

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 194.978 van 30 juni 2009
in de zaak A. 182.893/X-13.270.**

In zake : Henri DE BRUYKER,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat J. DE VRIENDT,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Hogeweg 62

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

de gemeente WETTEREN,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. VAN DER GUCHT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Denijslaan 201.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Henri DE BRUYKER op 27 april 2007 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 20 februari 2007 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar waarbij aan het gemeentebestuur van Wetteren de vergunning wordt verleend voor de wijziging van de verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te Wetteren, Brusselsesteenweg, kadastraal bekend sectie D, nr. 71/l;

Gelet op de beschikking van 25 mei 2007 waarbij aan de verzoekende partij het voordeel van de kosteloze rechtspleging wordt verleend;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 5 september 2007 ingediend door de gemeente WETTEREN;

Gelet op de beschikking van 22 februari 2008 die de tussenkomst van de gemeente WETTEREN toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur R. VERCRUYSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de rechtspleging van de verzoekende partij en de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 30 maart 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 april 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. DE VRIENDT, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat W. LAMMENS, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat F. DE MIL, die loco advocaat W. VAN DER GUCHT verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur R. VERCRUYSEN;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 21 februari 1974 wordt een verkavelingsvergunning verleend voor gronden gelegen aan de Brusselsesteenweg te Wetteren, kadastraal bekend sectie D, nrs. ex 71/h, 71/g, ex 71/h.

1.2. In deze verkaveling, bestaande uit drie loten, wordt voorzien in een bedieningsweg over de loten 1 en 2, ten gunste van de loten 2 en 3, die parallel met de Brusselsesteenweg loopt en uitkomt in de Vurst, een zijstraat van de Brusselsesteenweg.

1.3. Nadien wordt het lot 1 verkocht, doch de koper negeert de opgelegde erfdienstbaarheid en weigert de voorziene bedieningsweg aan te leggen.

1.4. Bij besluit van 7 maart 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een toentertijd aangevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning, omvattende het opheffen van de bedieningsweg en het creëren van een rechtstreekse toegang van de betrokken percelen tot de Brusselsesteenweg.

1.5. Uit de bij het verzoekschrift gevoegde stukken blijkt dat de verzoeker over het niet respecteren van de betrokken erfdienstbaarheid onder meer bij het gemeentebestuur van Wetteren meermaals zijn beklag heeft gemaakt.

1.6. Op 24 oktober 2006 dient het gemeentebestuur Wetteren bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een aanvraag in tot wijziging van de betrokken verkavelingsvergunning op grond van artikel 132, § 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In het kader van het openbaar onderzoek dat naar aanleiding van deze aanvraag wordt georganiseerd, worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de huidige verzoeker, die door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur worden verworpen.

1.7. Bij het thans bestreden besluit van 20 februari 2007 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning aan de gemeente Wetteren verleend.

2. Ontvankelijkheid

2.1. De tussenkommende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst op dat de verzoeker noch over de vereiste hoedanigheid, noch over het vereiste belang beschikt bij de nietigverklaring van het bestreden besluit. Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

“III. NOPENS HET BELANG VAN DE OORSPRONKELIJKE VERZOEKER.

De oorspronkelijke verzoeker meent over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang te beschikken bij de vernietiging van de bestreden beslissing, aangezien hij rechtstreeks getroffen wordt door de bestreden beslissing.

Verzoeker beschikt echter geenszins over het vereiste persoonlijk, individueel, rechtstreeks en actueel belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing heeft tot gevolg dat de verkavelingsvoorschriften die gelden voor de twee percelen waarvan de oorspronkelijke verzoeker medeëigenaar is, worden gewijzigd in die zin dat de in de oorspronkelijke voorschriften bepaalde bedieningsweg wordt afgeschaft.

De oorspronkelijke verzoeker meent hierdoor rechtstreeks getroffen te zijn en meent dus blijkbaar hieruit belang te kunnen putten bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Uit het feitenrelaas blijkt echter dat de bedieningsweg reeds meerdere jaren de facto werd afgeschaft door de eigenaar van lot 1.

Het belang dat de oorspronkelijke verzoeker meent te kunnen invoeren heeft derhalve geen betrekking op de bestreden beslissing doch wel op een feitelijke toestand die reeds jaren voordien is ontstaan.

Verzoeker was van deze feitelijke toestand trouwens op de hoogte of diende dit in ieder geval te zijn, en is er nooit tegen opgetreden.

De oorspronkelijke verzoeker kan hoe dan ook niet voorhouden dat hij wordt getroffen door de bestreden beslissing doordat deze de afschaffing van de bedieningsweg tot gevolg heeft, aangezien deze bedieningsweg de facto reeds meerdere jaren is afgeschaft, bovendien zonder dat verzoeker daar tegen is opgetreden.

Het voordeel dat de oorspronkelijke verzoeker meent te hebben bij de bedieningsweg, is bovendien niet bewezen en louter hypothetisch. (...)

Het vermeende belang van verzoeker is bovendien niet individueel. De oorspronkelijke verzoeker is immers slechts medeëigenaar van de percelen, samen met zijn twee broers en zus.

In de klachtbrieven van de oorspronkelijke verzoeker stelt deze trouwens dat er door één van de broers een overwelling werd gemaakt die een toegang mogelijk maakt van de Brusselsesteenweg naar hun percelen. (...). Een van de medeëigenaars is dus zelf afgeweken van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften en wenst dus wellicht helemaal niet dat de bestreden beslissing wordt vernietigd. De oorspronkelijke verzoeker kan dan ook niet louter eenzijdig de vernietiging vorderen van de bestreden beslissing, terwijl de andere medeëigenaars deze vernietiging niet nastreven.

De oorspronkelijke verzoeker beschikt dus noch over de vereiste hoedanigheid, noch over het vereiste belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing”.

2.2. De verzoeker beantwoordt deze exceptie als volgt:

“Ten onrechte stelt de Gemeente Wetteren in haar memorie van 4 april 2008 dat verzoeker niet over het vereiste belang zou beschikken om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen.

Verzoeker is medeëigenaar van de percelen aan de Brusselsesteenweg 304 - 306, zijnde lot 2 en 3 van de verkaveling, waarvoor de wijziging werd gevraagd.

Hij heeft dus weldegelijk rechtstreeks getroffen door de bestreden beslissing. In het arrest van 15 oktober 1992 oordeelde Uw Raad dat eigenaars van kavels gelegen tegenover het bouwperceel belang hebben bij de vernietiging van een bouwvergunning m.b.t. een andere kavel uit de verkaveling.

In casu betreft het de afschaffing van de bedieningsweg, gelegen op lot 1 (eigendom van Etienne Van Streiteghem) en op lot 2 (waarvan verzoeker medeëigenaar is) en in het voordeel van lot 3 (waarvan verzoeker eveneens medeëigenaar is).

Verzoeker doet wel degelijk blijken van een rechtens vereist belang.

Dat de eigenaar van lot 1 de aanleg van de bedieningsweg verhindert, wijzigt hierin niets.

Verzoeker heeft hieromtrent reeds herhaaldelijk geprotesteerd, onder andere bij aangetekende brief van zijn raadsman van 13 mei 2004.

Bovendien is het voordeel van een bedieningsweg zeker niet hypothetisch, maar een vaststaand gegeven.

Het is niet juist dat enkel verzoeker, in tegenstelling tot de andere medeëigenaars, de vernietiging vordert. Uit de neergelegde stukken blijkt genoegzaam dat ook de broer Jacques De Bruyker de procedure van verzoeker onderschrijft”.

2.3.1. Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoeker mede-eigenaar is van de loten 2 en 3 van de betrokken verkaveling. Daardoor alleen reeds doet hij blijken van het rechtens vereiste belang bij de nietigverklaring van de bestreden vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning waarbij de verkavelingsvoorschriften voor de loten waarvan hij mede-eigenaar is, worden gewijzigd. Het feit dat de eigenaar van het lot 1 de betrokken verkavelingsvoorschriften de facto nooit heeft nageleefd en dat er rechtstreekse toegang mogelijk is naar de Brusselsesteenweg, doet daaraan geen afbreuk.

2.3.2. De exceptie kan niet worden aangenomen.

3. Ten gronde

3.1. Eerste middel

3.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur”, doordat:

“De bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel schendt doordat de wijziging van het verkavelingsplan niet is ingegeven door motieven van algemeen belang doch werd genomen om een bestaand bouwmisdrijf te regulariseren. Verzoeker heeft herhaaldelijk zijn ongenoegen omtrent het bestaande bouwmisdrijf kenbaar gemaakt. Nooit werden enige stappen ondernomen. Tot op het ogenblik dat de Gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen en de stedenbouwkundige inspecteur, de gemeente Wetteren aanmaanden om op passende wijze op te treden (...).

De gemeente Wetteren heeft vervolgens de beslissing genomen het bestaande bouwmisdrijf te regulariseren door een wijziging van het verkavelingsplan, waarbij de bedieningsweg wordt afgeschaft, aan te vragen.

De bedieningsweg is nochtans van zéér grote waarde voor verzoeker.

Het voordeel van deze weg is voor verzoeker immers divers. Vooreerst biedt de bedieningsweg de mogelijkheid aan de kandidaat-bouwer om een haag te

plaatsen dicht tegen de rooilijn aan de zijde van de Brusselsesteenweg, dewelke geluidsdempend werkt. Vervolgens biedt deze haag of omheining bescherming voor de bewoners, nu schuin aan de overkant van de straat een discotheek gevestigd is en deze voor de nodige overlast zorgt. Daarenboven draagt de bedieningsweg ook bij tot de verkeersveiligheid, nu de drukke Brusselsesteenweg kan gemeden worden. Al deze elementen zorgen er bovendien ook voor dat de waarde van de percelen, in mede-eigendom van verzoeker, stijgt.

Het dient tevens benadrukt te worden dat de percelen reeds sedert 2002 te koop staan, doch niet verkocht geraken gezien de vereiste bedieningsweg niet aanwezig is.

Bijgevolg is (het) niet opportuun het bestaande bouw misdrijf te regulariseren in plaats van te verbaliseren”.

3.1.2. Onderzoek van het middel

3.1.2.1. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van het gelijkheidsbeginsel omdat de wijziging van de verkavelingsvergunning niet zou zijn ingegeven door motieven van algemeen belang, doch zou dienen om een bouw misdrijf te regulariseren.

3.1.2.2. Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn indien de verzoeker met feitelijke en concrete gegevens aantoont dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld, zonder dat er een objectieve verantwoording bestaat voor deze ongelijke behandeling.

Er dient te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoeker geen gegevens bevat die een ongelijke behandeling in de voormelde zin zouden kunnen aantonen.

3.1.2.3. Het eerste middel is ongegrond.

3.2. Tweede middel

3.2.1. Uiteenzetting van het middel

In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur”, meer bepaald van het “zorgvuldigheidsbeginsel”. Hij zet dit middel uiteen als volgt:

“De bestreden beslissing (is) in strijd (...) met het zorgvuldigheidsbeginsel. Jarenlang heeft de gemeente Wetteren geen enkele stappen ondernomen om het bestaande bouw misdrijf te verhelpen, ondanks herhaaldelijke gegronde klachten van verzoeker.

Overeenkomstig het zorgvuldigheidsbeginsel is de gemeente Wetteren ertoe gehouden zijn beslissing op een zorgvuldige wijze voor te bereiden. De beslissing dient te steunen op een correcte feitenvinding. Het bestuur dient zich zo nodig voldoende te informeren om met kennis van zaken een beslissing te nemen.

Aan de bestuursbeslissing dient een nauwgezette belangenafweging ten grondslag te liggen. In casu kan bezwaarlijk worden weerhouden dat een nauwgezette belangenafweging ten grondslag van de beslissing ligt. Jarenlang heeft de gemeente de bezwaren van verzoeker genegeerd en geweigerd te onderzoeken, laat staan te handelen teneinde de strafbare situatie op te lossen. Zonder twijfel werd als dusdanig het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden”.

3.2.2. Onderzoek van het middel

3.2.2.1. In het tweede middel voert de verzoeker de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel doordat de bestreden beslissing werd genomen zonder een nauwgezette belangenafweging.

3.2.2.2. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing vermag te nemen, wat inhoudt dat het bestuur bij de besluitvorming met de meest recente en accurate gegevens rekening houdt.

De verzoeker toont niet aan dat de gegevens waarop de vergunningverlenende overheid, te dezen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zich heeft gesteund bij haar besluitvorming, niet aan deze vereisten voldoen. De kritiek die de verzoeker in de uiteenzetting van het middel uit heeft geen betrekking op de vergunningverlenende overheid, maar op de aanvrager van de vergunning.

3.2.2.3. Het tweede middel is ongegrond.

3.3. Derde middel

3.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een derde middel voert de verzoeker de schending aan van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur”, meer bepaald van het beginsel van de “fair play”. Hij zet dit middel uiteen als volgt:

“De bestreden beslissing is in strijd met het beginsel van de fair play. De gemeente Wetteren is immers jarenlang moedwillig in gebreke gebleven, heeft de klachten van verzoeker genegeerd en heeft zo een verdragingsmanoeuvre

aangewend om de bestaande onwettige situatie in stand te houden. Er zijn pas stappen ondernomen op het ogenblik dat de Gouverneur van Oost-Vlaanderen heeft vastgesteld dat er sprake is van een bouw misdrijf en dat aan die situatie binnen redelijke termijn iets diende gedaan te worden.

Er is bijgevolg pas reactie gekomen nadat verzoeker vele jaren heeft geschreven en klachten heeft ingediend.

Het tolereren van het bouw misdrijf heeft daarenboven ernstige schade berokkend aan verzoeker. Verzoeker wenste deze percelen te verkopen, doch slaagt hier niet in gezien de verplichte bedieningsweg niet aanwezig is”.

3.3.2. Onderzoek van het middel

3.3.2.1. In het derde middel stelt de verzoeker dat de bestreden beslissing het “fairplaybeginsel” schendt doordat de gemeente moedwillig jarenlang in gebreke is gebleven zijn klachten te onderzoeken en hij schade heeft geleden door het stilzitten van de gemeente.

3.3.2.2. Zo dit al een aparte rechtsregel is, vereist de schending van het “fairplaybeginsel” niet alleen een onzorgvuldig optreden, maar bovendien dat hieraan moedwilligheid ten grondslag ligt, hetgeen veronderstelt dat de verzoeker aantoont dat de overheid te dezen met enige kwade trouw zou hebben gehandeld en met opzet zou hebben gepoogd hem in de uitoefening van zijn rechten te belemmeren.

De verzoeker maakt op geen enkel ogenblik aannemelijk dat de bestreden beslissing door de vergunningverlenende overheid, te dezen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, op een zodanige wijze werd genomen. De kritiek die de verzoeker in de uiteenzetting van het middel uit heeft geen betrekking op de vergunningverlenende overheid, doch op de aanvrager van de vergunning.

3.3.2.3. Het derde middel is ongegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig juni 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.