

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.858 van 12 november 2008
in de zaak A. 187.079/X-13.669.**

In zake : de gemeente GRIMBERGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat I. COOREMAN,
kantoor houdende te 1070 BRUSSEL,
Ninoofsesteenweg 643

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

tussenkommende partijen :

1. Hans DERIE,
2. Valerie VAN OVERBEKE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de gemeente Grimbergen op 15 februari 2008 heeft ingediend en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 11 december 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, houdende het onontvankelijk verklaren van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het inwilligen van het beroep van het college van burgemeester en schepenen en het voorwaardelijk verlenen van een verkavelingsvergunning aan Hans DERIE en Valerie VAN OVERBEKE voor een perceel gelegen te Grimbergen, Hof ter Weerdestraat, kadastraal bekend sectie G, nr. 155/f (deel);

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 mei 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 juni 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat L. PEETERS, die loco advocaat I. COOREMAN verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. HUYGENS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 25 maart 2008 hebben Hans DERIE en Valerie VAN OVERBEKE gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 24 maart 2006 dienen Hans DERIE en Valerie VAN OVERBEKE bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een verkavelingsaanvraag in teneinde het noordelijk gelegen deel van hun eigendom, gelegen te Grimbergen, Hof ter Weerdestraat 40, met een oppervlakte van 11 are 20 centiare af te splitsen als nieuwe bouwkaavel.

Deze bouwkaavel paalt met een punt aan de Middensprietstraat en geniet ook van een bij notariële akte van 4 juli 1994 gevestigde conventionele

erfdienstbaarheid van doorgang over het aanpalende perceel, derwijze dat een volledige toegang tot en vanaf de Middensprietstraat bestaat.

2.2. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag worden geen bezwaren ingediend.

2.3. Het college van burgemeester en schepenen beslist in zitting van 31 juli 2006 de aanvraag met een ongunstig preadvies over te maken aan de diensten van de gemachtigde ambtenaar, omdat de perceelsbreedte aan de straat te gering is en de uitrusting van de weg als onvoldoende moet worden beschouwd.

Op 29 september 2006 sluit de gemachtigde ambtenaar zich in zijn ongunstig advies aan bij het preadvies van het college van burgemeester en schepenen en bij besluit van 9 oktober 2006 weigert dat college de gevraagde vergunning.

2.4. De aanvragers stellen tegen dit weigeringsbesluit administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

2.5. Bij besluit van 10 mei 2007 willicht de bestendige deputatie dit beroep in.

De bestendige deputatie oordeelt dat de erfdienstbaarheid ten gunste van de te verkavelen grond ervoor zorgt dat het perceel wel degelijk toegang heeft tot een voldoende uitgeruste weg.

2.6. Op 6 juli 2007 stelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen dit vergunningsbesluit administratief beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

Ook de gemeente Grimbergen beslist op 12 juli 2007 administratief beroep in te stellen.

2.7. Op 24 september 2007 dienen de aanvragers bij de administratie van de minister een toelichtende nota in.

Op 4 oktober 2007 vindt een hoorzitting plaats in aanwezigheid van de eerste tussenkomende partij en diens raadsman.

2.8. Bij het bestreden besluit van 11 december 2007 doet de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening uitspraak over de ingestelde administratieve beroepen.

Het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt niet ontvankelijk verklaard omdat het niet ter post aangetekend werd verzonden.

Het door het college van burgemeester en schepenen ingestelde beroep wordt wel ontvankelijk bevonden, doch de verkavelingsvergunning wordt verleend mits aangepaste verkavelingsvoorschriften.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 gelegen is in een woongebied; dat de aangegeven erfdienstbaarheid met recht van doorgang voor een klein deel gelegen is in het agrarisch gebied; dat overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat het agrarisch gebied, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen alsmede de woning van de exploitanten mag bevatten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en ook de para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat de kwestieuze grond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

Overwegende dat de voor deze aanvraag relevante beschouwingen als volgt kunnen worden samengevat:

1/ Op 24 maart 2006 werd een aanvraag ingediend strekkende tot het verkavelen van een perceel. Het gecreëerde lot 1 wordt bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning met maximaal twee bouwlagen. Het andere deel, waarop reeds bebouwing voorkomt, wordt uit de verkaveling gesloten.

2/ Tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 30 maart 2006 tot 28 april 2006, werden geen bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 31 juli 2006 een ongunstig advies uit. Op 9 oktober 2006 werd de verkavelingsvergunning geweigerd gezien het ontwerp niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening gelet op het ontbreken

van een aangelegde en uitgeruste wege, enerzijds, en wegens het niet respecteren van de minimale afmetingen qua perceelsbreedte, anderzijds. Het beroepsargument dat de betreffende grond niet paalt aan een voldoende uitgeruste weg wordt thans aangereikt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen.

3/ Het betreffende goed, 47.60 are groot, is gelegen aan de rand van het woongebied van de gemeente Grimbergen. Aan de zuidelijke zijde ervan bevindt zich een woning. Deze grond wordt aan die zuidzijde ontsloten via de Hof ter Weerdestraat die ter hoogte van de grond overgaat in de voetweg nr. 85. Het noordelijke deel, het thans betachte lot, zal worden ontsloten via een erfdienstbaarheid met recht van doorgang aan de noordoostelijke hoek van het goed. Via deze doorgang (voorgesteld op het aanvraagplan als de zone bepaald door de punten E-F-G) wordt de aansluiting verzekerd met de tot vóór het noordelijk aanpalende goed voorkomende Middensprietstraat.

4/ De notariële aankoopakte van 4 juli 1994 van de aankoop van het omschreven 'goed met landbouw' stipuleert het volgende wat betreft de toegang:

'Verkopers bevestigen dat koopster (destijds mevrouw Valérie Van Overbeke) ten allen tijde, doch enkel alléén een recht van doorgang zal genieten op het perceel op het plan aan deze akte gevoegd in oranje kleur aangeduid onder de punten E, F en G, om alzo vanaf de Middensprietstraat het eigendom dat zij thans aankoopt te kunnen bereiken.' De erfdienstbaarheid is gekoppeld aan de eigendom en geldt bijgevolg ook ten aanzien van de huidige eigenaar.

5/ Het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting stelt in het artikel 3 dat de eisen inzake een minimale weguitrusting, vastgelegd in het artikel 100, § 1, eerste lid, van hetzelfde decreet, geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg. In casu bestaat er een gevestigde erfdienstbaarheid met recht van doorgang naar de voldoende uitgeruste Middensprietstraat. Of deze strook al dan niet in eigendom is, is luidens gevestigde rechtspraak niet van stedenbouwkundige relevantie. In rechtspraak van de Raad van State wordt de toegang tot een voldoende uitgeruste weg via een erfdienstbaarheid aanvaard om bebouwing mogelijk te maken.

6/ De aanvragers hebben het landmetersbureau Hoefs aangesteld voor het situeren van de grens tussen het woongebied en het aanpalende agrarisch gebied. Volgens de aldus bepaalde grenslijn met het agrarisch gebied is het af te splitsen lot volledig gelegen in het woongebied, zoals trouwens eveneens voor het overgrote deel van de erfdienstbaarheid met recht van doorgang. Eigen onderzoek op basis van de originele gewestplannen op schaal 1/10.000 situeert de grond en de erfdienstbaarheid eveneens grotendeels in het woongebied. Het voor de ontsluiting nodige deel van de erfdienstbaarheid valt volledig in het woongebied.

7/ De Middensprietstraat stopt ter hoogte van de noordelijk aanpalende grond. Noordelijk komen tot aan de kruising met de Hof ter Sprietstraat nog 3 bebouwde percelen voor. Langs deze dwars tussen de Hof ter Weerdestraat en Middensprietstraat verlopende straat komt eveneens bebouwing voor onder de vorm van per twee gekoppelde woningen (woningen veelal in groep vergund). Verderop noordelijk langs de Hof ter Weerdestraat komen eveneens per twee gekoppelde eengezinswoningen voor, zoals trouwens ook langs de Middensprietstraat. Ook langs de nabij gelegen Mierendonkstraat komen telkens per twee gekoppelde woningen voor. De bouwdiepte op de verdieping van die woningen is eerder beperkt tot een 8-tal m.

Op het noordelijk aanpalende lot is een vrijstaande woning opgericht. Westelijk van het lot bevinden zich enkele grotere panden.

8/ De bouwzone op het gevraagde lot is volledig gelegen in het woongebied. Het lot is 11 a 20 ca groot. De percelen in de omgeving zijn, behoudens het westelijk gelegen goed, van een vergelijkbare orde van grootte.

De stedenbouwkundige voorschriften schrijven een bouwzone van 12 m bij 15 m diep voor, reikende tot minimum 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De kroonlijsthoogte mag maximaal 4 m + 1.5 m bedragen, de helling der dakvlakken is begrepen tussen 25/ en 50/. Voorts wordt paramentwerk uit gevelstenen en dakbedekking met pannen of leien opgelegd. Als bijgebouw wordt er één tuinhuisje van maximum 8 m³ toegelaten.

Met de voorgeschreven maximale kroonlijsthoogte van 5.5 m, een dakhelling van 50/ en een bouwdiepte op de verdieping van 15 m kan echter een nokhoogte van ongeveer 14.5 m gerealiseerd worden. Het maximaal realiseerbaar volume bedraagt meer dan 1800 m³!

9/ Door de beperktere bouwdiepte op de verdiepingen van de in de omgeving overwegend voorkomende woningen, een gelijkaardige hellingsgraad van de daken en een lagere kroonlijsthoogte (valt veelal samen met bovenzijde van de ramen op de verdieping) is de nokhoogte en het volume van die woningen aanzienlijk beperkter. Met huidige aanvraag wordt een volume realiseerbaar dat zich niet meer kan kaderen in deze stedenbouwkundige context en zou leiden tot een onaanvaardbare schaalbreuk.

Ook het artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 stelt dat de vergunning immers slechts kan worden verleend, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp-gewestplan, als de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Mits het beperken van de gelijkvloerse bouwdiepte tot 15 m, op de verdieping tot 10 m en de hellingsgraad van het dak tot 45/ kan in zijn meest maximale vorm nog steeds een volume van meer dan 1000 m³ mogelijk worden gemaakt. De nokhoogte wordt door de beperking gereduceerd tot ongeveer 10.30 m, wat beduidend lager (en derhalve aanvaardbaarder) is dan de aanvraag mogelijk maakt.

Overwegende dat de aanvraag mits het naleven van de voornoemde directieven, in aanvulling/vervanging van de aangevraagde, een goede plaatselijke aanleg vrijwaart; dat het beroep van het college van burgemeester en schepenen echter dient te worden ingewilligd om de beslissing van de bestendige deputatie te kunnen hervormen; dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onontvankelijk moet worden verklaard”.

3. Ontvankelijkheid

De verwerende en de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

4. Over de grondvoorwaarden voor de schorsing

4.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

4.2. Over de aangevoerde middelen

4.2.1. Eerste middel

4.2.1.1. In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 133, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van artikel 2 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële en de formele motiveringsverplichting, alsook machtsoverschrijding en/of machtsafwending,

“Doordat de bestreden beslissing verwijst naar de notariële aankoopakte van 4 juli 1994 waarin een erfdienstbaarheid van doorgang is voorzien en doordat men in de bestreden beslissing stelt dat de toegang tot een voldoende uitgeruste weg via een erfdienstbaarheid kan aanvaard worden om bebouwing mogelijk te maken;

Terwijl in toepassing van het Ministerieel Besluit van 6 februari 1971 en in toepassing van artikel 133 van het Decreet Ruimtelijke Ordening het dossier naast de verkavelingsaanvraag plannen en documenten dient te bevatten teneinde een beslissing te kunnen nemen omtrent de openbare wegen, openbare nutsvoorzieningen en andere openbare werken die noodzakelijk zijn;

Terwijl de discretionaire beslissing van de overheid om een verkavelingsvergunning af te leveren, steeds op grond van concrete gegevens van het dossier en op grond van de draagkrachtige en redelijke motieven moet gemotiveerd worden en een oplossing voor de wegen en nutsleidingen moet worden voorzien;

TOELICHTING

Artikel 133 van het DORO bepaalt dat ‘indien een verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracé wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat en het college van burgemeester en schepenen meent dat de vergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een besluit over de wegen alvorens het college van burgemeester en schepenen over de vergunningsaanvraag beslist binnen de door de wet bepaalde termijn.’

Uit dit wetsartikel blijkt evenwel dat de wijziging in de bestaande toestand van de wegenis bij de aanvraag van de vergunning moet worden gevoegd. Deze vereiste wordt nog verder uitgewerkt bij artikel 2 het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd, hetwelk stelt dat wanneer de verkaveling de wijziging van de bestaande toestand van de wegenis omvat, het dossier, naast de in artikel 1 van het besluit opgesomde plannen en documenten ook documenten en plannen moet bevatten, met opgave van onder andere de rooilijnen van de openbare wegen, de openbare nutsvoorzieningen, een beschrijving van de wegenbouw en andere openbare werken die de aanvrager verbindt op eigen kosten uit te voeren en een globale kostenraming van de werken.

Het ontbreken van deze gegevens in het dossier misleidt de bij het onderzoek betrokken overheden en kan leiden tot de onwettigheid van de vergunning, waarmee de wijziging van de wegenis wordt goedgekeurd. (...).

Daar de wijziging van de bestaande wegentoestand geen deel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag en deze door de vergunningverlenende overheid niet werd besproken, is artikel 133 van het Decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening door de bestreden beslissing geschonden.

Bij het nemen van hun beslissing gaan zowel de Bestendige Deputatie als de Vlaamse Regering er zonder enige motivering van uit dat de verkaveling geen wijziging van de bestaande wegenis behoeft, aangezien deze, via het bestaan van de erfdienstbaarheid die een recht van uitweg en overgang inhoudt, is aangesloten op een voldoende uitgeruste weg, zijnde de Middensprietstraat.

De gemeenteraad is echter soeverein en als enige bevoegd om te beslissen of een nieuwe weg er al dan niet komt en of een tracéwijziging van de bestaande weg, profiel, breedte, aard van de verharding, nutsvoorzieningen zoals water, electriciteit, gas, riolen, verlichting, beplantingen, nodig zijn.

De vergunningverlenende overheid heeft hierover geen advies of beslissing gevraagd aan de gemeenteraad, zodat uit de bestreden beslissing impliciet blijkt dat de vergunningverlenende overheid zelf deze beslissing over de al dan niet wijziging van de openbare gemeenteweg heeft genomen : in de bestreden beslissing gaat men er impliciet vanuit dat volgens de vergunningverlenende overheid geen wijziging aan de gemeenteweg noodzakelijk was met betrekking tot het tracé, profiel, breedte, aard van de verharding, nutsvoorzieningen zoals water, electriciteit, gas, riolen, verlichting, beplanting, enz.

Deze beslissing is nochtans de uitsluitende bevoegdheid van de gemeenteraad waardoor de in het eerste middel aangehaalde wettelijke bepalingen geschonden werden”.

4.2.1.2. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij samengevat dat de verkavelingsaanvraag niet gepaard gaat met enige verandering in de gemeentelijke wegenis en dat de erfdienstbaarheid van doorgang een privaatrechtelijk karakter heeft.

4.2.1.3. De tussenkomende partijen laten gelden dat de Middensprietstraat een voldoende uitgeruste weg is en dat de toegang tot deze weg een privaatrechtelijk karakter heeft.

4.2.1.4. Onderzoek van de ernst van het middel

4.2.1.4.1. De verzoekende partij betwist niet dat de Middensprietstraat een voldoende uitgeruste weg is in de zin van artikel 100, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

4.2.1.4.2. De verkavelingsaanvraag die de tussenkomende partijen hebben ingediend, voorziet dat de bouwkafeel vanaf deze straat bereikt kan worden via een bij notariële akte van 4 juli 1994 gevestigde conventionele erfdiensbaaheid van doorgang over het aanpalende perceel.

Aldus gaat de verkavelingsaanvraag op het eerste gezicht niet gepaard met “de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen” in de zin van artikel 133, §1 DRO en artikel 2 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd.

4.2.1.4.3. Het middel is niet ernstig.

4.2.2. Tweede middel

4.2.2.1. In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 100, § 1 van het DRO van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële en de formele motiveringsverplichting en van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name de zorgvuldigheidsverplichting, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de motiveringsverplichting,

“Doordat de bestreden beslissing stelt dat de eisen inzake minimale weguitrusting geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot de woning, voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg en doordat er in de bestreden beslissing aldus vanuit gegaan wordt dat het perceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg en dat de aansluiting op de nutsleidingen mogelijk is;

Terwijl in casu de eigenaar van het perceel waarop de erfdiensbaaheid van doorgang rust zich verzet tegen de aanleg van openbare nutsleidingen onder zijn perceel en terwijl uit het aan de vergunningverlenende overheid voorgelegde dossier niet blijkt dat de nodige nutsleidingen met de nodige toelating van de eigenaar van het perceel waarop de erfdiensbaaheid rust,

zullen kunnen worden aangelegd op het perceel waarop de erfdienstbaarheid van doorgang rust en terwijl de beslissing van de overheid om de stedenbouwkundige vergunning af te leveren steeds op grond van concrete gegevens van het dossier en op grond van draagkrachtige redelijke motieven moet gemotiveerd worden en moet motiveren waarom de aansluiting met de bestaande nutsleidingen of waarom de aanleg van nieuwe nutsleidingen de facto mogelijk is;

TOELICHTING.

De bestreden beslissing verwijst naar de clausule in te notariële aankoopakte van 4 juli 1994 in verband met het recht van doorgang en motiveert dit verder als volgt:

‘Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting stelt in het artikel 3 dat de eisen inzake een minimale weguitrusting, vastgesteld in artikel 100, § 1, eerste lid, van hetzelfde decreet, geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

In casu bestaat er een gevestigde erfdienstbaarheid met recht van doorgang naar de voldoende uitgeruste Middensprietstraat.

Of deze strook al dan niet in eigendom is, is luidens gevestigde rechtspraak niet van stedenbouwkundige relevantie.

In rechtspraak van de Raad van State wordt de toegang tot een voldoende uitgeruste weg via een erfdienstbaarheid aanvaard om bebouwing mogelijk te maken’.

Weliswaar heeft de vergunningverlenende overheid niet onderzocht of op basis van de in de notariële aankoopakte van 4 juli 1994 voorziene erfdienstbaarheid ook openbare nutsvoorzieningen kunnen aangelegd worden onder deze private toegangsweg en uit het dossier blijkt niet dat de eigenaars van deze private toegangsweg zich akkoord verklaren om deze openbare nutsleidingen te laten aanleggen onder hun perceel.

Het bestaan van een erfdienstbaarheid van overgang zonder het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar op wiens perceel de erfdienstbaarheid rust, is bijgevolg onvoldoende en laat niet toe dat de nieuwe kavel die voorzien wordt, zal kunnen aangesloten worden op de openbare nutsleiding van de openbare weg.

Bijgevolg is er sprake van machtsoverschrijding in hoofde van de Vlaamse Regering en schending van artikel 100, §1, 1^e lid van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening, hetwelk stelt dat ‘op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen vergunning (kan) worden verleend... voor het bouwen van een woning. ... Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd, een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.’

In casu blijkt dat de vergunningverlenende overheid niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of minstens heeft zij deze gegevens niet correct beoordeeld, zodat zij niet in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Hoewel geen enkele wets- of verordeningsbepaling voorschrijft dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken, dient de vergunningverlenende overheid de voorhanden zijnde gegevens juist te interpreteren en correct toe te passen en moet zij nagaan of er in casu voldoende garanties zijn dat de nieuwe kavel zal kunnen beschikken over de nodige nutsleidingen hetzij via een erfdienstbaarheid die dit toelaat, quod non in casu, hetzij via het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar op wiens perceel de erfdienstbaarheid rust, hetzij via de openbare weg of via een wijziging (verlenging, verbreding of tracéwijziging) van de openbare weg.

Artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake minimale wegenuitrusting stelt dat de eisen inzake wegenuitrusting geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot de woning, voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg, maar dit ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van haar verplichting om te onderzoeken of de aanleg van de nutsleidingen onder de private weg mogelijk is en of de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is.

Uit de feiten van het dossier blijkt dat de toegang tot de dichtstbijzijnde uitgeruste weg, de Middensprietstraat, verloopt via een 'recht van doorgang' over het erf van de aanpalende eigenaar. Deze erfdienstbaarheid is vastgelegd in de verkoopsakte van het te verkavelen perceel.

Het probleem in casu is niet het bestaan van een private toegangsweg, al dan niet verleend bij erfdienstbaarheid, maar wel diens aansluiting op een voldoende uitgeruste weg en vooral de onmogelijkheid om onder deze private toegangsweg openbare nutsleidingen aan te leggen zonder het akkoord van de eigenaars van dat perceel.

De aangelegde Middensprietstraat stopt ter hoogte van de hoek van de nieuwe kavel en het links aanpalende perceel.

Uit het verkavelingsplan blijkt dat de erfdienstbaarheid, gelegen op het aanpalende perceel, slechts 10 m breed is langs de te creëren kavel en 5 m breed is op de kop van de straat, wat slechts de helft van de totale straatbreedte omvat. Bovendien geeft de erfdienstbaarheid deels uit op het voetpad langs de Middenstraat.

De Middensprietstraat is ter hoogte van het perceel van de aanvraag niet afgewerkt. De doodlopende straat heeft op het einde geen keerpunt. Zonder beslissing van de gemeenteraad kan de gemeente geen wijzigingen aanbrengen aan de gemeenteweg.

Bovendien is er een hoogteverschil aanwezig tussen het niveau van de straat en het perceel.

Het ontwerp-besluit opgesteld door de Bestendige Deputatie argumenteert dat door de beperkte breedte van de toegang, die deels zou uitgeven op de kop van het voetpad van de straat, een ruimtelijk ongunstige situatie wordt gecreëerd, die nog wordt versterkt door het hoogteverschil tussen de straat en het bouwperceel.

Op deze argumenten heeft men echter in de eigenlijke beslissing van de Bestendige Deputatie niet geantwoord. Ook de Vlaamse Regering heeft in haar beslissing niet geantwoord op voorliggende argumenten.

Zowel de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams - Brabant, als de Vlaamse Regering, die in artikel 3 van haar beslissing verklaart 'dat de verkavelingsvergunning wordt verstrekt op basis van het door de Bestendige Deputatie beoordeelde aanvraagdossier', hebben onvoldoende rekening gehouden met de feitelijke gegevens van het dossier en hebben deze manifest onjuist beoordeeld en hebben aldus de materiële en formele motiveringsverplichting geschonden.

Daarnaast is de Vlaamse Regering ook te kort geschoten in zowel haar zorgvuldigheidsplicht als haar motiveringsplicht.

De bevoegde minister moet immers, als orgaan van actief bestuur, de aanwezige gegevens van het voorliggende dossier voldoende controleren en moet in het besluit duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven waarop de overheid haar beslissing steunt. Zoals hierboven reeds aangehaald, heeft de minister nergens in zijn beslissing rekening gehouden met de voorliggende argumenten aangaande de ruimtelijke situatie en is hij er ten onrechte vanuit gegaan dat het bestaan van een recht van doorgang over het aangrenzende perceel voldoende was om te besluiten tot een aansluiting op een voldoende uitgeruste openbare weg".

4.2.2.2. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij samengevat dat een verkavelingsaanvraag niet valt onder de regeling van artikel 100, §1 van het voormelde decreet en artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, dat een toegang tot een uitgeruste weg via een erfdienstbaarheid volstaat, dat deze erfdienstbaarheid ook de aanleg van nutsvoorzieningen en -leidingen mogelijk maakt en dat de ministeriële beslissing op dit punt voldoende gemotiveerd is.

4.2.2.3. De tussenkomenende partijen voegen daar nog aan toe dat “de wijze waarop de aanvrager een aansluiting voorziet op de nutsleidingen van de openbare weg, (...) in geen enkele wettelijke stedenbouwkundige bepaling (wordt) geregeld”, dat het de Raad van State niet toekomt een onderzoek te doen naar de omvang van een erfdienstbaarheid en dat een recht van overgang of doorgang mede het recht impliceert om nutsleidingen te voorzien.

4.2.2.4. Onderzoek van de ernst van het middel

4.2.2.4.1. Bij het onderzoek van het eerste middel is reeds gebleken dat de verzoekende partij het voldoende uitgeruste karakter van de Middensprietstraat waarop de bouwkavel uitgaat niet betwist.

Niet alleen wordt het bestaan van het voldoende uitgerust zijn van de weg aangegeven in het aanvraagdossier, dit wordt tevens uitdrukkelijk bevestigd door onder meer de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de bestendige deputatie en de bevoegde minister.

4.2.2.4.2. De tussenkomenende partijen beogen voor het realiseren van de verkaveling via een bij notariële akte van 4 juli 1994 gevestigde conventionele erfdienstbaarheid van doorgang over het aanpalende perceel toegang te nemen tot de Middensprietstraat.

De verzoekende partij betwist niet dat, zoals bepaald in artikel 3 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006, de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 100, § 1, eerste lid DRO, geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning, voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg, en stelt zelf op het eerste gezicht terecht dat geen enkele wets- of verordeningsbepaling voorschrijft dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken.

De vergunning wordt daarenboven verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.

Het komt derhalve noch aan de overheid die over een vergunningsaanvraag moet beslissen, noch aan de Raad van State toe om te oordelen over de draagwijdte van het conventioneel bedongen “recht van doorgang”, te dezen of dit recht van doorgang al dan niet impliceert dat de nodige nutsleidingen kunnen worden aangelegd.

4.2.2.4.3. Ten slotte vereist noch de formele motiveringsplicht, noch één van de beginselen van behoorlijk bestuur die de verzoekende partij inroept dat de minister zou motiveren waarom wordt afgeweken van een ontwerpbesluit dat in de loop van de administratieve beroepsprocedure door de administratie van de bestendige deputatie werd opgemaakt en dat bovendien door de bestendige deputatie zelf niet werd gevolgd.

4.2.2.4.4. Ook dit middel is derhalve niet ernstig.

4.3. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat niet is voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Hans DERIE en Valerie VAN OVERBEKE wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

J. BOVIN.