ruimtelijke ordening zegt het anders. De achteruitbouwstrook is de grondoppervlakte die gelegen is voor de bouwlijn langs de kant van de weg (art. 4.3.8.§.1) Deze achteruitbouwstrook is een accessoria bij de rooilijn.

Ondanks de verschillende definities wordt de achteruitbouwstrook steeds gelinkt aan de rooilijn en aan het openbaar domein. Het weze hiermee duidelijk dat het argument van de deputatie geen steek houdt aangezien er gewoon geen rooilijn bestaat op vier meter van de overweg, noch behoort de overweg tot het openbaar domein.

Volgens ons redeneert de deputatie als volgt: de modaliteit van de conventionele erfdienstbaarheid is momenteel 4 meter en die breedte voldoet. In de toekomst is het mogelijk dat de eigenaar van het heersende erf een bredere overweg nodig heeft. In dat geval kan de eigenaar gebruik maken van de achteruitbouwstrook. De eigenaar van het heersende erf kan als het ware een strook 'onteigenen' (hoewel hier geen eigendomsoverdracht aan te pas komt).

Het moet duidelijk zijn dat dit een perverse redenering is. Volgens de procedure in het burgerlijk recht kan de eigenaar van een erf die onvoldoende toegang tot de openbare weg heeft, een uitweg vorderen. Dit is dan een wettelijke erfdienstbaarheid. De wettelijke erfdienstbaarheid kan op de bedding van een conventionele erfdienstbaarheid komen te liggen. De eigenaar die de wettelijke erfdienstbaarheid vordert moet dit voor de vrederechter doen (art. 1371 bis Ger.W.). Deze zal oordelen wat het minst schadelijke tracé is. In casu kan de vrederechter perfect oordelen dat dit moet gebeuren over de aangelande percelen die uitgeven op de openbare weg. Dit is niet onlogisch. Stel dat de conventionele erfdienstbaarheid toch uitgebreid wordt, dan moet een billijke vergoeding betaald worden aan de eigenaar van het dienstbare erf (art. 682, §1 BW). Dit is een vergoeding voor de genotsbeperking van eigendom. Nu verplicht de deputatie mij om de afsluiting op zes meter te plaatsen. Dhr. ■■■ beschikt dus over een breedte van zes meter. Waarom zou hij ooit een uitweg vorderen voor de vrederechter? Ik word dus geconfronteerd met een bredere overweg en ik krijg er geen vergoeding voor (dit is toch duidelijk een verzwaring van de erfdienstbaarheid). In feite ben ik nog slechter af dan de eigenaar van een perceel die door een rooilijn is getroffen en onteigend wordt. Als de overheid de onteigeningsprocedure niet start binnen vijf jaar na de goedkeuring van het onteigeningsplan, kan de onteigende de overheid verzoeken af te zien van de onteigening.

Mocht het argument van de achteruitbouwstrook geldig zijn, dan wens ik te verwijzen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 21 november 2006 van het Brussels Gewest. Daarin staat dat de aanwezigheid een omheining geoorloofd is in een achteruitbouwstrook; deze strook wordt immers ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten (art. 11, § 1).

Daarnaast kan men spreken van juridische onjuistheid naar motieven wanneer niet blijkt welke elementen de meningsverandering van de overheid steunen. Enerzijds stelt het college van burgemeester en schepenen dat een poort 'voorlopig' niet kan geplaatst worden. De intentie om een sleutel te voorzien was immers niet uitdrukkelijk vermeld in de aanvraag tot verkavelingwijziging (2.2 motieven beslissing college van burgemeester en schepenen). Anderzijds meent de familie ■■■ dat de poort wel kan, maar dan ter hoogte van de voorgevel. Toch oordeelt de deputatie dat de poort niet kan. Nergens motiveert de deputatie deze koerswijziging.

Vervolgens is een motief juridisch onjuist als een advies niet wordt gevolgd zonder te motiveren waarom. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft in haar advies van 11 augustus 2010 ons beroep ingewilligd en dat van de familie ■■■ verworpen. In zijn advies haalt de ambtenaar een aantal valabele elementen aan.

Zo stelt de ambtenaar dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan.

Vervolgens schrijft de ambtenaar dat de te realiseren afsluiting met manpoort langs de bestaande overweg 2 m hoog is en aanvaardbaar. Het college stelt in haar beoordeling

dat ter hoogte van de overweg een bouwverbodzone van minstens 2m dient gehandhaafd worden zodat de breedte van de overweg van 4 m te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat de afsluiting op 6m van de rechter perceelsgrens dient geplaatst te worden. Hierdoor wordt de breedte van de overweg in feite uitgebreid tot 6m hetgeen een verzwaring betekent voor de aanvrager. Krachtens art. 702 BW is dergelijke verzwaring bij wet verboden.

De ambtenaar argumenteert verder: "bovendien hanteert de gemeente een norm die nergens wettelijk verankerd is. Indien de gemeente een zone non aedificandi ter hoogte van een overweg wenst op te stellen, heeft zij de mogelijkheid hiervoor een verordening op te maken die dit regelt." Ook hier wordt de nagel op de kop geslaan: waar de beslissing van de gemeente, hierin gevolgd door de deputatie, haar beslissing tot weigering van de bouwaanvraag motiveert omdat "sedert jaar en dag binnen de grenzen van de gemeente en ter hoogte van een overweg een bouwverbodzone van ten minste 2,00 meter wordt gehanteerd", is het volstrekt onduidelijk op welke reglement of op welke regel de gemeente zich hier beroept. Vooral het feit dat niet kan worden nagegaan of gecontroleerd op welke rechtsregel de gemeente hier blijkt te doelen en of deze derhalve juist is toegepast, kan tot het besluit leiden dat de bestreden beslissing niet behoorlijk werd gemotiveerd.

Tot slot wordt de poort besproken: volgens de rechtspraak mag een dienstbaar erf volledig afgesloten worden met een hangslot, op voorwaarde dat een sleutel aan de eigenaar van het heersend erf wordt gegeven (Vred. Beveren-Waas, 26 december 1969). De aanvrager is bereid een sleutel te overhandigen aan de eigenaars van het heersend erf, doch hierover bestaat klaarblijkelijk nog geen akkoord tussen beide partijen. Voorliggende betwisting betreft aldus een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningsverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent de burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie. Artikel 4.2.22§1 van de VCRO stelt diengaande dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De poort wordt ingeplant op 1 m van de rooilijn. Normaliter zal dit niet tot verkeersonveilige situaties leiden aangezien er tussen het perceel en de rijweg nog een fietspad en een smalle berm gelegen zijn. Bovendien neemt het openen van een schuifpoort niet veel tijd in beslag.

De deputatie gaat aan deze argumentatie van haar ambtenaar voorbij zonder enige uitleg. Dit is volgens ons niet aanvaardbaar. De verwijzing naar art. 4.2.22 VCRO is nochtans belangrijk. Het eerste lid zegt dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerende goed betrokken burgerlijke rechten. Dit betekent dus niet dat de vergunning geweigerd zal worden bij aanwezigheid van op het onroerende goed betrokken burgerlijke rechten.

De ratio legis is duidelijk: dit artikel verzekert enerzijds een onpartijdig oordeel en anderzijds de rechtstoegang voor alle partijen.

Op de eerste plaats moet de burger kunnen rekenen op een onpartijdige beoordeling. Een erfdienstbaarheid is een beperking van het belangrijke principe dat eigendom het recht is om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken (art. 544 BW). De wetgever heeft de bevoegdheid om te oordelen over erfdienstbaarheden expliciet bij de rechter geplaatst. De wetgever wil vermijden dat de algemene beginselen van behoorlijke procesvoering miskend worden als de overheid zich uitspreekt over een dergelijke delicate materie. Zo heeft het Hof van Cassatie erkend dat de onpartijdigheid van de rechter een algemeen rechtsbeginsel is. Een vereiste voor goede rechtspraak is dat de rechter onbevooroordeeld en onbevangen tegenover de partijen en hun geschil staat, zonder vooringenomenheid en niet beïnvloed door druk van

welke zijde ook. Elke schijn van partijdigheid moet vermeden worden. Noch het college van burgemeester en schepenen, noch de deputatie kunnen deze onpartijdigheid of onbevangenheid garanderen; deze raden bestaan immers uit politiek verkozen leden. Volgens ons moet de overheid uitspraak over de goede ruimtelijke ordening doen alsof de op het onroerende goed betrokken burgerlijke rechten niet aanwezig zijn indien deze niet kennelijk in tegenspraak zijn met de authentieke akte en algemene erkende rechtsprincipes. De tegenpartij heeft dan ook nog steeds de mogelijkheid om een aanpassing van de op het onroerende goed betrokken burgerlijke rechten te eisen voor de burgerlijke rechter.

Op de tweede plaats moeten alle partijen toegang hebben tot de rechter. In casu verbiedt de deputatie ons om een poort te plaatsen omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening. Hoe kunnen wij onze eisen voorleggen aan de vrederechter? Hij zal misschien oordelen dat een poort aanvaardbaar is, maar wij zullen ze nooit kunnen plaatsen omdat er geen vergunning is. Wat is het oordeel van de vrederechter dan nog waard? In feite wordt ons recht op toegang tot de rechter beknot. Nochtans moet elke eis in burgerlijke zaken aan een bij wet ingestelde rechter voorgelegd kunnen worden. Dit is duidelijk een algemeen erkend fundamenteel rechtsbeginsel.

Kortom, de deputatie gaat voorbij aan het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zonder enige motivatie hoewel dit advies getuigt van correcte interpretatie van de wet.

Tot slot zijn de motieven juridische motieven onjuist indien het vrijblijvende algemene beschouwingen zijn. "In functie van de feiten" wordt als geheimtaal aanzien. De deputatie zegt dat een poort niet verenigbaar is met de in functie van de goede plaatselijke aanleg te vrijwaren bouwvrije afstand ten opzichte van de erfdienstbaarheidstrook. Wat ons betreft is dit ook geheimtaal. Wat houdt de goede plaatselijke aanleg in? Welk argument staat boven het principe uit het burgerlijk wetboek dat ieder zijn erf mag afsluiten? Als een woning getroffen wordt door een zijdelingse bouwvrije strook heeft dit toch nooit weerslag op de afsluiting op de voorste perceelsgrens. Evenmin wordt een afsluiting op de zijdelingse perceelsgrenzen verboden indien er sprake is van een achteruitbouwstrook.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Als laatste argument menen verzoekers dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.

Zij stellen vooreerst dat niet duidelijk zou zijn wat met de term 'achteruitbouwstrook' bedoeld wordt.

Verzoekers merken hierbij terecht op dat er geen wettelijke definitie van een 'achteruitbouwstrook' is opgenomen in de VCRO. Bij gebreke aan een wettelijke definitie dient deze term begrepen te worden in de spraakgebruikelijke betekenis, namelijk de strook tussen de (bestaande) bouwlijn en de lijn tot waartegen in theorie maximaal gebouwd kan worden (zijnde hier de grens van de erfdienstbaarheid).

Het is aldus geenszins de bedoeling van de deputatie om een vaste stedenbouwkundige term te gebruiken waaraan vaste rechtsgevolgen zouden zijn gekoppeld. De deputatie benoemt gewoon de strook die ontstaan is doordat vereist wordt dat de afsluiting enige afstand weg van de bedding van de doorgang wordt uitgevoerd.

Hoe deze strook precies benoemd wordt is niet rechtscheppend. De term wordt enkel gebruikt om te verduidelijken dat het opleggen van deze afstand geen rechtscheppend effect heeft en een louter stedenbouwkundige grondslag heeft.

Opnieuw dient benadrukt te worden dat de deputatie zich niet uitspreekt over de omvang van de erfdienstbaarheid, laat staan dat zij deze zou verzwaren. (Volledigheidshalve wordt ook opgemerkt dat de deputatie, anders dan verzoekers doen uitschijnen, vanzelfsprekend niemand dwingt om de afsluiting op 6m afstand van de rechter perceelsgrens ook effectief uit te voeren.)

Verzoekers menen voorts dat de deputatie de haar opgelegde motiveringsplicht schendt, omdat zij 'zonder enige uitleg' het verslag van de PSA naast zich neerlegt.

Het verslag van de PSA is echter geen extern, sectoraal advies, maar betreft een voorbereidend verslag op basis waarvan de deputatie haar beslissing neemt. (art. 4.7.23. VCRO).

De deputatie hoeft zich aldus niet te verantwoorden ten opzichte van haar eigen administratie. Zij voldoet daarentegen volgens vaste rechtspraak van de Raad van State aan de haar opgelegde motiveringsplicht wanneer:

"...de uitspraak over het administratief beroep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Om aan die motiveringsplicht te voldoen is het dus niet vereist dat op alle in het beroep aangevoerde argumenten wordt geantwoord."

Er dient daarenboven te worden vastgesteld dat de PSA zich in zijn verslag wel inlaat met burgerlijke rechten, en zich in zijn beoordeling niet beperkt tot de ruimtelijke aspecten van de aanvraag, zodat de deputatie deze beoordeling niet kon volgen, en dan ook een eigen beoordeling in de plaats stelde.

Het is daarenboven een wettelijke regel dat het verlenen van een vergunning steeds gebeurt onder voorbehoud van de op het onroerend goed van toepassing zijnde burgerlijke rechten, zodat het niet vereist is dat artikel 4.2.22. VCRO expliciet in een beslissing wordt geciteerd. Ook hier ligt geen schending van de motiveringsplicht voor.

Verzoekers werpen eveneens een schending van het onpartijdigheidsbeginsel en het beginsel dat de vrije toegang tot de rechter garandeert.

De deputatie is echter een administratief orgaan, bestaande uit politieke verkozenen, hetwelke zich niet over burgerlijke rechten uitspreekt, zodat deze opgeworpen beginselen welke in principe slaan op burgerlijke procesvoering, niet van toepassing zijn. Minstens dient geoordeeld dat deze beginselen er niet toe mogen leiden dat het nemen van een regelmatige beslissing onmogelijk wordt, met name doordat dit beginsel het optreden van het bevoegde orgaan onmogelijk zou maken.

Ook ten gronde valt niet in te zien hoe beide beginselen zouden zijn geschonden. De deputatie oordeelde onpartijdig en sprak zich niet uit over burgerlijke rechten. De burgerlijke procedure voor de vrederechter staat volledig los van de administratieve vergunningsprocedure, zodat er op geen enkele wijze de toegang tot een rechtbank verhinderd is.

De bestreden beslissing is duidelijk en afdoende gemotiveerd.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

"...

Ten vierde moet elke administratieve rechtshandeling gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn, met andere woorden door deugdelijke motieven. De vereiste van deugdelijke motieven houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling op motieven moet steunen waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is

bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen genomen worden .

In haar antwoordnota bevestigt de deputatie impliciet dat haar beslissing niet deugdelijk heeft gemotiveerd.

Vooreerst argumenteert de deputatie in haar beslissing dat die 2 meter geen verzwaring is, maar een achteruitbouwstrook. Nu stelt de deputatie dat 'achteruitbouwstrook' geen juridische term is, maar louter een term uit de spreektaal. De deputatie ontkent het karakter van verzwaring van de erfdienstbaarheid (een juridische term) en benoemt de strook met een term uit de spreektaal. Dit is absoluut onaanvaardbaar als motivering. Door ergens een naam op te kleven, wordt niet afdoende uitgelegd waarom iets wordt beslist. Daarenboven heeft die naam geen enkele juridische waarde. Hoe kunnen wij dan met kennis van zaken tegen deze beslissing opkomen?

Voorts eist de deputatie nu dat de afsluiting op 'enige afstand' van de uitweg moet komen. Op welke basis stelt de deputatie 'enige afstand' gelijk aan 2 meter?

Verder zegt de deputatie dat het opleggen van deze afstand een louter stedenbouwkundige grondslag heeft. Dit is evenmin een afdoend argument. Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de overheid zich houden aan grenzen zoals die blijken uit een bewijskrachtige titel . De stempel 'stedenbouw' kan toch geen schaamlapje zijn om een willekeurige beslissing te rechtvaardigen.

Daarnaast kan men spreken van juridische onjuistheid naar motieven wanneer niet blijkt welke elementen de meningsverandering van de overheid steunen. Enerzijds stelt het college van burgemeester en schepenen dat een poort 'voorlopig' niet kan geplaatst worden. De intentie om een sleutel te voorzien was immers niet uitdrukkelijk vermeld in de aanvraag tot verkavelingwijziging (2.2 motieven beslissing college van burgemeester en schepenen). Anderzijds meent de familie ■■■ dat de poort wel kan, maar dan ter hoogte van de voorgevel. Toch oordeelt de deputatie dat de poort niet kan. Noch in haar beslissing, noch in haar antwoordnota duidt de deputatie deze koerswijziging.

Vervolgens is een motief juridisch onjuist als een advies niet wordt gevolgd zonder te motiveren waarom. De deputatie betwist dat het verslag van een van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een advies betreft. In de spraakgebruikelijke betekenis is een advies een schriftelijk geuit gevoel van een lichaam of persoon dat ambtshalve of als deskundige, oordeelt over een zaak die in behandeling is. Art.4.7.22 VCRO bepaalt dat het verslag de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening. Volgens art 4.7.23. §1 VCRO moet de deputatie op grond van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar haar beslissing nemen. Als het voorgestelde besluit van de ambtenaar diametraal staat tegenover het besluit van de deputatie, wensen wij te weten waarom dit zo is. De deputatie neemt toch op grond van het verslag haar beslissing. Bij de aanvang van het besluit staat: "gelet op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar". Wij vragen niet dat de deputatie zich verantwoordt ten opzicht van haar eigen administratie. Wij wensen enkel te weten waarom de adviezen in het verslag niet gevolgd worden. Ondanks de vele woorden die de deputatie reeds heeft geschreven, weten wij de reden van deze koerswijziging nog steeds niet. Wij menen dat wij recht hebben op een bevredigende uitleg. Tot op heden hebben wij die niet.

Bovendien wensen wij de Raad nogmaals te wijzen op een aantal passages uit het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar:

-de te realiseren afsluiting met manpoort langs de bestaande overweg is aanvaardbaar. Het college stelt in haar beoordeling dat ter hoogte van de overweg een bouwverbodzone van minstens 2m dient gehandhaafd worden zodat de breedte van de overweg van 4 m te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat de afsluiting op 6m van de rechter perceelsgrens dient geplaatst te worden. Hierdoor wordt de breedte van de overweg in feite uitgebreid tot 6m hetgeen een verzwaring betekent voor de aanvrager. Krachtens art. 702 BW is dergelijke verzwaring bij wet verboden;

-de gemeente hanteert een norm die nergens wettelijk verankerd is. Indien de gemeente een zone non aedificandi ter hoogte van een overweg wenst op te stellen, heeft zij de mogelijkheid hiervoor een verordening op te maken die dit regelt;

-volgens de rechtspraak mag een dienstbaar erf volledig afgesloten worden met een hangslot, op voorwaarde dat een sleutel aan de eigenaar van het heersend erf wordt gegeven (Vred. Beveren-Waas, 26 december 1969). De aanvrager is bereid een sleutel te overhandigen aan de eigenaars van het heersend erf, doch hierover bestaat klaarblijkelijk nog geen akkoord tussen beide partijen. Voorliggende betwisting betreft aldus een zuiver burgerrechterlijke zaak, welke de vergunningsverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent de burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie. Artikel 4.2.22§1 van de VCRO stelt diengaande dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De poort wordt ingeplant op 1m van de rooilijn. Normaliter zal dit niet tot verkeersonveilige situaties leiden aangezien er tussen het perceel en de rijweg nog een fietspad en een smalle berm gelegen zijn.

Dit zijn duidelijke redenen die met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houden, zodat de burger tegen deze beslissing kan opkomen met kennis van zaken. De deputatie veegt deze uitvoerige argumentatie echter zonder meer van tafel door te stellen dat de onze bezwaren niet relevant zijn, dat het gevraagde niet verenigbaar is met een goede plaatselijke aanleg en dat het een achteruitbouwstrook betreft. Zoiets kan toch niemand aanvaarden!

Als klap op de vuurpijl schrijft de deputatie dat zij het verslag van de ambtenaar wel naast zich neer moest leggen omdat deze laatste zich uitlaat over de burgerlijke rechten van de zaak. Deze gratuite uitspraak wordt echter niet gestaafd door een concreet voorbeeld; ze is dan ook volstrekt onwaar. Het argument dat de gemeente een verordening moet opmaken als zij een zone non aedificandi wenst te creëren, heeft niets met burgerlijke rechten te maken. Als de ambtenaar schrijft dat de gemeente zich niet mag uitlaten over de burgerlijke rechten, spreekt de ambtenaar zich niet uit over de burgerlijke rechten. Als de ambtenaar verwijst naar een bepaling uit het burgerlijk wetboek, wijst hij op een feitelijkheid waarmee weldegelijke rekening moet gehouden worden bij het oordeel door de deputatie. De deputatie moet zich nog steeds houden aan het burgerlijk recht.

Daarenboven laat de deputatie in haar antwoordnota uitschijnen dat wij eisen dat expliciet wordt verwezen naar art. 4.2.22 VCRO. Dit is onjuist. Wij hebben enkel verwezen naar dit artikel aangezien dit relevant is voor onze zaak. Het eerste lid zegt immers dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerende goed betrokken burgerlijke rechten. Dit betekent dus niet dat de vergunning geweigerd zal worden bij aanwezigheid van op het onroerende goed betrokken burgerlijke rechten.

De ratio legis is duidelijk: dit artikel verzekert enerzijds een onpartijdig oordeel en anderzijds de rechtstoegang voor alle partijen. Om deze basisbeginselen die essentieel zijn in een rechtstaat, te verzekeren mag de overheid in haar beoordeling slechts rekening houden met die beperkingen, die vermeld staan in de titel van de erfdienstbaarheid. De deputatie meent enerzijds dat zij geen uitspraken doet over

burgerlijke rechten. Als zij weigert een vergunning te verlenen voor een poort, dan spreekt zij haar juist wel uit over burgerlijke rechten. Als zij oordeelt dat een afsluiting op 6 m geplaatst moet worden omdat de erfdienstbaarheid verhinderd wordt, dan spreekt zij haar juist wel uit over burgerlijke rechten. Anderzijds stelt de deputatie dat zij door haar beslissing de toegang tot de rechtbank niet verhindert. Als de rechtbank oordeelt dat wij ons erf kunnen afsluiten. Wat is die beslissing waard als we geen poort mogen plaatsen? Als de rechtbank oordeelt dat de overweg conform de notariële akte 4 m breed is, hoe kunnen wij dat afdwingen van de fam. ■■■ als we in die ‘achteruitbouwstrook’ geen constructie mogen aanbrengen?

Tot slot zijn de motieven juridische motieven onjuist indien het vrijblijvende algemene beschouwingen zijn. “In functie van de feiten” wordt als geheimtaal aanzien. De deputatie zegt dat een poort niet verenigbaar is met de in functie van de goede plaatselijke aanleg te vrijwaren bouwvrije afstand ten opzichte van de erfdienstbaarheidstrook. Wat ons betreft is dit ook geheimtaal. De deputatie laat in haar antwoordnota na de betekenis toe te lichten. Ze begrijpt het misschien zelf niet?

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel is gericht tegen volgende voorwaarden opgelegd in artikel 3 van de bestreden beslissing:

“ ...

Artikel 3: Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- de plaatsing van de dubbele opengaande poort ter hoogte van het recht van overweg, kan (voorlopig) niet worden aanvaard;

(...)

- de te plaatsen manpoort en Bekaertdraad is niet toegelaten aan de rand van de overweg. Hier is een bijkomende bouwverbodzone van 2,00m van toepassing, waardoor de afstand tot de rechterperceelsgrens ten minste 6,00m bedraagt;

- de afstand van het aan te leggen terras tot de rechterperceelsgrens bedraagt ten minste 6,00m.;

...”

Op het perceel, ter hoogte van de rechtse zijdelingse perceelsgrens, ligt een recht van overweg van 4m breed naar de achterliggende landbouwgronden.

In de bestreden beslissing worden deze voorwaarden als volgt gemotiveerd:

“ ...

De door de opgelegde bijkomende bouwverbodzone van 2m, waardoor de afstand tot de rechter perceelsgrens ten minste 6.00m bedraagt, is geen verzwarende van de erfdienstbaarheid maar is bedoeld als een zone voor achteruitbouw, zodat dient besloten dat het opleggen van een dergelijke voorwaarde vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke aanleg kan aanvaard worden.

(...)

Het geplande terras achter de woning geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Het plaatsen van een afsluiting rondom een eigendom is een algemeen aanvaard gegeven om de privacy tussen aanpalende eigendommen te vrijwaren. Evenwel dient

rekening gehouden te worden met de bestaande erfdienstbaarheden en dienen t.o.v. deze erfdienstbaarheden voldoende ruime afstanden gevrijwaard te worden opdat deze blijvend gebruikt kunnen worden en op passende wijze geïntegreerd worden op het kavel en de omgeving.

Het college stelt in haar beoordeling dat ter hoogte van de overweg een bouwverbodzone van minstens 2m dient gehandhaafd te worden zodat de breedte van de overweg van 4m te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat de afsluiting op 6m van de rechterperceelsgrens dient geplaatst te worden. Dit standpunt wordt bijgetreden, de bijkomende breedte dient beschouwd als achteruitbouwstrook, en bijgevolg niet als verzwarende van de erfdienstbaarheid.

De aanvrager wenst een schuifpoort van 4m en 2m hoog te plaatsen ter hoogte van de overweg. Een dergelijke poort is niet verenigbaar met de in functie van de goede plaatselijke aanleg te vrijwaren bouwvrije afstand t.o.v. de erfdienstbaarheidsstrook. Het standpunt van de gemeente wordt bijgetreden dat een dergelijke poort niet kan aanvaard worden

....”

In deze motivering wordt ook verwezen naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas dat wordt opgenomen in de bestreden beslissing en bijgetreden door de verwerende partij:

“ ...

De te plaatsen manpoort en Bekaertdraad is niet toegelaten aan de rand van de overweg. Sedert jaar en dag wordt binnen de grenzen van de gemeente en ter hoogte van een overweg een bouwverbodzone van ten minste 2.00m gehanteerd bij het uitvoeren van werken of handelingen. De plaatsing ervan op 6.00m afstand t.o.v. de rechter perceelsgrens is wel aanvaardbaar.

Wat het aan te leggen terras betreft dient vastgesteld dat de afstand ervan tot de linker perceelsgrens voldoende groot is; dat evenwel gelet op wat voorafgaat het niet toegelaten is dit terras aan te leggen tot tegen de overweg. Ook hier dient de 4m + 2m gerespecteerd.

...”

2.

Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van bepaalde erfdienstbaarheden. Geschillen over burgerlijke rechten krachtens artikel 144 Grondwet behoren uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Een andere kwestie is evenwel de bijkomende breedte die wordt voorzien naast de erfdienstbaarheid. De verwerende partij dient hierbij duidelijk de motieven weer te geven die deze bijkomende breedte verantwoorden.

De bestreden beslissing moet de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Bovendien dienen deze overwegingen afdoende te zijn.

De verwerende partij stelt uitdrukkelijk dat de bijkomende breedte van 2 meter dient beschouwd te worden als een achteruitbouwstrook.

Een achteruitbouwstrook in de gebruikelijke stedenbouwkundige betekenis is de strook die zich bevindt tussen de rooilijn (de grens tussen de openbare weg of het openbaar domein en het privé-domein) en de bouwlijn van de woning. Een achteruitbouwstrook dient daarom als een

accessorium te worden beschouwd van de rooilijn en betreft een erfdienstbaarheid non aedificandi van openbaar nut.

Met het rooilijndecreet kreeg de gebruikelijke definitie van achteruitbouwstrook een decretale verankering. In artikel 16 van het rooilijndecreet wordt nu immers bepaald dat het verboden is om constructies te bouwen of te ver- en herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen. In de parlementaire voorbereiding werd gesteld dat onder achteruitbouwstrook moet worden verstaan: *“de grondoppervlakte die gelegen is vóór de bouwlijn langs de kant van de weg. Achteruitbouwstroken zijn dus eigenlijk ‘accessoria’ bij een rooilijn”* (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2185, 1, 7).

In casu stelt de Raad vast dat ter hoogte van de rechtse zijdelingse perceelsgrens geen rooilijn bestaat, aangezien het gaat om een recht van overweg dat geen deel uitmaakt van het openbaar domein. Ten onrechte beschouwt de verwerende partij de bijkomende breedte als een achteruitbouwstrook.

3.

Ook de loutere verwijzing naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas, met name dat *“sedert jaar en dag (...) ter hoogte van een overweg een bouwverbodzone van ten minste 2.00m (wordt) gehanteerd”*, vormt geen afdoende motivering.

Deze beleidslijn wordt niet gestaafd en is klaarblijkelijk vooraf niet kenbaar gemaakt. De toepassing van een beleidsregel mag alleszins niet blind gebeuren en ontslaat de (betrokken) vergunningverlenende overheid niet van de plicht om ieder individueel geval op zijn eigen merites te beoordelen.

De motiveringsplicht is in casu des te meer stringent gelet op het andersluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

De te realiseren afsluiting met manpoort langs de bestaande overweg heeft een hoogte van 2m en is aanvaardbaar. Het college stelt in haar beoordeling dat ter hoogte van de overweg een bouwverbodzone van minstens 2m dient gehandhaafd te worden zodat de breedte van de overweg van 4m te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat de afsluiting op 6m van de rechter perceelsgrens dient geplaatst te worden. Hierdoor wordt de breedte van de overweg in feite uitgebreid tot 6m hetgeen een verzwarende betekenis heeft voor de aanvrager. Krachtens artikel 702 van het burgerlijk wetboek is dergelijke verzwarende bij wet verboden. Bovendien hanteert de gemeente een norm die nergens wettelijk verankerd is. Indien de gemeente een zone non aedificandi ter hoogte van een overweg wenst op te leggen, heeft zij de mogelijkheid hiervoor een verordening op te maken die dit regelt.

...”

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in 'bijkomende orde en in voorkomend geval', verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2010, waarbij aan de verzoekende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning wordt verleend voor lot 3A voor het plaatsen van een poort, het plaatsen van diverse afsluitingen, de aanleg van een zwembad, de aanleg van een terras het plaatsen van een tuinhuis op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de administratieve beroepen van de verzoekende partijen en mevrouw [REDACTED] en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Patrick VANDENDAEL