

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1116
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0516-A

Verzoekende partijen	1. de heer Freddy MOONEN 2. mevrouw Carine DIRCKX vertegenwoordigd door advocaat Koen VERHAEGEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2970 Schilde, Vloeyenbergdreef 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Koen WOUTERS vertegenwoordigd door advocaten Jan SURMONT en Koen VAN DEN WYNGAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, de Merodelei 122

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 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 Vosselaar van 30 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het afsplitsen van een kavel voor een gekoppelde eengezinswoning op het perceel gelegen te 2350 Vosselaar, Hofeinde 40, met als kadastrale omschrijving afdeling 1; sectie A, nummer 214 W 4/2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

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

Advocaat Koen VAN DEN WYNGAERT voert het woord voor de tussenkommende partij.

De verzoekende partijen en de verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 21 augustus 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 6 juni 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "*het verkavelen van een grond, gelegen aan Hofeinde tussen nrs. 40 en 42*" op het perceel gelegen te 2350 Vosselaar, Hofeinde 40.

Bij notariële akte van 8 mei 1999 werd er voorzien in de verdeling van een perceel gelegen ter hoogte van Hofeinde 40. De bestaande woning Hofeinde nr. 40, die op dat ogenblik werd verkocht aan de verzoekende partijen, werd afgesplitst van de rest van het perceel. De tussenkomende partij beoogt thans de verdere opsplitsing van dit laatste perceel in twee loten, waarbij lot 1 de wordt bestemd voor het oprichten van een half-open eengezinswoning, aansluitend aan de zijgevel van de woning Hofeinde nr. 40 op de perceelsgrens, en lot 2 wordt toegevoegd aan het aangrenzende perceel Sparrenlaan 1, dat eveneens eigendom is van de tussenkomende partij.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout', goedgekeurd op 4 juni 2004. Het perceel van de aanvraag valt evenwel niet onder de gebieden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften vastlegt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 juni 2017 tot en met 8 juli 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft een regularisatieaanvraag.

...

De notariële akte van 8 mei 1999 bevat de verkoop van de woning Hofeinde 40 + bijhorende tuinzone en mede ook de afsplitsing van het huidige perceel van de aanvraag (40A). De woning Hofeinde 40 + tuinzone werd verkocht aan 'kopers' dhr. Moonen Freddy en mevr. Dirckx Carine (beroepers in huidig dossier). De rest van het perceel (rode aanduiding op kadasterplan onder) bleef in eigendom van 'verkopers' dhr, Dirkx Franciscus en dhr. Dirkx Willy.

De opsplitsing van het perceel in 1999 met het oog op de verkoop van één van de kavels (Hofeinde 40) en de mogelijkheid tot de oprichting van een toekomstige woning op de andere kavel, diende het onderwerp uit te maken van een verkavelingsvergunning, hetgeen niet gebeurd is.

Voorliggende aanvraag betreft aldus een regularisatieaanvraag.

Art. 4.2.22. §1. VCRO stelt uitdrukkelijk dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van, de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Woning Hofeinde 40 bevat een zijgevel die zich bevindt op de perceelsgrens met het perceel van de aanvraag.

In de notariële akte van 8 mei 1999, omtrent de verkoop van woning Hofeinde 40, werd volgende bepaling opgenomen:

"Koper en verkoper zullen nooit de bestemming van de huisvader als rechtsfiguur mogen invoeren om het bestaan of behoud van erfdienstbaarheden te doen gelden tussen de aanpalende eigendommen, vermits het eigendom verkocht wordt "vrij van het recht en de last van gespleten erf", behoudens dat de koper er zich toe verplicht om de bestaande ramen op het gelijkvloers en op de zolderverdieping van de woning te dichtten, de bestaande glazen deur, zicht en licht van de veranda te verwijderen en de bestaande oversteek van dertig centimeter op de woning en garage over de linkerperceelsgrens te verwijderen indien de verkopers een gunstig stedenbouwkundig attest nummer 2 voor het bouwen van een kopwoning hebben bekomen voor het perceel grond gelegen langs de linkerkant van de woning, zoals op voormeld plan aangeduid. Bovendien verplicht de koper er zich toe om de riolen, thans gelegen langs de linkerkant van de woning te verplaatsen naar de rechterzijde van de woning, indien de verkopers het voormeld stedenbouwkundig attest hebben verkregen. De bestaande raamopeningen in de zijgevel van de garage mogen behouden blijven, zoals eveneens aangeduid op voormeld plan."

De opgenomen bepalingen zijn van burgerrechtelijke aard. De vergunningverlenende overheid is niet bevoegd om uitspraak te doen over een betwisting van zakelijke rechten zoals bv. het bestaan van een erfdienstbaarheid of de betwisting van een eigendomsrecht. Dit zijn wel degelijk burgerlijke geschillen die krachtens art. 144 van de Grondwet, bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken.

Echter dient bij het verlenen van een vergunning, om nuttig en doelmatig te zijn, geleid kunnen worden tot het uitvoeren van deze vergunning, volgens de modaliteiten en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. Enkel indien onomstotelijk vaststaat dat er een burgerlijk recht de uitvoerbaarheid van een eventuele vergunning in de weg staat, kan dit een weigeringsgrond zijn,

In casu is er discussie over de mogelijkheid tot het bouwen van een halfopen bebouwing tot op de perceelsgrens, tegen de bestaande zijgevel van de woning van beroepers, op basis van discussie over een burgerlijk overeengekomen clause in een akte van aankoop. Slechts na een vonnis van een burgerlijke rechtbank zou onomstotelijk kunnen vastgesteld worden dat deze clause de uitvoerbaarheid van het aangevraagde belemmert.

Omtrent voorliggende discussie bestaat echter (nog) geen burgerrechtelijk vonnis waarin onomstotelijk wordt vastgesteld dat de aanwezige deur- en raamopeningen, veranda, dakoversteken en riolering behouden dienen te blijven, waaruit de onuitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning kan worden afgeleid. Gezien het ontbreken van een vonnis, kunnen deze elementen ook niet gebruikt worden als mogelijks weigeringsmotief in voorliggende verkavelingsaanvraag.

Een eventuele verkavelingsvergunning wordt wel steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

...

Lot 2 dient uit de vergunning te worden gesloten.

Dit lot met een oppervlakte van 159,65m² grenst aan de Sparrenlaan en wordt als tuinruimte toegevoegd aan het perceel, Sparrenlaan 1. Aan lot 2 worden in voorliggende verkaveling geen verdere voorschriften verbonden.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Omgeving:

Het aanvraagperceel bevindt zich in Vosselaar, op ca. 500m ten noorden van de dorpskern, In de omgeving van het aanvraagperceel primeert de woonfunctie.

Lot 1, waarop nieuwe bebouwing wordt voorzien, grenst aan de Hofeinde. Lot 2 grenst aan de Sparrenlaan.

De woningen aan Hofeinde hebben overwegend een profiel van 1 á 2 bouwlagen onder een zadeldak en zijn halfopen en open bebouwd.

De woning op Hofeinde 40 bevat een profiel met 2 bouwlagen + zadeldak. De woning staat ingeplant tot op de linker perceelsgrens (perceel aanvrager).

De woning op Hofeinde 42 bevat eveneens een profiel met 2 bouwlagen 4- zadeldak. Het betreft een half-open bebouwing met een afstand van circa 4m tot de perceelsgrens.

Toelichting:

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De gevraagde opsplitsing van het bestaande perceel in functie van de oprichting van 1 bijkomende gezinswoning is functioneel inpasbaar.

Er wordt geen hinderlijke mobiliteitsimpact verwacht.

In zijtuinstrook, grenzend aan perceel Hofeinde 42, wordt de mogelijkheid voorzien tot de oprichting van een garage. De parkeerdruk wordt bijgevolg niet afgewenteld op het openbaar domein. Verder zijn er in Hofeinde verschillende opritten aanwezig.

Het gevraagde ruimtegebruik en toelaatbare bouwprofiel is aanvaardbaar, de aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar.

Lot 1, met een oppervlakte van 258,35m², bevat de mogelijkheid tot de bouw van een halfopen eengezinswoning met een profiel met een bouwdiepte van 9m voor het gelijkvloers en verdieping 1 + zadeldak. Dit bouwprofiel, met een kroonlijsthoogte van 6,5m, sluit aan bij het hoofdgebouw van de naastgelegen woning, Hofeinde 40, waar de linker zijgevel zich op de perceelsgrens bevindt. Verder blijft een voldoende grote tuinzone behouden.

Het gevraagde materiaalgebruik is aanvaardbaar.

De verkavelingsvoorschriften laten gevelbaksteen, natuursteen, sierbepoezering in een lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur, eventueel te combineren met hout of metaal toe. De dakbedekking dient uitgevoerd te worden in pannen, leien of zink.

Dit aspect dient bij een toekomstige stedenbouwkundige aanvraag verder beoordeeld te worden.

De gevraagde invulling op lot 1 houdt geen onaanvaardbare hinder in op de bestaande woning, Hofeinde 40.

Gezien lot 1 wordt ingevuld tot op de perceelsgrens, als halfopen bebouwing in aansluiting op de bestaande woning tot op de perceelsgrens, worden de mogelijke hinderaspecten voldoende beperkt.

De nieuwe woning bevindt zich ten noorden van het perceel van beroepers en bevat eenzelfde bouwprofiel, er vindt geen uitbreiding van de scheimuur plaats. Een nieuwe bebouwing op lot 1 zal geen onaanvaardbare wegname van licht of hinderlijke inkijk op het perceel van beroepers genereren. De woning Hofeinde 40 kan functioneren als een halfopen bebouwing.

...

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 februari 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De beslissing is eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verkavelingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de in het rood aangepaste plannen en verkavelingsvoorschriften en onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 oktober 2017.

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.2.24, §§ 1 en 4 VCRO en van het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

"...

De Deputatie stelt in de motivering van het bestreden besluit vast dat voor de verdelingsoperatie van 1999 een verkavelingsvergunning noodzakelijk was, en dat die alsdan niet werd bekomen.

"Voorliggende aanvraag betreft aldus een regularisatieaanvraag".

De in de aanhef van het middel genoemde bepalingen geven aan hoe een regularisatieaanvraag dient beoordeeld te worden, met name volgens de nieuwste regelgeving (artikel 4.2.24, §1 VCRO) en volgens de gebruikelijke beoordelingscriteria (artikel 4.2.24, §4 VCRO).

Wat deze bepalingen dus niet voorzien, is dat er bij het beslissingsproces rekening zou gehouden worden met de wederrechtelijk tot stand gebrachte situatie.

In het kader van een verkavelingsvergunning gaat het dus onder meer om de afbakening van de loten.

Die afbakening is in 1999 gebeurd op een wijze die duidelijk strijdt met de goede ruimtelijke ordening, en met de normale wijze waarop de bebouwing op percelen dient te worden opgevat.

Inderdaad werd het perceel van verzoekers in 1999 derwijze geconcipieerd dat de bebouwing zich in de uiterste hoek van het perceel bevindt.

Terwijl een dergelijke situatie nog zou kunnen ingeval van een halfopen bebouwing, dus voor wat betreft de situering van de bebouwing in de diepte, is dit niet zo voor wat betreft het afkappen van het perceel aan de achterzijde van de bestaande bebouwing: aldus blijft er geen enkele ruimte voor een volwaardig tuingedeelte (niet zijnde een voortuin) binnen het perceel van verzoekers.

Wanneer de vergunningsverlenende overheid de situatie voorafgaand aan de deling van 1999 in ogenschouw had genomen, hetgeen zij diende te doen, dan kon zij niet anders dan de verdeling in loten te doen volgens de oorspronkelijke afmetingen van het te verkavelen perceel.

Het perceel van verzoekers had dan over een tuingedeelte beschikt, meer bepaald in het verlengde van de bebouwing, dus op het initiële lot 2 van de verkavelingsaanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid.

Het blijkt niet dat de Deputatie zich niet heeft laten leiden door het voldongen feit van de wederrechtelijk doorgevoerde verkaveling.

*Aldus heeft de Deputatie de in de aanhef van het middel genoemde bepalingen en het genoemde beginsel geschonden.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat het niet blijkt dat de verwerende partij zich niet heeft laten leiden door het voldongen feit van de wederrechtelijk doorgevoerde verkaveling. Ze stellen daarbij dat hun perceel in 1999 zo werd geconcipteerd dat de bebouwing zich in de uiterste hoek van het perceel bevindt, zonder achterliggende ruimte voor een volwaardig tuingedeelte.

2.

Daargelaten de vraag of de in 1999 doorgevoerde splitsing van het perceel een verkavelingsvergunning noodzaakte – waarover geen enkele betwisting wordt gevoerd en door alle partijen integendeel wordt aangenomen dat dit het geval is – moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk de goede ruimtelijke ordening beoordeelt van het perceel met de bestaande woning van de verzoekende partijen, die toen werd gecreëerd.

Er wordt in de bestreden beslissing aangenomen dat er voor Hofeinde nr. 40 een voldoende grote tuinzone wordt behouden en dat deze woning kan functioneren als half open bebouwing.

De loutere stelling van de verzoekende partijen dat niet blijkt dat de verwerende partij zich niet heeft laten leiden door het voldongen feit, die blijkbaar enkel steunt op een eigen visie dat er voor hun woning geen volwaardig tuingedeelte is, toont de ondeugdelijkheid van die beoordeling niet aan.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°b) en §2, 2° VCRO en van het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen als volgt:

*“...
De Deputatie kent een verkavelingsvergunning toe die ertoe strekt om tegen de bestaande woning van verzoekers een halfopen eengezinswoning.*

Deze woning dient te worden opgericht tegen de bestaande woning van verzoekers. De zijmuur in kwestie betreft geen wachtgevel, maar is voorzien van ramen, de veranda is voorzien van een glazen deur.

Desbetreffend oordeelde de Raad van State reeds dat dit een situatie vormt waarmee rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag:

De aanwezigheid van raamopeningen in de muur van het aanpalend gebouw, waartegen zal worden gebouwd, betreft een aspect van de goede plaatselijke aanleg. Aangezien de

*vergunningverlenende overheid er van uit is gegaan dat de muur van het aanpalende gebouw een blinde gevel was, moet met de verzoekende partijen worden aangenomen dat de bestreden beslissing steunt op een feitelijk gegeven waarvan de juistheid niet blijkt.
(RvSt nr 207 238 van 7 september 2010, Devos & al)*

Aangezien de Deputatie elders in de motivering van de bestreden beslissing stelt dat er geen rekening mag worden gehouden met burgerrechtelijke aspecten, dan verzet de plaatselijke situatie (ramen in de muur waartegen zal worden gebouwd) zich tegen de afgifte van de gevraagde vergunning

Immers, wat er in de notariële akte hierover al dan niet staat, speelt dan geen enkele rol.

Het door de Deputatie gemaakte voorbehoud betreft enkel hetgeen onomstotelijk vaststaat, en dit kan enkel het geval zijn ingeval van een burgerrechtelijk vonnis.

Een dergelijk vonnis lag niet voor en het bestaat ook niet.

Het kan moeilijk zo zijn dat burgerrechtelijke aspecten enkel meespelen in het ene geval en niet in het andere: het motiveringsbeginsel vereist uiteraard dat er interne consistentie bestaat in de door de vergunningverlenende overheid gehanteerde redeneringen. Zoniet kan er geen sprake zijn van rechtens aanvaardbare motieven.

Bovendien overweegt de Deputatie uitdrukkelijk dat het te vergunnen project niet afhankelijk mag zijn van een bijkomende beoordeling door de eigenaar van het aanpalende perceel. Want "op deze manier wordt er onzekerheid gecreëerd omtrent de mogelijkheid tot het bouwen" (van een garage).

Daarom wordt de door verzoekers bekritiseerde voorwaarde inzake het akkoord van de buur voor de oprichting van een garage door de Deputatie geschrapt.

Zoals verzoekers uitgebreid hebben uiteengezet in hun beroep bij de Deputatie, zijn er flink wat redenen om te twifelen over de afdwingbaarheid van de bepalingen in de notariële akte van 8 mei 1999.

Die kwestie staat niet onomstotelijk vast, bij gebreke aan een burgerrechtelijk vonnis,

Een vergunningsverlenende overheid die haar bevoegdheid in de zin van artikel 144 van de Grondwet uitdrukkelijk beperkt tot hetgeen onomstotelijk vaststaat, kan zich natuurlijk niet baseren op betwiste clausules in een notariële akte, die juist noodzakelijk zijn om het te vergunnen project mogelijk te maken door de wijziging van de bestaande toestand.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij geen rekening houdt met de bestaande toestand van hun woning, zonder wachtgevel en met vensters en een dakuitsteek in de zijgevel.

2.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de huidige toestand van de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen bij haar beoordeling betreft. De verwerende partij stelt dat de betwisting over de mogelijkheid tot het aanbouwen aan de zijgevel

van de woning van de verzoekende partij wordt gevoerd op grond van clausules in een akte van aankoop en stelt vast dat er geen uitspraak van de burgerlijke rechtbank voorligt, waaruit zou blijken dat de gevraagde vergunning niet zou kunnen uitgevoerd worden. De verwerende partij wijst er ook op dat een verkavelingsvergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

De verzoekende partijen betwisten ook niet dat het feit of er al dan niet kan aangebouwd worden aan de zijgevel van hun woning een discussie van burgerlijke aard is.

Een vergunningverlenende overheid is niet bevoegd om zich uit te spreken over een betwisting over burgerlijke rechten. De verwerende partij stelt terecht dat een vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is het vergunde project, door opgelegde voorschriften of voorwaarden, niet afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de verzoekende partijen. Het gegeven dat de uitvoering van de bestreden beslissing afhankelijk is van een gebeurlijke betwisting door de verzoekende partijen van burgerlijke rechten, belet niet dat een vergunning kan worden verleend. Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt immers dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Koen WOUTERS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 400 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 18 juni 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ