

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0213
in de zaak met rolnummer 1415/0177/A/7/0171

Verzoekende partijen	1. de heer Lucien GISQUIERE 2. mevrouw Magdalena VAN DE RIJDT vertegenwoordigd door advocaten Jean DE CHAFFOY, Luc PLESSERS en Marie Caroline RYCKAERT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, de Merodelei 37
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Jozef DRIES , met woonplaatskeuze te 2381 Ravels (Weelde), Weeldestraat 176 vertegenwoordigd door advocaat Carine COUWENBERG

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout van 10 juli 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een tweewoonst op de percelen gelegen te 2300 Turnhout, Wouwerstraat 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 996A3 en 996M3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 februari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 4 mei 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Advocaat Jo SWERTS *loco* advocaten Jean DE CHAFFOY, Marie Caroline RYCKAERT en Luc PLESSERS, voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Carine COUWENBERG voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 9 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een tweewoonst" op de percelen gelegen te 2300 Turnhout, Wouwerstraat 69.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Turnhout', goedgekeurd op 4 juni 2004.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 mei 2014 tot en met 21 juni 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 juli 2014:

" ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het bouwen van een tweewoonst. Het perceel van de aanvraag heeft een breedte van 6,57 m op de rooilijn. De Wouwerstraat betreft een woonstraat met overwegend woningen. In de Wouwerstraat is de parkeerdruk zeer hoog (s 'nachts is de parkeerdruk 100%).

...

De aanvrager van Wouwerstraat 69 beroept zich (via een brief van advocaat in bijlage bij de nota) voor het plaatsen van de parkeerplaatsen achteraan op het perceel op het recht van uitweg van de achtergelegen garages die horen bij de woningen Wouwerstraat 89-95.

Het recht van uitweg is geregeld in artikel 682 e.v. Burgerlijk Wetboek (B.W.): "De eigenaar wiens erf ingesloten ligt omdat dit geen voldoende toegang heeft tot de openbare weg en deze toegang niet kan inrichten zonder overdreven onkosten of ongemakken, kan, voor het normale gebruik van zijn eigendom naar de bestemming ervan, een uitweg vorderen over de erven van zijn naburen, tegen betaling van een Vergoeding in verhouding tot de schade die hij mocht veroorzaken."

Het betreft een wettelijke erfdienstbaarheid. De ligging van de weg wordt door de rechter bepaald.

Een vergelijkbare erfdienstbaarheid is het recht van overgang. Dit is een conventionele erfdienstbaarheid, d.w.z. dat ze vastgelegd wordt in een overeenkomst tussen partijen (ze kan niet door verjaring worden verkregen).

Uit de elementen die de aanvrager van Wouwerstraat 69 aanbrengt, blijkt niet dat hij zich op een uitspraak door de rechter (uitweg) of een overeenkomst (overgang) kan beroepen. Het lijkt dat hij momenteel vooral gebruik maakt van andermans recht van uitweg.

Om zich op een recht van uitweg te kunnen beroepen moet een erf ingesloten liggen zoals blijkt uit artikel 682 B.W. Dit is een feitenkwestie die door een rechter beoordeeld zal worden. De vraag kan gesteld worden of in casu sprake is van een ingesloten erf in hoofde van de aanvrager van Wouwerstraat 69, aangezien zijn eigendom paalt aan de openbare weg, zijnde de Wouwerstraat. Enkel een rechter kan over het recht van uitweg oordelen wanneer een uitweg gevorderd wordt.

Er dient opgemerkt te worden dat een stedenbouwkundige vergunning steeds verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 VCRO). Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan aldus niet oordelen over het al dan niet bestaan van erfdienstbaarheden.

Stedenbouwkundig is het juridisch recht van uitweg echter wel een belangrijke afweging in het al dan niet toestaan van een meergezinswoning. De Wouwerstraat is zoals eerder beschreven een woonstraat met een hoge parkeerdruk. Bij nieuwe meergezinswoningen moeten de auto's dan ook op het eigen terrein kunnen gestald worden daar de Wouwerstraat de bijkomende wagens niet kan opvangen. Concreet kan de aanvrager niet onomstotelijk bewijzen dat de parkeerplaatsen achteraan op het perceel te allen tijde behouden kunnen worden en bereikbaar zullen zijn. Het oprichten van een meergezinswoning op het perceel brengt derhalve de goede plaatselijke aanleg in het gedrang en is derhalve stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

*De aanvraag moet dan ook geweigerd worden.
...*

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de bevindingen van de stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 10 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

*“...
Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met het advies en de voorgestelde voorwaarden en/of lasten van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarin nagegaan werd of aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening, de watertoets en de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod voldaan is.
Aangezien de aanvraag ongunstig wordt beoordeeld door het college en het college van burgemeester en schepenen de vergunningverlenende overheid is, wordt er een directe weigering afgeleverd.
...”*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 28 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 september 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 oktober 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Beoordeling

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen binnen de stadsring van Turnhout en dus binnen het centrum van de stad. Ten opzichte van de Grote Markt et Turnhout is de aanvraag noordelijk gelegen in de nabijheid van het Kanaal Dessel-Schoten en aan de achterzijde van het perceel in de nabijheid van de spoorweg.

De aanvraag is gelegen in de Wouwerstraat wat gekenmerkt wordt door een postverdeelcentrum en voor het overige door woningbouw. De bebouwing in de straat bestaat uit een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen, sociaal wonen en particuliere eigendommen. De architectuur is een mengeling van klassieke arbeiderswoningen en van modernere of opgefriste eengezinswoningen. De bebouwing is hoofdzakelijk gesloten met hier en daar een halfopen bebouwing, vaak de kopwoning van een gelijkaardige rij woningen. De bebouwingsvorm varieert tussen enkel een gelijkvloers en een schuin dak en twee bouwlagen met schuin dak.

De aanvraag is functioneel inpasbaar, de aanvraag voorziet in wonen in een straat dewelke hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door het wonen.

De te verwachten verkeersbewegingen zijn beperkt aangezien het slechts gaat om twee extra woongelegenheden. De bestaande weginfrastructuur kan de extra verkeersbewegingen ondervangen.

Op het terrein worden er in functie van de 2 nieuwe woongelegenheden 3 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. De voorziene autostaanplaatsen hebben voldoende grote afmetingen om te kunnen voldoen als autostaanplaats, namelijk 2,5m x 5,5m. De autostaanplaatsen kunnen ontsloten worden via een servitudewegenis aangeduid op plan. Omtrent deze servitude en het al dan niet bestaan ervan zijn er geen bewijzen toegevoegd, doch werden er anderzijds ook geen bezwaren ingediend tijdens de duur van het openbaar onderzoek. In het kader van de servitude en het al dan niet bestaan ervan dient verwezen te worden naar art. 4.2.22 § 1 van de VCRO wat duidelijk stelt dat: 'Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.' Wanneer er dus discussie zou zijn omtrent de juiste

ligging en/of het bestaan ervan dient dit beslecht te worden door de bevoegde rechtbank. Louter stedenbouwkundig kan en moet er enkel geoordeeld worden dat het parkeren op het eigen terrein wordt opgevangen en dat deze parkeerplaatsen kunnen ontsluiten naar de openbare weg en dus bereikbaar en bruikbaar zijn.

Ook een fietsenstalling wordt voorzien in de achtertuintrook. Deze fietsenberging heeft een oppervlakte van +/- 17m² en kan dus voldoende plaats bieden voor het stallen van de fietsen van twee woongelegenheden. De fietsenberging heeft momenteel geen functionele toegang. Zo is er één ingang langs de tuin van het gelijkvloerse appartement en één ingang die paalt aan de parking 1. Om deze berging functioneel te houden dient de inkomdeur voorzien te worden in de zijgevel, wat dan ook als voorwaarde bij de vergunning zal worden opgenomen.

Het project past zich qua schaal en ruimtegebruik in in de omgeving. De woning zal aansluiten met de enige woning waartegen deze paalt en zal volgens de plannen zowel qua kroonlijsthoogte als qua nokhoogte aansluiten met deze linksaanpalende woning. De overige dieptes, 13 meter op de eerste verdieping en 17 meter op het gelijkvloers, sluiten ook nauw aan bij de overige bouwdieptes in de straat en in de onmiddellijke omgeving. Achter de hoofdbouwstrook wordt er een tuinzone gevrijwaard van 10 meter diepte. Deze tuin dient, omwille van het bereikbaar houden van achterliggende garages, schuin aflopend te worden voorzien. Het gaat echter om een éénslaapkamerappartement gelegen in het stadscentrum waardoor dergelijke, beperkte, tuin toch voldoende is gelet op de omgeving en de karakteristieken van het perceel. Vervolgens is er ruimte voor een fietsenberging en parkeerplaatsen inclusief manoeuvreerruimte om dan opnieuw een ruime tuinstrook te voorzien. Deze achterliggende tuinstrook staat in gebruik van het bovenliggende appartement.

Het project kan zich visueel vormelijk integreren in haar omgeving. De aangehouden trapsgewijze bouw, ook wel gekend als het 'kempisch gabariet', wordt in de omgeving zeer vaak toegepast en is vormelijk het meest voorkomende bouwtype in de straat. Ook de voorziene dakkapel is bestaanbaar in de omgeving en aldus inpasbaar.

De gecreëerde appartementen in het gebouw beschikken beiden over één slaapkamer en voorzien, behalve de noodzakelijke woon- en leefvertrekken, in een afzonderlijke berging en in de noodzakelijke buitenruimte per woongelegenheid.

Het nieuwe gebouw zal worden opgetrokken in grijsrode recuperatiesteen en in zwarte pannen. De dorpels zullen bestaan uit arduin en het schrijnwerk uit grijs aluminium. Bij de dakkapellen wordt gebruik gemaakt van een zinken bekleding en de terrassen daar worden afgeboord door middel van stalen leuningen. Al deze materialen zijn bestaanbaar in de omgeving en zijn bovendien duurzaam en esthetisch te noemen waardoor het gebouw visueel inpasbaar is.

De ramen ter hoogte van de servitudeweg worden ondoorzichtig gemaakt door het voorzien van melkglas in deze raampartijen. Door deze ingreep kan er wel licht genomen worden doch geen zicht en bekomt men alvast geen conflict met het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten. Voor het overige zijn er geen te verwachten hinderaspecten.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het advies van de brandweer stipt wordt nageleefd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de deur van de fietsenberging in de zijgevel wordt voorzien.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden over de tijdigheid geen excepties opgeworpen.

B. Schending van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen:

“ ...

Dat bij nieuwe meergezinswoningen auto's in de Wouwerstraat op het eigen terrein moeten kunnen worden gestald daar de Wouwerstraat de bijkomende wagens niet kan opvangen;

De aanvraag van de heer DRIES heeft in dit verband verwezen naar de mogelijkheid om de achterzijde van het perceel waarop de bouwvergunning slaat te bereiken via een servitude, zodat de achterzijde van het terrein kan ingenomen worden door parkeerplaatsen;

Deze servitude bestaat niet; De heer DRIES heeft enkel de beschikking over een strook rechts van het nieuw op te trekken gebouw ten belope van 1,07 m;

Een recht van overgang is een niet voortdurende erfdienstbaarheid die enkel bij titel kan worden gevestigd; Deze erfdienstbaarheid kan evenmin verworven worden door verjaring; Dergelijke titel heeft de heer DRIES niet;

Het perceel eigendom van de heer DRIES heeft geen wegnis naar de achterzijde van het perceel zodat de achterzijde van het perceel gewoonweg niet bereikbaar is en er derhalve geen enkele parkeerplaats kan worden aangebracht;

Er is ook geen sprake van een recht van uitweg, van noodweg, zoals de heer DRIES voorhoudt; In eerste instantie is het perceel van de heer DRIES gelegen aan de Wouwerstraat zodat een noodweg nooit ten behoeve van het perceel van de heer DRIES kan bestaan; Ook de percelen die achteraan grenzen aan het perceel van de heer DRIES hebben niet de beschikking over een noodweg;

Dat verzoekers er zich bewust van zijn dat het verlenen van een bouwvergunning krachtens artikel 4.2.22 §1 van de Vlaamse Code Ruimtelijke Ordening slechts een zakelijk karakter heeft en geen implicaties heeft van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten;

Dat evenwel het verlenen van de vergunning zelf niet alleen in hoofde van de heer DRIES de verwachting wekt dat de bouw zoals zij is aangevraagd en vergund, kan worden uitgevoerd maar bovendien ook verzoekers zal verplichten om ten laste van de heer DRIES of enige andere toekomstige eigenaar procedure te voeren ter erkenning van hun rechten en ter ontkenning van de rechten waarvan de heer DRIES voorhoudt dat hij ze heeft terwijl hij ze manifest niet heeft;

Dat derhalve de vergunning ten onrechte door de bestendige deputatie is verleend en de vergunning terecht door de Stad Turnhout werd geweigerd;

...

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering en werpt op dat het verzoekschrift geen ontvankelijke middelen bevat. Zij stelt dat de verzoekende partijen geen enkele wetsbepaling aanhalen, noch stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur die door de bestreden beslissing geschonden zouden zijn. De argumentatie van de verzoekende partijen bevat hoogstens opportuiniteitskritiek waarvan de beoordeling volgens artikel 4.8.2 VCRO niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

3.

De verzoekende partijen formuleren geen uitdrukkelijk verweer op de exceptie van de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het verlenen of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevat, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een schending van regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze schending wordt aangetast.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een '*onregelmatigheid*' aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan dan ook niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin kan een middel waarin enkel een '*onregelmatigheid*' wordt aangevoerd zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

2.

Samen met de tussenkommende partij stelt de Raad vast dat het verzoekschrift geen omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, noch een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

De verzoekende partijen beperken zich zowel in hun verzoekschrift als in hun toelichtende nota voornamelijk tot het betwisten van het aanwezig zijn van de door de tussenkommende partij, in haar aanvraag, beweerde erfdienstbaarheid, of recht van uitweg. Zij benadrukken in hun verzoekschrift dat de tussenkommende partij niet over een erfdienstbaarheid beschikt, maar enkel over een strook van 1,07 m breed naast de op te richten woning. Verder stellen zij dat het perceel van de tussenkommende partij gelegen is aan de Wouwerstraat zodat er nooit een noodweg ten behoeve van diens perceel kan ontstaan. Zij merken tot slot op dat hoewel een vergunning volgens artikel 4.2.22, §1 VCRO een zakelijk karakter heeft, zij door de bestreden beslissing verplicht zullen zijn om procedure te voeren ter erkenning van hun rechten en ter ontkenning van de rechten van de tussenkommende partij, waarvan die stelt er wel te hebben.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting uitsluitend kritiek uiten op de handelwijze van de tussenkommende partij, maar volledig nalaten uiteen te zetten welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur de verwerende partij door het nemen van de bestreden beslissing heeft geschonden.

Aangezien uit het verzoekschrift geen (ontvankelijke) middelen af te leiden zijn, is het beroep onontvankelijk.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jozef DRIES is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 oktober 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH