

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-S-1819-1073
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0383-SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Karel BELMANS**
2. mevrouw **Vera VAN AELTEN**

vertegenwoordigd door advocaat Luc RAEYMAEKERS, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2260 Westerlo, Baksveld 3E

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 december 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo van 18 juni 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een vergunning onder voorwaarden verleend voor het wijzigen van een verkaveling door het herverkavelen van de loten 2 en 3 van een bestaande verkaveling met een achterliggend perceel, gelegen te 2260 Westerlo, Toekomststraat z.n., met als kadastrale omschrijving vierde afdeling, sectie A, perceelsnummers 327C2 en 333/02M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing in, maar wel het administratief dossier.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Anneleen BARBIER *loco* advocaat Luc RAEYMAEKERS voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014

houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 27 december 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo een aanvraag in voor een verkavelingswijziging, waarbij de loten 2 en 3 van een bestaande verkaveling met een achterliggend perceel worden herverkaveld.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling 'nr. 126 Oevel' van 6 maart 2017.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 februari 2018 tot en met 2 maart 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 juni 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 juni 2018 een vergunning onder voorwaarden voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Openbaar onderzoek

... De beide bezwaren handelen over een wegenis naar de woning, gelegen Toekomststraat 67 in 2260 Westerlo (voorheen Nachtegaalstraat 7).

...

De bezwaarindiener legt uittreksels uit notariële akten voor en het inplantingsplan van het bouwplan van de woning evenals een meetplan van landmeter Ludo Melis. Uit deze stukken blijkt dat er ten noorden van de woning Toekomststraat 67 een wegenis is op de loten 3 en 4 op het meetplan, maar het is onduidelijk of deze wegenis langs de Toekomststraat of de Nachtegaalstraat verder ontsluit omdat er naar beide zijden de stippellijn wordt doorgetrokken. Er worden ook foto's toegevoegd waarop een zandweg zichtbaar is, die dan langs de gevel van de aanpalende woning zou lopen.

Marjan De Groot heeft stukken voorgelegd en per mail meegedeeld dat de betwisting over deze wegenis op 11 mei 1988 voor het vredegericht in Westerlo is behandeld, doch dat er geen akkoord is over deze wegenis.

Elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Hierop bestaat één uitzondering waarin bepaald wordt dat een verkavelingsvergunning door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot grondgebruik teniet doet, voor zover deze erfdienstbaarheden met de vergunning onverenigbaar zijn en uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld.

In voorliggende aanvraag is de erfdienstbare wegenis niet opgenomen of vermeld aangezien deze in de feitelijke toestand niet zichtbaar is en in de akte van notaris Vander Laenen van 7 juli 1955 is geen expliciete melding gemaakt van een erfdienstbare wegenis, waardoor de landmeter hiervan niet op de hoogte was en de wegenis ook niet heeft aangeduid op het verkavelingsplan.

Aangezien in voorliggende aanvraag niet uitdrukkelijk is opgenomen dat de erfdienstbare wegenis wordt teniet gedaan, wordt er vanuit gegaan dat indien het aanvraagperceel belast zou zijn met een erfdienstbare wegenis deze behouden blijft. De verkaveling verhindert de erfdienstbare wegenis niet aangezien de bouwstrook voor de hoofdgebouwen is ingetekend op 3m van de perceelsgrens en er derhalve een vrije doorgang mogelijk blijft naar het achterliggend perceel. Er wordt wel opgemerkt dat het aangewezen is om de ligging van de zekerheid heeft over het al dan niet bestaan van een erfdienstbare wegenis over zijn kavel.

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 26 juli 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 september 2018 om het beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van de verkaveling onder voorwaarden te verlenen.

Gezien partijen niet verzoeken om te worden gehoord, wordt er geen hoorzitting georganiseerd.

De verwerende partij verklaart het beroep op 4 oktober 2018 ongegrond en verleent een vergunning onder voorwaarden voor het wijzigen van de verkaveling:

“ ...

1. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving

In de goedgekeurde verkaveling heeft lot 2 een oppervlakte van 3a63ca en lot 3 een oppervlakte van 3a80ca. In de aanvraag tot herverkavelen wordt het achterliggend perceel toegevoegd aan de goedgekeurde kavels ...

...

De voorgevelbouwlijn bevindt zich op 5m uit de rooilijn, dit wil zeggen op 10m uit de as van de Toekomststraat. De strook voor de hoofdgebouwen is maximaal 17m diep en wordt ingetekend op 3m uit de zijdelingse perceelgrenzen.

Achter de bouwstrook is er een bouwvrije tuinstrook van 10m en daarachter wordt een strook voor bijgebouwen ingetekend tot op 3m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.

...

Historiek

Verkavelingsvergunning, gekend als nr. 126 Oevel, goedgekeurd op 6 maart 2017.

...

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

...

Vera Van Aelten, belanghebbende derde

...

Dit betreft een wijziging van een verkavelingsvergunning afgeleverd op 6 maart 2017. Daarbij wil ik opmerken dat ik nooit op de hoogte werd gebracht van deze eerste aanvraag ... Dat is de reden waarom ik nu expliciet wil reageren, omdat ik geen kennis had van deze eerder afgeleverde vergunning.

Als eigenaar van de woning te Westerlo, Toekomststraat, 67 wil ik er op wijzen dat voor deze woning een wegenis is opgenomen in de notariële aankoopakte dd. 18 december 1984 met verwijzing naar een plan landmeter Melis dd. 7 april 1984 ... De akte vermeldt duidelijk dat de wegenis getekend over de loten 3 en 4 zal behouden dienen te blijven.

Het is zo dat omtrent deze wegenis in het verleden (Vredegerecht Westerlo - 11 mei 1988) een procedure gestart werd ingevolge de handelingen van een eigenaar aan de Toekomststraat die de wegenis afsloot en de hagen lieten verwilderen om zo de doorgang te bemoeilijken. De

Vrederechter is toen ter plaatse geweest doch achteraf is er geen duidelijk uitspraak gekomen. Om moeilijkheden en burenruzies te vermijden is de wegenis dan wel wat toegegroeid, doch geenszins vervallen of tenietgedaan.

Nu er met deze verkaveling wellicht nieuwe bewoning zal komen maakt dit voor mij wel een verschil, en wil ik duidelijk stellen dat de wegenis moet behouden blijven. De gemeente maakt de opmerking dat er voldoende ruimte is voorzien doordat de bebouwing voor de verkavelde loten op 3 meter van de wegenis werd voorzien.

Daarbij wil ik toch opmerken dat men mij gemeld heeft dat men tegenwoordig 3 meter van de grens van de wegenis moet blijven ipv 3 meter van de perceelsgrens als er een wegenis is. Dat betekent dan dat men 6 meter van de perceelsgrens moet blijven voor de bebouwing. Of mag de gemeente dit vrij interpreteren?

...
9. BEOORDELING

| |
|--|
| <i>Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen door het opleggen van voorwaarden, maar niet met de goede ruimtelijke ordening.</i> |
|--|

...
De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. ... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

... Achter de aanvraag van de verkaveling bestaat er nog een woning gelegen in een binnengebied, eveneens vrijstaand ...

...
De schaal en het ruimtegebruik zijn inpasbaar.

... Het hoofdgebouw en het bijgebouw moeten op ten minste 3m van de uiterste perceelsgrenzen blijven. Er blijft op deze manier voldoende open ruimte over.

...
Er wordt geen hinder verwacht door het bouwen van twee eengezinswoningen.

De beroepers vrezen dat hun recht van doorgang van 3m breed zal worden geschaad. In elk geval blijft de zijtuinstrook van 3m vrij van elke bebouwing zodat deze rechten gevrijwaard kunnen blijven.

Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen de voorliggende verkaveling.

Indien hierover toch enige betwisting zou blijven bestaan, dient dit voor de burgerlijke rechtbank te worden uitgemaakt.

BESLUIT

...
Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dit onderzoek is echter slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing worden bevolen, op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

Verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid op de vaststelling dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de door hen gevreesde schade van een zekere omvang en aanzienlijke ongemakken of nadelen ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen. Zij vertrekken van de hypothese dat *“de bouwwerken zullen worden aangevangen, indien de herverkaveling wordt uitgevoerd en de percelen worden verkocht”* (*“ook al zijn de percelen nog niet verkocht”*). Zij menen dat *“de koper dan een perceel zal aankopen waarvan hij niet weet dat er een wegenis dient gerespecteerd te worden”*, evenals dat *“de wegenis tijdens de werkzaamheden mogelijks ook verhinderd zou worden door vrachtwagens, kranen en dergelijke meer”*. Zij stellen dat *“de schade onherstelbaar zal zijn”* *“eens de werken zijn uitgevoerd”*, vermits zij alsdan *“meer dan normale moeilijkheden”* verwachten *“om alsnog de afbraak te bekomen”*.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, in het bijzonder het bezwaar- en beroepschrift van verzoekende partijen, wordt met voorliggende procedure beoogd om de (vlotte) toegang tot de aan de verkaveling palende woning (in tweede bouwlijn) in de Toekomststraat 67 te vrijwaren. Verzoekende partijen wijzen daarbij op het bestaan van een (notariële) erfdienstbaarheid van doorgang tot de betreffende woning ter hoogte van (de rechter perceelgrens van) lot 3 van de verkaveling. Zij menen dat de volgens de verkavelingsvoorschriften op lot 3 te respecteren zijdelingse bouwvrije strook van 3m niet zal volstaan om nog (vlot) doorgang te kunnen nemen.

3.

Ongeacht de vaststelling dat op basis van de voorliggende stukken vooralsnog niet blijkt dat de percelen zijn verkocht en/of dat er op korte termijn zal worden gestart met de oprichting van de woning op lot 3, blijkt dat de bestreden beslissing wat betreft de zijdelingse bouwvrije strook van 3m aan de rechterzijde van lot 3 geen wijzigingen voorziet ten opzichte van de bestaande verkaveling van 16 maart 2017, waartegen door verzoekende partijen indertijd geen bezwaar of beroep werd ingediend. De bestreden beslissing voorziet vooral een uitbreiding van de loten 2 en 3 met een achterliggend perceel, waarbij er tussen zowel het beoogde hoofdgebouw als het beoogde bijgebouw op lot 3 en de perceelgrens, hetzij ter hoogte van de (door verzoekende partijen beweerde) doorgang, telkens (nog steeds) een bouwvrije strook wordt voorzien van 3m breedte. In die optiek kan er ook basis van de bestaande (definitieve) verkavelingsvergunning op lot 3 een woning worden opgericht op 3m van de zijdelingse (rechter) perceelgrens. De bestreden beslissing heeft het door verzoekende partijen aangevoerde recht op doorgang dan ook niet in nadelige zin gewijzigd.

Bovendien maken verzoekende partijen ten onrechte abstractie van de vaststelling dat de toegang tot de achterliggende woning (van de tweede verzoekende partij) op heden wordt genomen via de Nachtegaalstraat (over het perceel van de eerste verzoekende partij), en niet via de Toekomststraat over lot 3 van de verkaveling, zodat de (door verzoekende partijen aangevoerde) erfdiensbaarheid van doorgang over het perceel van de aanvrager in de praktijk niet wordt uitgeoefend. Dit wordt door verzoekende partijen bevestigd in hun verzoekschrift, waarin zij stellen dat *“tweede verzoekster haar perceel nu dient te bereiken via het perceel van eerste verzoeker”*, evenals dat *“eerste verzoeker momenteel gedooft dat tweede verzoekster via zijn perceel haar perceel bereikt”*, en blijkt eveneens uit luchtfoto's. In die optiek kan er ook in de hypothese dat er op korte termijn, op basis van de bestreden beslissing, een stedenbouwkundige vergunning zou worden verleend en uitgevoerd voor de bouw van een woning op lot 3, nog steeds toegang worden genomen tot de achterliggende woning via de huidige doorgang langsheen de Nachtegaalstraat. Het door verzoekende partijen aangevoerde nadelig gevolg dat de toegang over lot 3 van de verkaveling zou worden verhinderd door werfverkeer mist dan ook feitelijke grondslag, ongeacht de vaststelling dat dergelijk nadelig gevolg een tijdelijk karakter heeft.

4.

In zoverre verzoekende partijen aanvoeren dat de toekomstige eigenaar van lot 3 geen kennis zal hebben van de aldaar gevestigde erfdiensbaarheid van doorgang, en onwetend zal zijn dat er een doorgang moet worden verleend langsheen de zijtuin van de (toekomstige) woning op lot 3, tonen zij niet aan dat zij hierdoor 'persoonlijk' nadelige gevolgen zullen ondervinden. Bovendien blijkt uit het administratief dossier en uit de bestreden beslissing duidelijk dat er discussie bestaat omtrent (het bestaan van) het recht van doorgang over lot 3, zodat een nieuwe eigenaar van dit lot daarvan in beginsel wel degelijk (via de notaris) kennis zal krijgen in het kader van de aankoop.

In de rand hiervan weze herhaald dat verzoekende partijen met voorliggende procedure louter de naleving van een volgens hen bestaande (notariële) erfdiensbaarheid van doorgang tot de achterliggende woning ter hoogte van lot 3 van de verkaveling wensen te vrijwaren, terwijl enkel de burgerlijke rechtbanken zich kunnen uitspreken omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze (beweerde) erfdiensbaarheid. Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt (in de toepasselijke versie) dat *“vergunningen een zakelijk karakter hebben”* en dat *“zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten”*. Het artikel vormt de bevestiging van het beginsel dat de geschillenbeslechting inzake burgerlijke rechten niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid, die als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om vergunningsaanvragen te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, en niet kan noch mag optreden als rechter die uitspraak doet over een betwisting inzake burgerlijke rechten en verplichtingen. Betwistingen omtrent eigendom dan wel erfdiensbaarheden, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid

van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen. Overigens blijkt uit het verzoekschrift dat er terzake reeds eerder (in 1988) een procedure werd gevoerd voor het Vredegerecht van Westerlo, die vervolgens klaarblijkelijk niet verder werd benaastigd, zodat er daaromtrent vooralsnog geen einduitspraak voorligt (waarmee de vergunningverlenende overheid desgevallend rekening mee moet houden).

4.

Gelet op voormelde vaststellingen, is er niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien hierboven werd vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE