

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

TUSSENARREST

nr. S/2012/0050 van 12 maart 2012
in de zaak 1011/0410/SA/1/0349

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VERBIST
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 21 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 oktober 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED], aanvrager van de vergunning, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 19 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer [REDACTED] onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning met carport.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 juni 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES, die loco advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 15 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke carport”*.

Op 13 januari 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een positief stedenbouwkundig attest.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 tot en met 30 april 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, en wel door de verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Puurs, brengt op 8 april 2010 volgend gunstig advies uit:

“
...

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. *Peil van de dorpels ten opzichte van het voetpad: minimum 35 cm hoger*
2. *Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein: geen*
3. *Diepte van de zone van achteruitbouw: 8.00 m.*
4. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:*
 - a) *de ontworpen rooilijn is gelegen op 9.00 m uit de bestaande weg en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen.*
 - b) *de bouwlijn ligt op minimum 17.00 m.*
5. *Er wordt maar één inrit van max. 5 m breedte toegelaten. De rest van het perceel dient op de rooilijn afgesloten te worden.*
(art. 2 algemene voorwaarden)

BESLUIT:

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden.

...

De Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) brengt op 28 juni 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen beslist op 19 juli 2010 als volgt:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet tijdig kon worden afgehandeld binnen de termijn vooropgesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervalt termijn de aanvraag wordt geacht afgewezen te zijn;

Overwegende dat als uitvoering van artikel 5.1.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de gegevens van deze beslissing geregistreerd worden in het vergunningenregister binnen een termijn van vijf werkdagen na ontvangst van deze beslissing. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die overgemaakt worden;

...

Na beraadslaging;

BESLIST:

Artikel 1 - Een stilzwijgende beslissing af te leveren en in te schrijven als bijlage aan deze notulen in het register van de stedenbouwkundige- en verkavelingsvergunningen onder het intern referentienummer 189.

...”

Tegen deze beslissing tekent de heer [REDACTED] op 19 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen op 13 september 2010 volgend gunstig advies uit:

“ ...

ADVIES:

Voorafgaandelijk lijkt het aangewezen een korte uiteenzetting te geven over de verhouding tussen het administratief recht en het burgerlijk recht.

Algemeen kan men stellen dat het burgerlijk recht en het administratief recht twee te onderscheiden takken van het recht zijn. Het feit dat het burgerlijk recht - en dan vooral het eigendomsrecht — wordt beperkt door de grenzen van het stedenbouwwrecht en omgekeerd, belet niet dat deze wetgevingen juridisch gezien los van elkaar staan. Er

bestaat geen verband tussen het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en de burgerrechtelijke regeling van het eigendomsrecht.

Met de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening werd dit ook expliciet opgenomen in de regelgeving. Artikel 4.2.22, §1 VCRO stelt dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De enige uitzondering op dit principe betreft het artikel 4.2.22, §2 dat stelt dat een verkavelingsvergunning door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet kan doen. Maar, voor het overige bestaat er tussen het verlenen van stedenbouwkundige vergunning en de burgerrechtelijke regeling van het eigendomsrecht geen direct verband.

Dit betekent dat stedenbouwkundige vergunningen in principe worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De vergunning lijkt geen inbreuk op of een erkenning van een burgerlijk recht in te houden. Een stedenbouwkundige vergunning zou geen relevantie bezitten t.a.v. zuiver burgerrechtelijke aspecten van de zaak en geen burgerrechtelijke verplichtingen, opleggen. Het gevolg hiervan lijkt dat de vergunningverlenende overheid, burgerrechtelijke aspecten bijgevolg ook niet als determinerende factoren in het beslissing zou mogen betrekken. Betwistingen over burgerlijke rechten vallen onder de bevoegdheid van de gewone rechtbanken. Het lijkt niet de taak van een vergunningverlenende overheid te zijn om hierover uitspraak te doen.

Aansluitend bij het bovenstaande wordt in de rechtspraak en rechtsleer gesteld dat, privaatrechtelijke overeenkomsten de vergunningverlenende overheid niet binden. De stedenbouwkundige vergunning lijkt volgens dezelfde rechtsleer geen weerslag te hebben op de burgerlijke rechten die voor de koper of verkoper van een terrein uit de verkoopsovereenkomst voortvloeien.

Toch lijkt de taak van de overheid bij het verlenen van vergunningen in geval van betwisting van burgerlijke rechten niet steeds eenvoudig. De grens van haar beoordeling bij vergunningsaanvragen lijkt immers in geval van betwiste burgerlijke rechten in de praktijk niet heel duidelijk te trekken.

Of het vermijden van het ontstaan van abnormale burenhinder ressorteert onder de zorg voor de vrijwaring van een goede plaatselijke aanleg heeft reeds vaak tot uiteenlopende visies geleid.

Om een duidelijke visie betreffende de aanvraag te kunnen vormen dient de historiek van beide percelen te worden overlopen.

Uit de notariële akte van 7 maart 1946 blijkt dat beide percelen deel uit maken van een verkavelingsakkoord bestaande uit 13 loten (zie bijlage). Overwegende dat het perceel aangaande voorliggende bouwaanvraag lot 4 betreft en 2m van lot 5. Overwegende dat in deze akte duidelijk gesteld werd dat kopers op geen enkele manier een titel kunnen eisen van andere.

Overwegende dat voor de loten 5, 6 en 7 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning (na samenvoeging en herverdeling van deze loten) op 6.50m van de perceelsgrens.

Overwegende dat de bouwheer destijds de woning in strijd met zijn vergunning op 80 cm van de linker perceelsgrens plaatste en de vrijgekomen grond rechts van de woning achteraf afsplitste en verkocht als bouwgrond voor gekoppelde bebouwing.

De woning staat sindsdien op een perceel van 12m breed op 80cm van de linker perceelsgrens en op +/-2.40m van de rechter perceelsgrens. De 'vrijstaande woning' waarover de bezwaarindiener het dus telkens heeft wordt dus sterk betwist, er dient zeker rekening te worden gehouden met de historiek en de goede ruimtelijke ordening.

In het bezwaarschrift wordt aangehaald dat er in casu sprake is van een erfdienstbaarheid van uitzicht. Het huis, gelegen te [REDACTED], heeft in de linkerzijgevel 3 ramen. Deze ramen bevinden zich op een niet-wettelijke afstand van de perceelsgrens, zijnde 80cm.

Voor een regeling inzake uitzicht dient rekening gehouden te worden met het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 678 BW:

"Men mag op het besloten erf of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzichtgevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur waar men die maakt, en het erf"

Indien de lichten en uitzichten toch gedurende minstens 30 jaar op niet-wettelijke afstand staan, kan in bepaalde gevallen verjaring spelen. Het Belgisch Hof van Cassatie stelt echter dat diegene die uitzichten gedurende minstens 30 jaar op niet-wettelijke afstand bezit, geniet van bevrijdende verjaring van de passieve erfdienstbaarheden die op zijn erf wogen. Volgens het beginsel quantum possessum, tantum praescriptum mag hij die openingen behouden, zoals ze zijn. Hij verwerft echter geen actieve erfdienstbaarheid van uitzicht op andermans erf. Die onder meer tot een bouwverbod zou leiden. Om een actieve erfdienstbaarheid van uitzicht op andermans erf, die onder meer tot een bouwverbod leidt, door verjaring te verwerven is een aantasting van het eigendomsrecht van de buurman nodig.

Een niet-wettelijk uitzicht in een eigen muur aanbrengen, wordt niet als zodanige aantasting beschouwd. Zulke aanmatiging vereist een werk in een gemene muur of een werk dat vooruitspringt op het terrein van de buurman zoals een luifel of een balkon (Cass. 10 april 1981, Arr. Cass. 1980-81,930, concl. Adv. Gen. DUMON,F, Pas 1981, I.,906, R.W. 1981-82, 1005 met noot MAES).

Ongeacht of er in casu sprake is van een passieve of actieve erfdienstbaarheid van uitzicht, hetgeen een burgerrechtelijk aspect uitmaakt waarover het college zich niet dient uit spreken, dient het college van burgemeester en schepenen, als vergunningverlenend bestuursorgaan, de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient in concreto te gebeuren. Er dient rekening gehouden te worden met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg. Hierbij kan eveneens rekening gehouden worden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het college heeft aangaande het perceel in casu een duidelijke toekomstvisie op stedenbouwkundig vlak. De algemene stedenbouwkundige voorschriften bepalen aan de hand van de perceelsbreedtes de gewenste bouwtypologie. Minsten 15m voor een vrijstaande bebouwing en percelen tussen 9 en 15m zijn bestemd voor

gekoppelde bebouwing. De huidige kadastrale toestand (percelen van 10 en 12m breed) en de strijdige plaatsing van woning ■■■■, heeft geleid tot het eerder verlenen van het stedenbouwkundig attest.

Duurzaam ruimtegebruik stond hier voorop, indien werd geoordeeld dat het betrokken perceel niet bebouwbaar was ontstond er een restkavel van 10m breed. De toekomstmogelijkheden van de aanpalende woning zouden hierdoor ook sterk aan banden worden gelegd. Het perceel is weliswaar momenteel bebouwd (80cm van de L-perceelsgrens), echter indien deze woning grondig verbouwd wordt dient er ofwel 3m van de perceelsgrens te worden gebouwd of OP de perceelsgrens. Het weigeren van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest zou dus onvertwijfeld leiden tot het enkel toestaan van onderhoud en instandhoudingswerken aan de woning gelegen te ■■■■, aangezien zij gelet op de beperkt breedte van 12m vandaag de dag niet als vrijstaande woning mag worden beschouwd.

Het college verleende dus op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest. Dit attest heeft, overeenkomstig artikel 5.3.1. VCRO het statuut van een gezaghebbend advies. Rekening houdende met de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, behoudt het college haar stedenbouwkundige visie zoals aangenomen bij het stedenbouwkundig attest en wenst zij de vergunningsaanvraag, ingediend conform dit stedenbouwkundig attest, gunstig te adviseren.

Na beraadslaging;

BESLIST;

Artikel 1 — Het dossier met gunstig advies over te maken aan de Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen.
...

In zijn verslag van 7 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de aanvrager van de vergunning te hebben gehoord op 5 oktober 2010, beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij neemt daarbij volgende overwegingen over uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

1. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.

...

2. De aanvraag is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat voorliggende aanvraag niet zo evident is, gelet op de bebouwing op het aanpalende perceel. De aanpalende woning staat op slechts 80cm van de perceelsgrens. Wanneer we de historiek van betreffende percelen bekijken,

blijkt dat de aanpalende woning niet ingeplant werd conform de vergunning van 1957. De toenmalige eigenaar heeft de woning op 80cm van de linker perceelsgrens ingeplant, terwijl de vergunning een inplanting voorschreef op 6m50 van de perceelgrens. Hierdoor ontstaat rechts van de woning een grote bouwvrije strook, die afgesplitst werd en verkocht is als bouwgrond. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe.

Huidige aanvraag betreft het oprichten van een halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens. Rekening houdend met de breedte van het perceel, zijnde 10m00, is het logisch dat voor de typologie 'halfopen bebouwing' geopteerd wordt. De keuze om de woning op de rechter perceelsgrens op te richten is te verklaren vanuit ruimtelijk oogpunt. Het links aanpalende perceel maakt immers deel uit van een verkaveling bestemd voor open bebouwing. Algemeen wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 gerespecteerd. Door de inplanting op de rechter perceelgrens kan de aanvrager een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien langs de zijde van voormelde verkaveling, zodat een harmonieuze overgang ontstaat tussen de halfopen bebouwing en de open bebouwing.

Wanneer we kijken naar de goede ruimtelijke ordening op lange termijn en de bestaande perceelsconfiguratie (vnl. de breedte van de percelen) is de meest logische bebouwingstypologie op het perceel van de huidige aanvraag en het rechts aanpalende perceel een gekoppelde bebouwing.

Voorliggende redenering heeft wel tot gevolg dat vandaag de dag een muur van 6m00 hoog op slechts 80cm van een andere woning gecreëerd wordt. Er zijn echter weinig alternatieven m.b.t. de huidige aanvraag (zie vooraf). De aanpalende woning zal minder rechtstreeks licht hebben, maar zal wel nog over licht en lucht beschikken. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn dat woningen die niet conform de vergunning werden opgericht, later een hypotheek leggen op het aanpalende perceel. Er werd bovendien op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd, waaraan voorliggende aanvraag voldoet.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat erfdienstbaarheden een burgerrechtelijke aangelegenheid zijn. Deputatie kan dan ook geen uitspraak doen of er al dan niet een erfdienstbaarheid van zicht aanwezig is.

De aanvraag kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

3. Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een regenwaterput van 5.000 liter voorzien.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 5 oktober 2010: [REDACTED], aanvrager, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], namens de aanvrager, Kristof Bossuyt, advocaat van de aanvrager, [REDACTED], afgevaardigde van de gemeente Nijlen.

B E S L U I T:

*Artikel 1 – Het beroep van [REDACTED], vergunningsaanvrager, tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van Nijlen voor het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning met carport op een terrein, gelegen te [REDACTED]. te [REDACTED], [REDACTED], wordt ingewilligd en vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, op voorwaarde dat het advies van 8 april 2010 van het Agentschap Wegen en Verkeer, District Puurs, wordt nageleefd.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

De raadsman van de verzoekende partijen deelt ter openbare terechtzitting van 20 juni 2011 mee dat de verzoekende partijen administratief beroep hebben aangetekend bij de verwerende partij tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen, waarbij het college een nieuwe gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning verleent aan de heer [REDACTED].

Tijdens het beraad blijkt dat de heer [REDACTED] op 3 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een nieuwe aanvraag indient voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens” op het(zelfde) perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen verleent op 16 mei 2011 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de partijen te hebben gehoord op 22 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Met een met “Taxipost Secur” verzonden brief van 14 oktober 2011 vragen de verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing en deze zaak is bij de Raad bekend onder het rolnummer 1211/0127/SA/1/0101.

