RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0012 van 14 januari 2014 in de zaak 2010/0374/A/2/0411

de heer, wonende te

	bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaat Paul VAN BUYNDER kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan 16
	verzoekende partij
	tegen:
	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
	bijgestaan en vertegenwoordigd door: de heer
	verwerende partij
Tussenkomende partijen:	1. de heer
	bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaat Alexander VAN EYCK kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Apostelstraat 29 waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

In zake:

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 april 2010, geregulariseerd met een aangetekende brief van 20 mei 2010 strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 30 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te en met als kadastrale omschrijving

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De verzoekende partij heeft met een gewone brief van 30 maart 2011 een bijkomend stuk aan de Raad bezorgd. De tussenkomende partijen hebben met een gewone brief van 26 juni 2012 een nieuw stuk aan de Raad bezorgd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 mei 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerry DE BOCK die loco advocaat Paul VAN BUYNDER verschijnt voor de verzoekende partij, de heer die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Alexander VAN EYCK die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 26 oktober 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0025 het beroep van mevrouw onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer en mevrouw verzoeken met een aangetekende brief van 4 oktober 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 oktober 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Zij werden toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partijen zijn de beroepsindieners bij de verwerende partij en op hun beroep werd de aanvankelijke door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunningsbeslissing door de deputatie hervormd tot een weigeringsbeslissing. Rechtstreekse hinder of nadelen kunnen de tussenkomende partijen ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de tussenkomende partijen ingestelde beroep bij de deputatie werd immers ingewilligd en zij hebben dus als het ware reeds voldoening bekomen.

De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te

weerleggen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de deputatie.

Hiermee wordt aangetoond dat de tussenkomende partijen een belang kunnen laten gelden bij hun tussenkomst. Zij wensen immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Anders oordelen zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

Anderzijds verwijzen de tussenkomende partijen naar de mogelijke hinder en nadelen bij een eventuele vergunningsbeslissing en zoals in concreto beschreven in hun administratief beroepschrift, naar zicht- en lichthinder en in mindere mate naar wateroverlast.

De beschikking van 21 oktober 2010 oordeelde reeds dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk was. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De Raad bevestigt de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

IV. FEITEN

Op 11 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partij en mevrouw bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een vergunning voor "het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften".

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', gelegen in woongebied.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het op 18 mei 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr., meer bepaald in een strook voor gesloten bebouwing en in een strook voor koeren en tuinen.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 2007.

De percelen zijn eveneens gelegen in een op datum van 1 april 1964 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige tussenkomende partijen.

De verzoekende partij en zijn echtgenote zijn eigenaars van lot 2 uit de verkaveling van 1964 en de tussenkomende partijen zijn eigenaars van het lot 3.

De voorliggende verkavelingswijziging heeft betrekking op lot 2 (oprichten afzonderlijke garage) en "regularisatie andere loten cfr aankoopakten:de loten 3 tot en met 6 zijn achteraan belast met overweg over een breedte van 3 meter ten voordele van de loten aan hun zuidzijde".

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas verleent op 30 november 2009 onder voorwaarden een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 5 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

De juridische aspecten

De voorschriften van de verkaveling bepalen dat een garage dient opgetrokken te worden op 6 m achter de achtergevel van de woning, in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

De aanvraag beoogt het wijzigen van de voorschriften van het geldende verkavelingsplan, in het bijzonder met betrekking tot het oprichten van een garage achteraan op de drie perceelsgrenzen i.p.v. op 6 m achter de hoofdbouw en het in overeenstemming brengen met de feitelijke toestand voor wat betreft een erfdienstbaarheid achteraan op het perceel.

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een op datum van 18 mei 2005 bij MB goedgekeurde 4^e wijziging van het bijzondere plan van aanleg Watermolenwijk.

Het perceel is in dit BPA gelegen binnen de zone artikel 2: strook voor gesloten bebouwing. De garage zou hierbinnen worden opgericht in een strook voor koeren en tuinen.

De voorschriften met betrekking tot de strook voor koeren en tuinen stellen:

"1. Bestemming.

Deze zone dient als tuin te worden aangelegd. In deze zone mogen gebouwen opgericht worden, vrijstaand van het hoofdgebouw of erbij aangebouwd als uitbreiding van het hoofdgebouw.

. .

- 3. Bouwvrije stroken.
- A. Voor gebouwen
- 2) Vrijstaande (geen woonfunctie toegelaten)

. . .

Deel gelegen op minimum 30,00m achter de voorgevelbouwlijn: minimum 2,00m ten opzichte van alle kavelgrenzen, gekoppeld op de perceelsgrens mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord."

Voor het verlenen van een verkavelingswijziging, dient de verkavelingswijziging te worden getoetst aan de voorschriften van het BPA. Er kan echter geen verkavelingswijziging worden verleend, welke in strijd is met de voorschriften van het onderliggende plan van aanleg.

In deze zin kan een vergunning tot wijziging van de verkaveling met betrekking tot de gewijzigde inplanting en het oprichten van een garage als voorzien in de aanvraag slechts worden verleend onder de voorwaarde dat de voorschriften van het BPA Watermolenwijk 4^e wijziging, goedgekeurd bij MB van 18 mei 2005, dienen te worden nageleefd.

De aanvraag omvat eveneens het overeenstemmen van de verkaveling met de bestaande toestand betreffende de 3 m brede erfdienstbaarheid van overweg, achteraan op de percelen 2 tot en met 6.

Deze erfdienstbaarheid van overweg werd opgenomen in de oorspronkelijke aankoopaktes van alle loten in de verkaveling.

In later verleden aktes, n.a.v. de opeenvolgende vervreemdingen van het lot 3 werd de erfdienstbaarheid van overweg niet meer opgenomen in de aankoopakte van de appellant, eigenaar van het lot 3.

Het al dan niet gevestigd zijn van de erfdienstbaarheid, ook op het lot 3 is een burgerrechtelijke aangelegenheid, welk dient uitgeklaard te worden door de rechtbank.

Evenwel stelt zich nog het probleem dat de eigenaar van lot 3 de aanvraag niet mee ondertekend heeft en onder meer door het instellen van het beroep te kennen geeft niet akkoord te gaan met de gevraagde wijziging.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning bepaalt dat een dossier van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning en verkavelingswijziging een document moet bevatten waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is, als de aanvrager geen eigenaar van het goed is.

Aangezien een dergelijk document ontbreekt voor het lot 3 kan deze aanvraag voor wat betreft het gedeelte van de voorliggende aanvraag dat betrekking heeft op lot 3 niet als volledig beschouwd worden.

Hoewel vergunningen gelet op de bepalingen van art. 4.2.22. §1. een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, stelt zich de vraag of het opportuun is een wijziging van verkavelingsvergunning te verlenen wanneer de eigenaar van een van de betrokken kavels hiermee niet akkoord gaat.

De gevraagde wijziging i.v.m. het in de verkaveling opnemen van de achteraan aanwezige uitweg kan bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komen.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer aan de orde aangezien het weinig zin heeft de verkaveling te wijzigen in functie van een garage die enkel toegankelijk is over een momenteel niet vergunbare overweg.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd. ..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5 VCRO

1. De in artikel 4.8.16, §3 VCRO vermelde bepalingen zijn substantiële vormvereisten.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als het resultaat van de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het betrokken verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift kan dan ook geenszins, ook niet gedeeltelijk, worden beschouwd als een uitspraak betreffende de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert daarom niet dat het beroep tot vernietiging nog onontvankelijk kan worden verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte *grieven* inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

2. De verzoekende partij voert als 'grieven' tegen de bestreden beslissing het volgende aan:

"De bestreden beslissing stelt ten onrechte dat het bestaan van een overweg van 3 meter over het perceel 3 twijfelachtig of betwistbaar is.

Nochtans stelt de bestreden beslissing terecht dat deze erfdienstbaarheid voor alle loten werd opgenomen in de oorspronkelijke akten.

Het niet meer opnemen van deze erfdienstbaarheid in de latere aankoopakte van het lijdend erf, lot 3, bij aankoop door partijen doet evident de erfdienstbaarheid niet uitdoven. Art 703 e.v. B.W. bepalen hoe erfdienstbaarheden teniet gaan. Het niet vermelden van een erfdienstbaarheid in de verkoopakte van het lijdende erf is daarin niet vermeld.

Hoogstens kan deze vergetelheid in de aankoopakte van partijen in hun hoofde aanleiding geven tot het stellen van een vordering in schadevergoeding tegen hun verkoper en of de notaris.

Verder argumenteert de bestreden beslissing dat het niet opportuun zou zijn een wijziging in de verkavelingsvergunning toe te staan nu blijkt dat 1 van de eigenaars niet akkoord is. Nochtans is unanimiteit van alle eigenaars van de verkaveling geen voorwaarde om de wijziging toe te staan.

Ten slotte stelt men ten onrechte dat het niet opportuun zou zijn een wijziging in de verkavelingsvergunning toe te staan in functie van een op te richten garage vermits de verharding van de overweg niet vergunbaar zou zijn, terwijl de bereikbaarheid van de garage niet afhankelijk is van de al dan niet verharding van de overweg."

3. De hierboven geciteerde 'grieven' kunnen niet beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Een middel moet overeenkomstig de bewoordingen van artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze volgens de verzoekende partij werd geschonden.

Het loutere feit dat de verzoekende partij de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing betwist, houdt geen aanduiding van de schending van enige specifieke rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur in. De verzoekende partij duidt evenmin aan op welke wijze een rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur zou geschonden zijn.

Het is dan ook duidelijk dat de verzoekende partij met het formuleren van haar grieven enkel aanstuurt op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar nagestreefde wijziging van de verkavelingsvergunning, terwijl ze zelf geen specifiek geschonden regelgeving aanduidt, noch aangeeft waarom of op welke wijze de bestreden beslissing een schending zou inhouden van enige specifieke rechtsregel.

Uit het relaas van de verzoekende partij kan enkel afgeleid worden dat zij meent dat voor een verkavelingswijziging waarbij niet uitsluitend haar eigen lot betrokken is, maar meerdere loten uit de verkaveling, geen unanimiteit vereist is van alle eigenaars uit de betrokken verkaveling. De verzoekende partij duidt hier niet enkel geen geschonden rechtsregel aan maar haar grief mist tevens iedere juridische grond aangezien de verkavelingswijziging niet enkel betrekking heeft op haar lot, maar ook op de 5 andere loten uit de verkaveling.

Verder wordt ook gealludeerd op de toepasselijke regels uit het burgerlijk recht en de toepassingsleer van de erfdienstbaarheden. De loutere betwisting omtrent het bestaan of niet bestaan, het voortbestaan of tenietgaan van een erfdienstbaarheid van 'overweg', behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter. De Raad is hiervoor niet bevoegd. Het geschil over deze erfdienstbaarheid behoort krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad te oordelen over het bestaan en de omvang van deze erfdienstbaarheid, ook al zou de niet-opname ervan in een aankoop 'slechts' een vergetelheid zijn.

Het nieuwe stuk dat de verzoekende partij hieromtrent op 29 maart 2011 nog bijbrengt bevestigt de bevoegdheidsstelling aangezien de Vrederechter zich over deze kwestie inmiddels heeft uitgesproken. Als nieuw stuk kan het niet in de debatten gebracht worden nu de Raad geen bevoegdheid heeft zich daarover uit te spreken.

Ook het door de tussenkomende partij op 27 juni 2012 nieuw meegedeelde stuk dient uit te debatten geweerd te worden. Dit stuk gaat over een elektriciteitscabine op lot 7 (niet behorende tot de verkaveling), waarvan ook melding gemaakt in de burgerlijke procedure, maar waaromtrent werd gesteld dat deze cabine de 3 meter 'overweg' niet hindert. Er bestaat geen reden om hiervoor de debatten te heropenen, aangezien dit ook reeds bleek uit de stukken van het administratief dossier.

De Raad stelt tot slot vast dat de verzoekende partij niet aanduidt op welke wijze de verwerende partij een onjuiste of kennelijke onredelijke beoordeling zou maken van de goede ruimtelijke ordening door te stellen dat "gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer aan de orde aangezien het weinig zin heeft de verkaveling te wijzigen in functie van een garage die enkel toegankelijk is over een momenteel niet vergunbare overweg".

De enkele grief van de verzoekende partij dat de bereikbaarheid van de garage niet afhankelijk is van de al dan niet verharding van de overweg kan niet als omschrijving van de geschonden regelgeving beschouwd worden, noch van de wijze waarop deze geschonden wordt.

Gelet op het voorgaande dient de Raad dan ook vast te stellen dat het voorliggende verzoekschrift geen omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

Het verzoekschrift is dan ook onontvankelijk omwille van de schending van artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

- 2. Het beroep is onontvankelijk.
- 3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN Hilde LIEVENS