

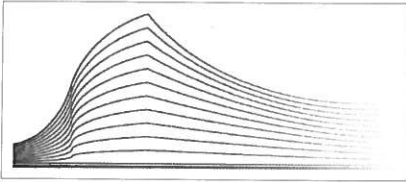
Vredegerecht
van het kanton DENDERMONDE-HAMME
Hamme

Rolnr. : 10A222
Rep. Nr. : 411/2018

Inzake : **USINES CHAVEE FRERES NV**
t/ GEMEENTE WAASMUNSTER

Voorste blad

Ongetekend afschrift
Vredegerecht van het kanton DENDERMONDE-HAMME Hamme

**Uitgifte**

Repertoriumnummer 2018 / 4 M	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 19 april 2018	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 10A222			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederegerecht van het kanton DENDERMONDE-HAMME Hamme

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

Op de openbare terechtzitting van **donderdag negentien april tweeduizend achttien**, in de gerechtszaal van het vrederecht van het kanton DENDERMONDE-HAMME, zetel Hamme, werd door Koen D'Hondt, vrederechter, bijgestaan door Vanessa Van Heck, griffier van het vrederecht van voormeld kanton, het volgende vonnis uitgesproken:

INZAKE :

USINES CHAVÉE FRÈRES NV in vereffening, met KBO-nummer BE0405.011.127, met vennootschapszetel te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 7, vertegenwoordigd door mr. Simoen Sebastiaan in vervanging van mr. Westerlinck Jean-Pierre, advocaat te 9100 SINT-NIKLAAS, Parklaan 44

eisende partij**TEGEN:**

GEMEENTE WAASMUNSTER, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, met burelen te 9250 Waasmunster, Vierschaar 1, vertegenwoordigd door mr. Van Herreweghe Bert in vervanging van mr. Lindemans Dirk, advocaat te 1000 BRUSSEL, Keizerslaan 3

verwerende partij

MAES Marina Michaëla Maria, geboren te Mortsel op 6 augustus 1964, wonende te 9250 Waasmunster, Potaardestraat 71, vertegenwoordigd door mr. Peter De Foer, advocaat te 2020 Antwerpen, Beschavingstraat 11

tussenkomende partij

DE LANDTSHEER Daniel Augusta Odilon Marie, nationaal nummer 51.11.30-075.76, ongehuwd, geboren te Buggenhout op 30 november 1951, wonende te 8300 Knokke, Bayauxlaan 64, vertegenwoordigd door mr. Anthony Poppe, advocaat te 1160 Oudergem, Tedescolaan 7

vrijwillig tussenkomende partij

Gelet op alle procedurele voorgaanden, waaronder :

- de dagvaarding van 27 april 2010,
- het verzoek tot vrijwillige tussenkomst van 10 november 2011, ter griffie neergelegd op 14 november 2011,
- de dagvaarding in tussenkomst van 15 november 2011,
- het vonnis van 22 augustus 2013,
- het proces-verbaal van plaatsopneming van 4 oktober 2013,
- de door partijen genomen conclusies,
- het vonnis van 22 februari 2018,

Gezien alle overige voorgaande procedurestukken;

Gelet op de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Ter terechtzitting van 20 maart 2018 :



- werd de zaak - gelet op de gewijzigde zetel - hernomen, waarbij de partijen de gelegenheid kregen om de zaak opnieuw en integraal te pleiten,
 - werden partijen bijgevolg gehoord in hun middelen,
- waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Motivering

I. SITUERING VAN HET GESCHIL - VOORGAANDEN

Bij notariële akte van 9 april 2009 verkoopt USINES CHAVÉE FRÈRES aan Marina MAES een aantal percelen gelegen te Waasmunster, 1ste afdeling, sectie B, te weten

- nummer 932 - perceel bouwland,
- nummer 934B - perceel bouwland,
- nummer 934/C - perceel bouwland,
- nummer 955/A - perceel bos,
- nummer 957B3,
- nummer 956C - perceel woeste grond.

De akte vermeldt :

“Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, waarmee het goed zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. Het staat de koopster vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordele in haar voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De verkopers verklaren :

- 1. zelf geen erfdienstbaarheden of lasten te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed;*
- 2. geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden en beweerde erfdienstbaarheden of lasten, met uitzondering van de hierna opgesomde erfdienstbaarheden en beweerde erfdienstbaarheden te weten :*
 - Het hiervoor beschreven perceel 932 is belast met voetweg nummer 52.*
 - De hiervoor beschreven percelen 934/B, 934/C, 955/A, 957B3 en 956/C zijn belast met :*
 - a) een private erfdienstbaarheid van doorgang voor de eigenaars/gebruikers van de percelen B/933, B/929, B/930 en B/931 (N-Z richting), hierna genoemd “doorgang N-Z”,*
 - b) een beweerde, openbare erfdienstbaarheid van overweg (inclusief mountainbike route), weliswaar door de verkopers niet erkend en welke naar hun zeggen niet blijkt uit enige eigendomstitel en waarvoor de verkopers alle voorbehoud maken :*
 - richting O-W vanaf de Potaardestraat tot aan het tracé van de beweerde privaatrechtelijke erfdienstbaarheid op het perceel 934b, hierna genoemd “doorgang O-W”;*
 - richting N-Z via hetzelfde tracé als de beweerde privaatrechtelijke erfdienstbaarheid; van op het punt waar de doorgang vanaf de Potaardestraat aansluit bij het tracé van de beweerde private erfdienstbaarheid, is er derhalve sprake van zowel een beweerde publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid, richting*

Nijverheidslaan; onduidelijk, en in elk geval betwist door de verkopers, is of de beweerdde openbare erfdiensbaaheid zich ook in zuidelijke richting uitstrekt, met andere woorden of leden van het publiek ook gebruik maken van het tracé in deze richting, zulks sinds meer dan 30 jaar.

Hierna wordt ook deze doorgang "doorgang N-Z" genoemd.

[...]

De koopster wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkopers, voor zover deze erfdiensbaaheiden en beweerdde erfdiensbaaheiden nog van kracht zijn."

en verder :

"Bijzondere voorwaarden

De koopster verleent aan de verkopers het recht om op een legale wijze, binnen een termijn van vier jaar vanaf heden, het nodig te doen, voor eigen rekening, tegenover derden betreffende het bekomen :

a) in eerste orde van de verdwijning/afschaffing van de beweerdde maar door de verkopers betwiste openbare erfdiensbaaheid van de percelen (inclusief de mountainbike-routes);

b) in tweede orde een zo gunstig mogelijke inplanting van de beweerdde maar door de verkopers betwiste openbare erfdiensbaaheid (inclusief mountainbike-routes) op de percelen waarmee het tracé van de private erfdiensbaaheid alsdan gelijk zal dienen te lopen, meer bepaald door :

- 1. de verplaatsing naar de zuidelijke grens van het perceel 934/C van de doorgang O-W;*
- 2. de verplaatsing naar de oostelijke grens of zelfs de buitenkant van de percelen 934/B en 955/A van de doorgang N-Z en de erfdiensbaaheid N-Z.*

Elke actie van de verkopers dient voorafgaandelijk te worden goedgekeurd door de koopster.

[...] Partijen komen overeen dat de verkopers echter geen actie zullen ondernemen vooraleer het regularisatiedossier met het oog op het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning door de gemeente wordt goedgekeurd.

[...] Bij het verstrijken van de periode van vier jaar zal worden vastgesteld welk definitief resultaat de verkopers bereikt hebben met betrekking tot de verplaatsing of afschaffing/verdwijning van gemelde beweerdde publieke en private erfdiensbaaheiden en doorgangen. [...] Op basis van het op dat ogenblik verkregen definitief resultaat zal de hierna bepaalde bijkomende vergoeding vastgesteld worden, die de koopster aan de verkopers of hun rechtsopvolgers zullen betalen bovenop voormelde basisprijs :

- a) [...] € 98,613,00 indien de erfdiensbaaheid N-Z en de beweerdde doorgang N-Z kunnen verlegd worden [...], of*
- b) [...] € 176.002,00 indien de beweerdde doorgang O-W kan verlegd worden [...], of*
- c) [...] € 318.604,00 indien de erfdiensbaaheid N-Z en de beweerdde doorgang N-Z kunnen verlegd worden [...] en indien de beweerdde doorgang O-W kan verlegd worden [...], of*
- d) [...] € 369.570,00 indien de beweerdde doorgang O-W verdwijnt, of*
- e) [...] € 533.687,00 indien de beweerdde doorgang O-W verdwijnt en indien de erfdiensbaaheid N-Z en de beweerdde doorgang N-Z kunnen verlegd worden [...]"*

Voordien, dus vóór voormelde notariële akte, werden reeds bouwaanvragen ingediend voor de percelen aldaar, namelijk :

- bouwaanvraag ("*bouwen van een landhuis + ontbossingsaanvraag*") van 27 mei 2008 op verzoek van C.A.T.'s N.V.



Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 22 september 2008 wordt de vergunning verleend, met vermelding van volgende voorwaarde : *“De bestaande erfdienstbaarheden, zoals vermeld op het goedgekeurd bouwplan, dienen behouden te blijven.”*

- regularisatieaanvraag (*“bouwen van een landhuis”*) van 17 december 2008 op verzoek van C.A.T.'s N.V., waarbij een aantal wijzigingen worden gevraagd ten opzichte van het vergunde plan.

Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 30 maart 2009 wordt de vergunning verleend, opnieuw met vermelding van de voorwaarde : *“De bestaande erfdienstbaarheden, zoals vermeld op plan, dienen behouden te blijven.”*

Op 27 april 2010 dagvaardt USINES CHAVÉE FRÈRES de GEMEENTE WAASMUNSTER stellende dat de bovenvermelde percelen een louter privaat karakter hebben, zonder (met uitzondering van voetweg nr. 52) enige publieke erfdienstbaarheid, en vorderend dat zij namens Marina MAES zou worden gemachtigd om de percelen af te sluiten (met uitzondering van voetweg nr. 52).

In conclusies formuleert de GEMEENTE WAASMUNSTER meteen een tegenvordering, die er toe strekt te zeggen voor recht dat er een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang rust voor gebruik door wandelaars en fietsers, dit op de 'doorgang O-W', de 'doorgang N-Z' en de verbindingsweg vanaf de 'doorgang N-Z' tot aan de voetweg 53.

Bij verzoekschrift van 10 november 2011 (ter griffie neergelegd op 14 november 2011) komt Daniël DE LANDTSHEER vrijwillig tussen in de procedure.

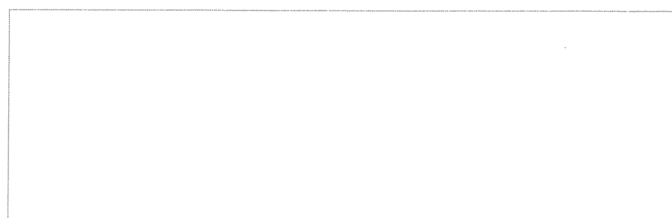
Hij is eigenaar van perceel 933B. Hij stelt kennis te hebben gekregen van de procedure en de daarin gestelde vorderingen. Hij stelt dat de door de GEMEENTE WAASMUNSTER geclaimde publiekrechtelijke erfdienstbaarheid over doorgang N-Z ook loopt over zijn perceel. Hij betwist deze claim en vraagt in zijn verzoekschrift :

- in hoofdorde : de tegenvordering van de GEMEENTE WAASMUNSTER ongegrond te verklaren,
- in ondergeschikte orde : de GEMEENTE WAASMUNSTER te veroordelen tot een schadevergoeding,
- in ieder geval : de GEMEENTE WAASMUNSTER te veroordelen tot de kosten.

Bij exploit van 15 november 2011 dagvaardt de GEMEENTE WAASMUNSTER Marina MAES in tussenkomst. In eerste instantie geeft de GEMEENTE WAASMUNSTER aan dat de dagvaarding in tussenkomst er toe strekt om het tussen te komen vonnis tegenstelbaar te maken aan Marina MAES. Daarnaast stelt de GEMEENTE WAASMUNSTER ook een rechtstreekse vordering tegen Marina MAES, namelijk de verwijdering van een afsluiting op perceel 956C.

Bij conclusies ter griffie neergelegd op 15 november 2012 laat Daniel DE LANDTSHEER weten dat hij inmiddels zijn perceel verkocht heeft, derwijze dat hij *“dan ook niet langer over het vereiste belang en hoedanigheid”* beschikt aangezien hij niet langer eigenaar is. Hij vraagt om het verlies aan belang te willen vaststellen.

Bij vonnis van 22 augustus 2013 wordt - vooraleer recht te doen - een plaatsopneming bevolen. Deze vindt plaats op 4 oktober 2013, waarvan proces-verbaal. Er wordt geacteerd : *“Partijen onderhandelen over een eventuele dadingsovereenkomst”*.



Deze alsdan aangekondigde onderhandelingen hebben niet geleid tot een akkoord, derwijze dat het geding diende te worden verdergezet.

De zaak werd gepleit en in beraad genomen op de terechtzitting van 21 september 2017. Bij vonnis van 22 februari 2018 werd vastgesteld dat er tijdens het beraad in hoofde van de toen behandelende vrederechter wettig belet is opgetreden om de ambtsverplichtingen uit te oefenen. De debatten werden heropend en de zaak werd voor behandeling gesteld naar de buitengewone terechtzitting van 20 maart 2018. Aldan werd de zaak hernomen en na pleidooien in beraad genomen.

II. DE VORDERINGEN

Blijkens het beschikkend gedeelte van haar laatst neergelegde conclusies strekt de vordering van USINES CHAVÉE FRÈRES er toe :

te zeggen voor recht dat de percelen gekend bij het kadaster te Waasmunster (1ste afdeling) sectie B, met nummers 932, 934B, 934C, 955A, 957B3 en 956C, een louter privaat karakter hebben, zonder met enige publieke erfdienstbaarheid bezwaard te zijn (met uitzondering van voetweg nr. 52),

haar zodoende te machtigen om namens haar koopster de percelen af te sluiten waar en wanneer nodig voor alle mogelijke soorten gebruikers (met uitzondering van voetweg nr. 52 en voormelde private erfdienstbaarheden);

ondergeschikt : indien een publiek gebruik gedurende meer dan 30 jaar weerhouden zou worden, zoals gevorderd ten gunste van fietsers en voetgangers, haar alsnog te machtigen om de verkochte percelen voor het overige (dit is waar geen publiek gebruik weerhouden zal worden) en voor alle andere gebruikers (voertuigen) af te sluiten, en bovendien haar te machtigen om het nodige te doen ter verlegging van het traject van de publieke voetweg die weerhouden zou worden,

daarbij gemachtigd te worden om het tracé van de weerhouden publieke voetweg te mogen verleggen,

in zoverre een publiek gebruik zou weerhouden worden, de GEMEENTE WAASMUNSTER te veroordelen tot de in de titel van 7 april 2009 weerhouden prijsverhogingen, in functie van de wegenissen die niet zouden kunnen afgesloten worden ten titel van schadevergoeding,

de GEMEENTE WAASMUNSTER te veroordelen tot de gedingkosten,

Blijkens het beschikkend gedeelte van haar laatst neergelegde conclusies vraagt de GEMEENTE WAASMUNSTER :

in hoofdorde :

- alle vorderingen van USINES CHAVÉE FRÈRES, Marina MAES en Daniël DE LANDTSHEER af te wijzen als ongegrond,
- te zeggen voor recht dat er een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van



doorgang rust voor gebruik door wandelaars en fietsers op de 'doorgang O-W' in het verlengde van de Potaardestraat, de doorgang 'N-Z' en de verbindingsweg vanaf de 'doorgang N-Z' tot aan de voetweg 53 in de gemeente Waasmunster, zoals aangegeven op het kadasterplan dat is bijgebracht als haar stuk 5d,

in ondergeschikte orde :

- vooraleer recht te doen een tussenvonnis te wijzen waarbij aan de gemeente wordt toegestaan het bewijs te leveren van het bestaan van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden van doorgang door middel van een getuigenverhoor,

in nog meer ondergeschikte orde :

- te zegen voor recht dat er een *recht van openbare doorgang* rust voor gebruik door wandelaars en fietsers op de 'doorgang O-W' in het verlengde van de Potaardestraat, de doorgang 'N-Z' en de verbindingsweg vanaf de 'doorgang N-Z' tot aan de voetweg 53 in de gemeente Waasmunster, zoals aangegeven op het kadasterplan dat is bijgebracht als haar stuk 5d,

in uiterst ondergeschikte orde :

- een deskundige landmeter aan te stellen ten einde de exacte ligging te beschrijven van de erfdienstbaarheden zoals beschreven in haar conclusie,

in elk geval :

- de kosten ten laste te leggen van USINES CHAVÉE FRÈRES, Marina MAES en Daniël DE LANDTSHEER,

Blijkens het beschikkend gedeelte van haar laatst neergelegde conclusies vraagt Marina MAES :

akte te verlenen dat zij zich aansluit bij de conclusies en vorderingen vanwege USINES CHAVÉE FRÈRES en Daniel DE LANDTSHEER,

derhalve te zeggen voor recht dat de percelen gekend bij het kadaster Waasmunster, 1ste afdeling, sectie B met nummers 932, 934B, 934C, 955A, 957B en 956C een louter privaat karakter hebben zonder met enige publieke erfdienstbaarheid bezwaard te zijn met uitzondering van voetweg nummer 52,

haar, als rechtsopvolgster en huidige eigenares te machtigen de percelen af te sluiten, waar en wanneer nodig voor alle soorten gebruikers met uitzondering van voetweg nr. 52,

ondergeschikt, indien het publiek gedurende meer dan 30 jaar weerhouden zou worden, haar alsnog te machtigen om de verkochte percelen voor het overige, dit is waar geen publiek gebruik weerhouden zou worden, en voor alle andere gebruikers (speciaal voertuigen) af te sluiten en bovendien haar te machtigen het nodige te doen ter verlegging van het traject van de publieke voetweg die weerhouden zal worden,



en dit in aansluiting van de Sterrewegels welke door de gemeente thans worden geactualiseerd en verder ontwikkeld,

daarenboven de vordering in tussenkomst en gemeenverklaring af te wijzen als ongegrond, en de GEMEENTE WAASMUNSTER te veroordelen tot de gedingkosten,

het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zonder zekerheidstelling.

Blijkens het beschikkend gedeelte van zijn laatst neergelegde conclusies (neergelegd op 15 november 2012) vraagt Daniël DE LANDTSHEER :

het verlies aan belang te willen vaststellen,

de vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding, uitgaande van de GEMEENTE WAASMUNSTER, af te wijzen ten overstaan van hem.

III. BEOORDELING VAN DE ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERINGEN VAN USINES CHAVÉE FRÈRES, GEMEENTE WAASMUNSTER en Marina MAES

De ontvankelijkheid van de tussen deze partijen voorliggende vorderingen staat niet ter discussie. Partijen achten elkaars vordering ontvankelijk, minstens werpen zij met betrekking tot elkaars vordering geen ontvankelijkheidsexcepties op. En ambtshalve in te roepen middelen van onontvankelijkheid liggen niet voor.

De tussen deze partijen gestelde vorderingen (hoofdeis, tegeneis, vordering tot tussenkomst) zijn dan ook ontvankelijk.

IV. BEOORDELING TEN GRONDE TUSSEN USINES CHAVÉE FRÈRES - MARINA MAES - GEMEENTE WAASMUNSTER

(Voorafgaande opmerking : Wanneer hierna kaarten of foto's worden weergegeven, bestaat de kans dat de schaal of de verhoudingen afwijken van het origineel. Dit is louter het gevolg van de invoeging ervan in dit tekstbestand.)

A. De drie door de GEMEENTE WAASMUNSTER als publieke erfdienstbaarheid geclaimde wegen

De GEMEENTE WAASMUNSTER situeert de ter betwisting staande publieke erfdienstbaarheden als volgt op navolgend kadasterplan [de aanduidingen/vermeldingen in gele, rode en zwarte kleur zijn aangebracht door of namens de Gemeente Waasmunster zelf] :





Er staan drie wegen ter discussie : (1) de doorgang O-W en (2) de doorgang N-Z staan als dusdanig in zwarte kleur handgeschreven aangeduid op bovenstaand plan. De (3) derde weg loopt vanaf doorgang N-Z tot aan voetweg 53. Deze drie wegen *impacteren* een aantal van de door Marina MAES aangekochte percelen.

Partijen zijn het er over eens dat de 3 kwestieuze wegen niet aangegeven staan in de Atlas der Buurtwegen. (Voetweg 53 staat wel in de Atlas der Buurtwegen, maar maakt geen voorwerp uit van de voorliggende vorderingen.) Maar ook indien een weg niet in de Atlas der Buurtwegen is opgenomen, kan door verkrijgende verjaring een openbare erfdiensbaarheid ten voordele van het 'publiek' ontstaan. (zie ook en vergelijk : SAGAERT, V., *Goederenrecht*, in *Beginnelen van Belgisch Privaatrecht*, Kluwer, 2014, 538)

B. Enkele juridische principes met betrekking tot het recht van overgang als erfdiensbaarheid tot openbaar nut.

Een recht van overgang over een privé-eigendom als erfdiensbaarheid tot openbaar nut ten behoeve van de inwoners van de gemeente en van alle belanghebbenden kan worden verkregen door een dertigjarig voortdurend en onafgebroken, openbaar en niet dubbelzinnig gebruik van een strook grond door eenieder, voor het openbaar verkeer, mits dit gebruik geschiedt met de bedoeling de strook als zodanig te gebruiken en niet berust op een enkel gedogen door de eigenaar van het goed waarop de overgang wordt uitgeoefend (art. 2229 en 2262 B.W.). (zie ook en vergelijk : Cass., 29 november 1996, *Arr.Cass.*, 1996, 1116)

Dit geldt ook afgezien van enige formele administratieve handeling van de gemeente, zij het dat zodanige handeling de bedoeling mee kan bewijzen (zie ook en vergelijk : Cass. 20 mei 1983, *Arr.Cass.*, 1982-83, 1161)



Onder openbaar gebruik dient niet alleen de gewoonlijke overgang door het publiek verstaan, maar ook de eerder toevallige, sporadische of occasionele overgang. (zie ook en vergelijk : Cass., 13 januari 1994, *Arr.Cass.*, 1994, I, 25)

Het komt de rechter toe in feite te beoordelen of het gebruik voortdurend, onafgebroken, openbaar en niet-dubbelzinnig is. (zie ook en vergelijk : Cass., 13 mei 2011, *Arr.Cass.*, 2011, afl. 5, 1222)

Dit kan bewezen worden met alle middelen van recht.

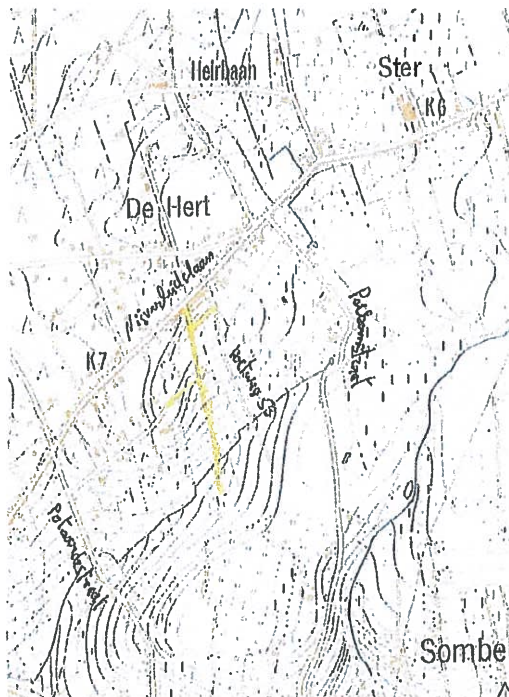
C. Concrete beoordeling

Op basis van wat voorgebracht wordt aan kaarten en plannen, foto's, verklaringen, feitelijke gedragingen, ... - zoals hierna nader toegelicht - oordeelt de vrederechter na afweging van alle aangebrachte middelen en argumenten, dat voldoende bewijs wordt geleverd van de bovenstaande bestanddelen voor het bestaan en de ligging van publieke erfdienstbaarheden zoals deze door de GEMEENTE WAASMUNSTER worden voorgehouden, derwijze dat verdere onderzoeksmaatregelen niet nodig zijn.

1. Plannen en foto's

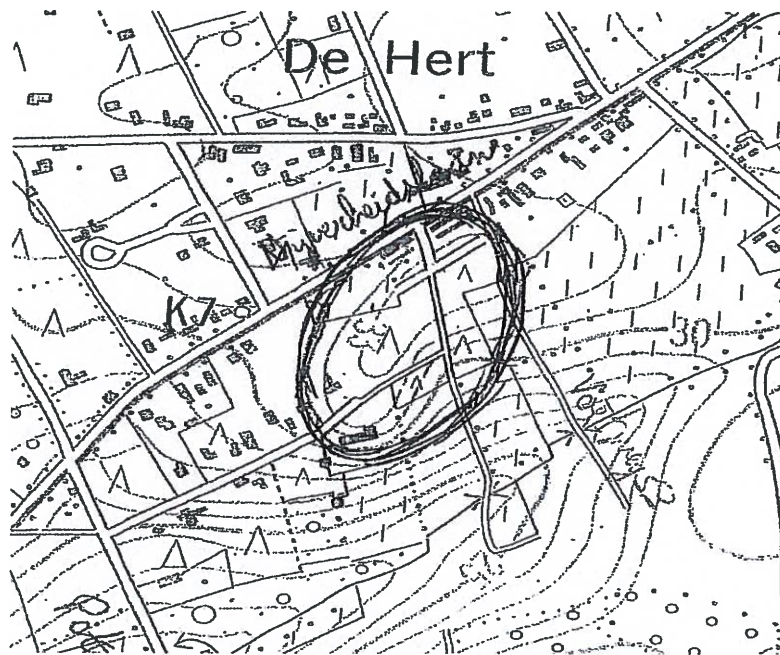
Er liggen tal van plannen en foto's voor waaruit de ligging blijkt van de kwestieuze wegen.

Er zijn de onderstaande topografische kaarten op basis van luchtopnames van 1967 (stukken 2 bundel Gemeente Waasmunster – stuk 12 bundel De Landtsheer), waarop minstens de doorgangen O-W en N-Z staan afgebeeld.



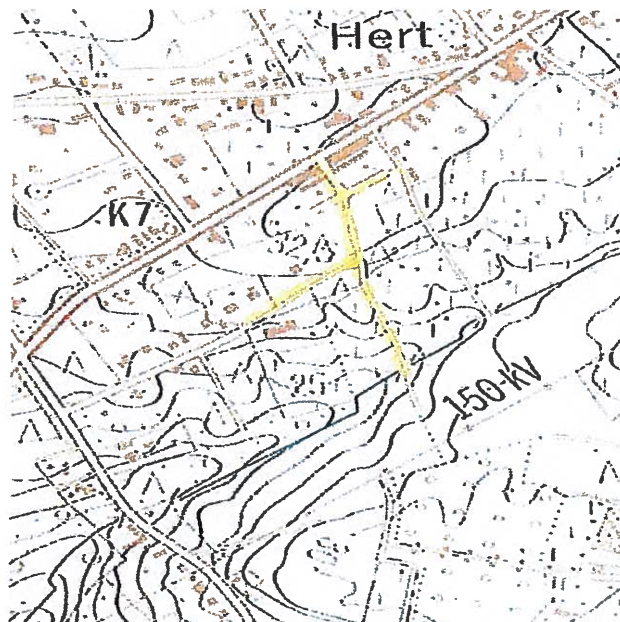
[= stukken 2 bundel Gemeente Waasmunster]



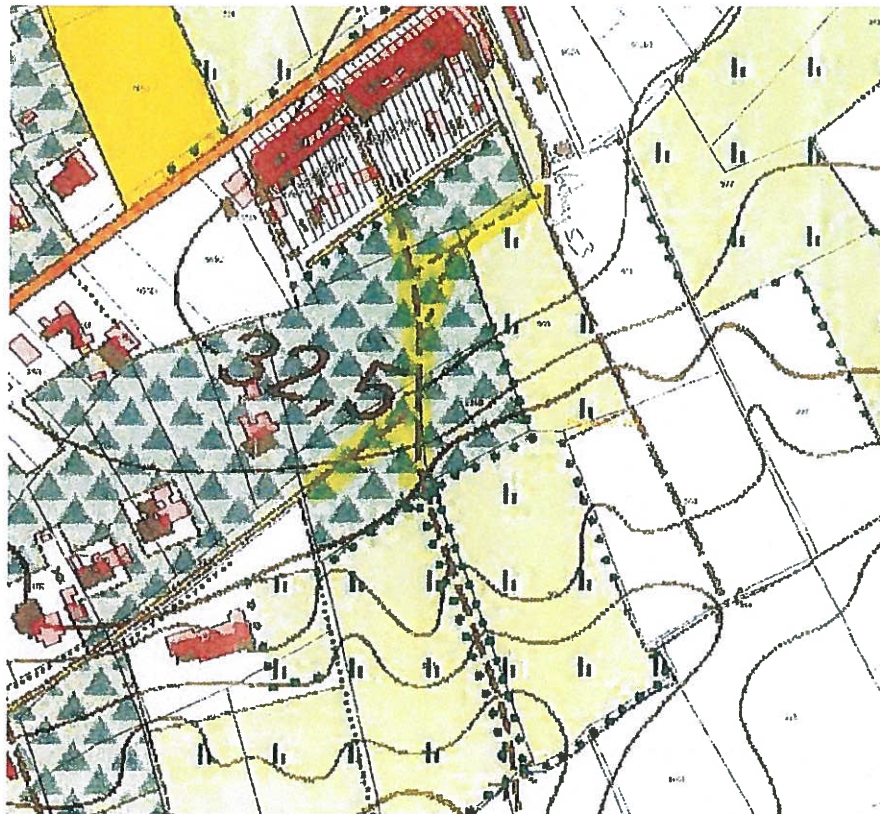


[= stuk 12 bundel De Landtsheer]

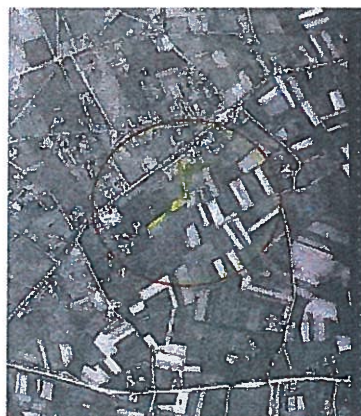
Dit geldt ook voor de onderstaande topografische kaart van het NGI van 1983-1984 (stuk 28 bundel Gemeente Waasmunster) [De wegen werden door of namens de Gemeente Waasmunster weliswaar aangeduid in gele kleur, maar ze zijn ook zonder die aanduiding duidelijk zichtbaar] :



Op onderstaande kaart uit 2010 staan de drie wegen :

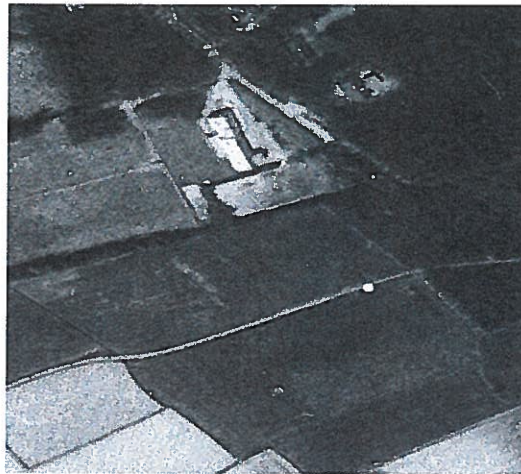


Op onderstaande luchtfoto van 1951 zijn de doorgangen O-W en N-Z zichtbaar (stuk 13 bundel Gemeente Waasmunster) [De twee doorgangen zijn door of namens de Gemeente Waasmunster weliswaar aangeduid in gele kleur, maar ze zijn ook zonder die aanduiding zichtbaar en duidelijk te onderscheiden van de percelen waar zij door of naast lopen.] :

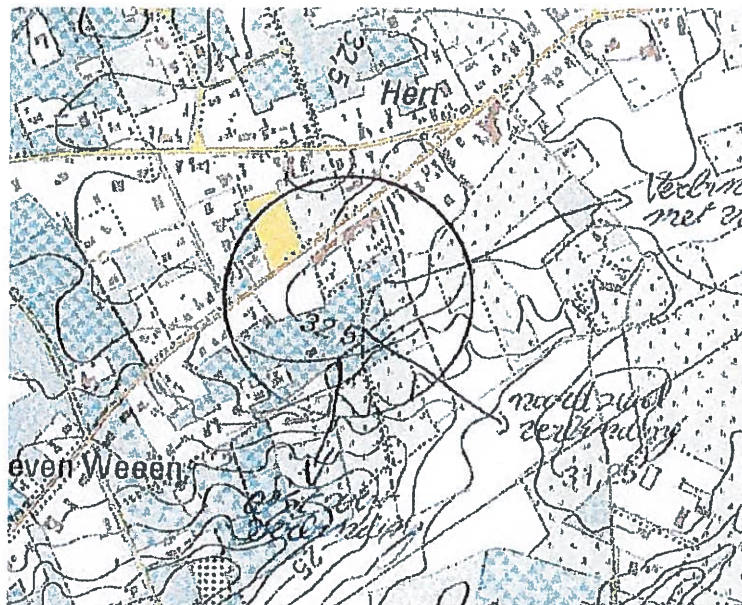


Vrederecht van het kanton DENDERMONDE-HAMME Hamme

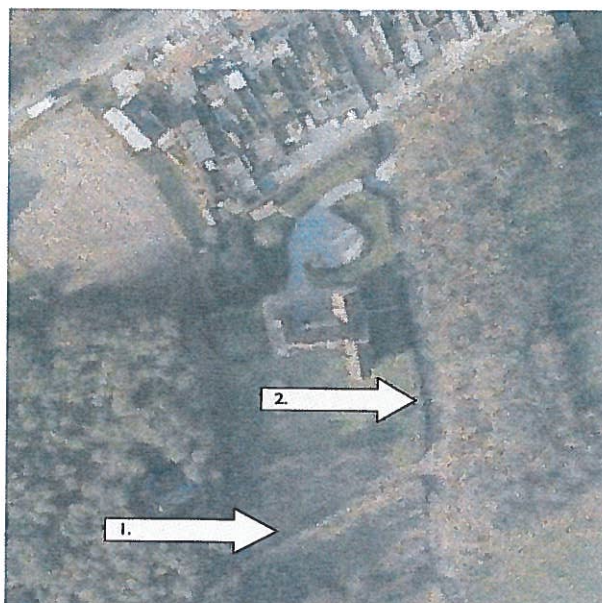
Ook op onderstaande luchtfoto van 1967 (stuk 14 bundel Gemeente Waasmunster) zijn de doorgangen O-W en N-Z zichtbaar, de doorgang N-Z in de vorm van een duidelijke witte lijn, doorgang O-W iets minder duidelijk maar nog steeds zichtbaar, namelijk in het verlengde van de bredere Potaardestraat (die aldaar stopt en verdergaat in een smaller stuk tussen de bomen) :



Ook op onderstaande topografische kaart van het NGI staan de drie wegen duidelijk weergegeven (met handgeschreven aanduidingen door of namens de Gemeente Waasmunster) (stuk 15 bundel Gemeente Waasmunster) :



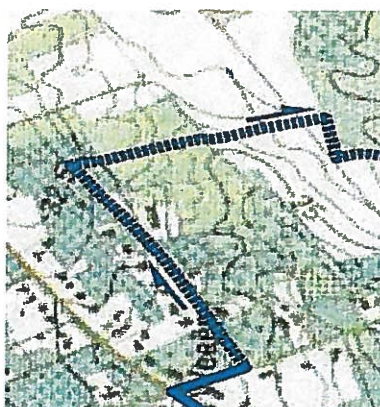
Onderstaande foto (genomen uit de conclusies voor Gemeente Waasmunster) geeft duidelijk de doorgang O-W en de doorgang N-Z weer in 2014 :



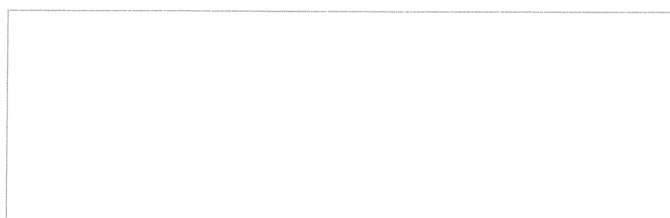
Deze kaarten en foto's zijn gespreid over vele tientallen jaren (1951, 1967, 1983-1984, 2010, 2014) en tonen duidelijk aan dat de drie herhaaldelijk vermeld worden als wegen die aansluiting hebben met straten of met voetweg nr. 53, als wegen die zich onderscheiden van de percelen.

Het feit dat op bepaalde kaarten die wegen niet (of niet alle drie) vermeld worden, doet uiteraard niet concluderen dat ze er niet waren of zijn. Zij staan veelvuldig wél vermeld op andere kaarten en zijn duidelijk te zien op foto's.

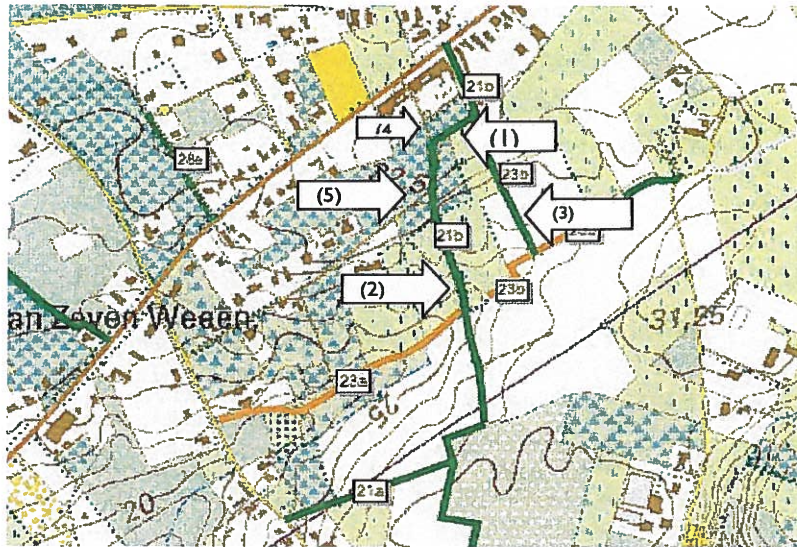
Bovendien blijkt, bijvoorbeeld op basis van de folder "loopomloop Waasmunster" (stuk 42 bundel Waasmunster - uitgegeven door de Gemeente Waasmunster, de Provincie Oost-Vlaanderen, Bloso, de Vlaamse Atletiekliga) dat zowel de doorgang N-Z als de doorgang O-W opgenomen is in het voor iedereen toegankelijke loopparcours :



[de blauwe stippellijn met de horizontale pijl boven is de doorgang N-Z, deze met de (schuin) verticale pijl naast is de Potaardestraat met in het verlengde daarvan de doorgang O-W]



Daarnaast is er de door USINES CHAVÉE FRÈRES zelf voorgelegde "Waasmunster-synthesekaart" van trage wegen (stuk 18 van haar bundel) :



[De pijlen weergegeven op deze kaart zijn aangebracht door of namens de Gemeente Waasmunster. Zij geven een duidelijke toelichting van wat er te zien is, namelijk : (1) = de verbindingsweg tussen N-Z en voetweg nr. 53, (2) = de doorgang N-Z, (5) = doorgang O-W.]

2. Verklaringen

De GEMEENTE WAASMUNSTER legt tientallen verklaringen voor van mensen die het bestaan én het publiek (dus niet het louter privaatief) gebruik van de kwestieuze wegen bevestigen.

Deze verklaringen zijn talrijk, komen uit diverse hoek (nabije burenen, verder wonende burgers, ...) en zij stemmen overeen.

Louter bij wijze van voorbeeld kan verwezen worden naar volgende verklaringen :

- André Roels, voorzitter van de plaatselijke Heemkundige Kring 't Sireentje, voormalig lid van de Waasmunsterse Roosenbergwandelclub verklaart onder andere :

"De voornoemde weg heb ik zeer dikwijls bewandeld met ingang langs de Potaardestraat en om uit te komen tussen de woonhuizen staande in de Nijverheidstraat op het gehucht De Hert.

[...]

Deze weg was gekend bij heel veel mensen als een zeer mooie en rustige weg en werd hierdoor ook heel veel gebruikt. Achteraan gaf deze aansluiting aan een andere weg die rechts naar de Pelkemstraat liep en hierdoor vele mogelijkheden aanreikte. De Waasmunsterse Roosenbergwandelclub waar ik, samen met zovele mensen uit ons dorp vele jaren lid van was heeft deze weg "vele keren" ingelast in hun jaarlijkse wandelingen waar honderden mensen aan deelnamen.

[...]



Zover ik mij kan herinneren gebruikte de postbode deze weg om hun mensen op hun "uitgestippelde route" te bedienen."

- Guido Mettepenningen verklaart dat hij als 10-jarige (*"dus zowat 40 jaar geleden"*) met de fiets reed over *"het stuk dat de verbinding vormt tussen de Nijverheidslaan [...] en uitkomt in de Potaardestraat [...]"*. *"Later, 14, 15 jaar oud passeerden wij daar nog wel eens per fiets als wij naar school te Sint-Niklaas reden."*
- Willy Smet, zaakvoerder van de firma Smetco verklaart : *"verklaring ivm landweg in verlengde van zijweg Potaardestraat tot wegel die uitkomt tussen Nijverheidslaan nrs. 109 en 111. Hierbij verklaar ik dat ik over voornoemde wegel tussen de zijweg Potaardestraat en de Nijverheidslaan meer dan 40 jaar gereden heb met de vuilkar."*
- De voorzitter (Karel Verhoeven) en secretaris (Hugo Masscho) van wandelclub 'De Durmestappers' verklaren :
 - "Verklaring ivm*
 - * landweg in verlengde van zijweg Potaardestraat tot wegel die uitkomt tussen Nijverheidslaan 109 en 111*
 - * voetwegje thv de percelen sectie B959 en 956c, tussen de wettelijke voetweg 53 en de wegel die uitkomt tussen Nijverheidslaan 109 en 111*
 - Wij [...] bevestigen dat onze club gemiddeld 2 x per jaar beide wegels inlassen in ons wandelparcours, van 8u tot 18u passeren hier dan gemiddeld 500 wandelaars."*
- Robert Verhelst, gepensioneerd politie-inspecteur, verklaart *"dat sedert mijn indienttreding in 1979, deze beide wegels in gebruik waren"*.
- Frans Keymolen verklaart *"[...] dat het deel landweg tussen de zijweg Potaardestraat thv nr. 61 (De Landtsheer) en de Potaardebeek, sinds mijn jeugd, in gebruik is op de huidige breedte door landbouwers met hun gespan, wandelaars en alle burens van de Nijverheidslaan, Dommelstraat en Potaardestraat. Nu komen er veel mountainbikers door. Ik ben 67 jaar en woon sinds mijn geboorte in 1945 in de Potaardestraat."*
- Albert Stevens verklaart *"[...] dat zolang wij hier wonen die bewuste dreef altijd toegankelijk is geweest, zelfs voor het gebruik van voetgangers, landbouwers en fietsers."*

Daarnaast - en bovendien - zijn er nog de verklaringen en beweringen afgelegd in het kader van bezwaarschriften naar aanleiding van voorgenomen plannen aldaar. Waar getuigenverklaringen eventueel na een voorafgaand verzoek (om een verklaring af te leggen) kunnen tussenkomen (wat op zich evenwel geen probleem oplevert), zijn deze bezwaarschriften zo mogelijk nog meer spontaan afgelegd. De vrederechter citeert uit volgende bezwaren :

- Brief van Marc Uyttenhove van 3 augustus 2008 naar aanleiding van *"de op til staande verkaveling van een groot stuk bos [...] met het oog op de bouw van een landhuis" : "Sinds meer dan vijftig jaar bestaat hier een voetweg door het bos die nog altijd gretig gebruikt wordt door wandelaars, joggers, mountainbikers en ook landbouwers, en die toegang geeft tot de achterliggende velden."*



- Brief van Robert Van Nieuwenhuysse en Aagje Van Nieuwenhuysse van einde mei 2012 met betrekking tot *"Aanvraag stedenbouwkundige vergunning terrein Potaardestraat 71 te Waasmunster"* : *"Zolang we hier wonen, al ruim veertig jaar, is deze weg aanwezig. [...] De veiligheid en bereikbaarheid van onze eigendom, bijvoorbeeld door politie, brandweer, ziekenwagen, vinden we primordiaal."*

Mede gelet op het zeer divers karakter van de voorgelegde verklaringen (waarvan hierboven slechts een aantal werden weergegeven) én ook het spontaan en ongevraagd karakter (bezwaarschriften), heeft de vrederechter geen enkele reden om te twijfelen aan de juistheid van wat in bovenstaande verklaringen wordt weergegeven. Op basis van de verklaringen kan (1) het bestaan van de in betwisting zijnde wegen worden aangenomen én (2) het sinds vele tientallen jaren (bepaalde getuigen spreken over '4 generaties') publiek gebruik door wandelaars, fietsers, politie, vuilnisophaling, landbouwvoertuigen, ...

De geloofwaardigheid van wat wordt voorgebracht, wordt geenszins ontkracht door de enkele verklaringen die door USINES CHAVÉE FRÈRES en/of Marina MAES worden voorgebracht :

- De petitie van een aantal bewoners van de Potaardestraat (stuk 7 bundel Usines Chavée Frères, stuk 3 bundel Marina MAES) : De inhoud daarvan versterkt eerder de stelling van een voor het publiek toegankelijke weg ...

In dit document wordt weliswaar geponeerd dat *"de dreef privé eigendom is en blijft"*, maar deze petitie moet uiteraard niet als een definiëring van het exacte juridisch-zakenrechtelijk statuut worden aanzien. Trouwens, zakenrechtelijk gezien is de weg (de bedding) inderdaad privaat eigendom, maar dit belet niet het publieke gebruik.

In de petitie wordt het publieke gebruik bevestigd, waar men spreekt over gebruik door *"vrachtwagens, bestelwagens, quads, crossmoto's en mountainbikes"* en men bevestigt uitdrukkelijk dat er ook voorheen publiek gebruik was, namelijk : *"zoals het origineel en tot voor kort ook was en volgens de plannen nog steeds is, behoudens een gedogen wat betreft een enkele voetganger, wandelaar of fietser."*

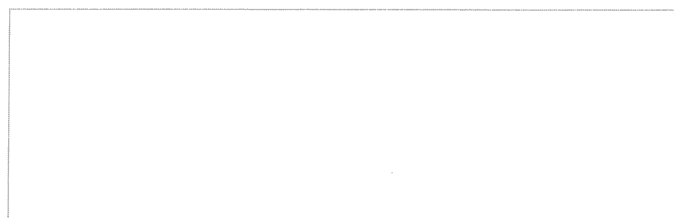
Men vraagt trouwens uitdrukkelijk om (1) de zate te markeren als trage weg, en (2) de tussenkomst van de gemeente om snelheidsbeperkingen aan te brengen. Dergelijke vragen worden uiteraard niet gesteld voor louter privéterrein.

- Daarnaast blijven er nog slechts enkele verklaringen van personen die alle een subjectieve band/belang hebben bij wat voorligt :

- de verklaring van Karine Quintelier :

Door USINES CHAVÉE FRÈRES en Marina MAES wordt niet tegengesproken dat Karine Quintelier eigenaar is van het perceel dat uitkomt op de plaats waar de toegang tot voetweg 53 werd afgesloten. Karine Quintelier heeft also een rechtstreeks en persoonlijk belang bij de niet-erkenning van het publiek karakter van die weg.

Inhoudelijk : het feit dat de aanwijzingen van een BLOSO-route op een bepaald moment verplaatst zouden zijn, heeft nog niet tot gevolg dat er voor



het overige geen enkel gebruik meer zou zijn van de weg door anderen (voetgangers, fietsers, ...)

- de verklaring van Lydie De Pla :

Door USINES CHAVÉE FRÈRES wordt niet tegengesproken dat Lydie De Pla woont in een woning die eigendom is van de familie Chavée. Mevr. De Pla heeft dus een subjectieve band in deze.

Bovendien spreekt USINES CHAVÉE FRÈRES zélf de verklaring van Lydie De Pla - die spreekt over *"gedurende heel deze periode afgesloten geweest"* en *"waar zeker geen voertuigen of andere weggebruikers door konden"* - tegen waar zij (USINES CHAVÉE FRÈRES) het op bladzijde 12 van haar conclusies heeft over de onmogelijkheid voor haar om haar percelen af te sluiten aangezien landbouwers toegang moeten kunnen nemen.

- de verklaring van Stijn Van Mol :

Dhr. Van Mol is manifest persoonlijk belanghebbende bij de afloop van dit geschil, aangezien hij voor de helft eigenaar is van doorgang N-Z, zie de conclusies voor USINES CHAVÉE FRÈRES op bladzijde 4 : *"Deze doorgang werd voor helft mede verkocht door concludante aan Marina MAES, en de andere helft betreft private eigendom van de Heer Stijn Van Mol."* Hoe USINES CHAVÉE FRÈRES dan meent te kunnen stellen dat dhr. Van Mol *"met de voorliggende casus niets te maken heeft"* is onduidelijk ...

- en tot slot : de verklaringen van vader De Landtsheer (stuk 6 bundel Usines Chavée Frères) en zoon Daniël DE LANDTSHEER : Daniël DE LANDTSHEER is tussengekomen als procespartij en was dus (indertijd) zelfverklaard belanghebbend ...

Deze door USINES CHAVÉE FRÈRES en Marina MAES voorgebrachte verklaringen zijn dus geenszins van aard om de talloze door de GEMEENTE WAASMUNSTER voorgelegde verklaringen en bezwaarschriften te ontcrachten.

Nu één en ander op basis van het bovenstaande inhoudelijk afdoende duidelijk en overtuigend is, ziet de vrederechter geen noodzaak om nog een getuigenverhoor te organiseren.

3. Andere belanghebbende feitelijkheden en gedragingen

a. Het belang van de publiekrechtelijke erfdiensbaarheden bij het verstrekken van de bouwvergunningen :

De GEMEENTE WAASMUNSTER heeft het bestaan van de doorgang N-W en van de doorgang O-W op doorslaggevende wijze laten meespelen (eerst) bij de verstrekking van een stedenbouwkundig attest en vervolgens bij de aflevering van de daaropvolgende bouwvergunningen.

- In het stedenbouwkundig attest van 17 september 2007 staat vermeld :



“Standpunt van het college van Burgemeester en Schepenen

Gunstig [...] met de bijkomende voorwaarde : de aanwezige mountainbikeroute (noord-zuid) alsmede de openbare erfdiensbaerheid (oost-west), die door het verkeer gebruikt wordt, moet blijven bestaan op de huidige ligging.”

- In de beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen van 22 september 2008 waarbij de (eerste) bouwvergunning werd verleend, wordt gemotiveerd :

“Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat het bezwaarschrift handelt over [...] de bezorgdheid voor het teniet doen van de aanwezige erfdiensbaerheden. Het college [...] neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in : [...] Het betreft louter het oprichten van een landhuis op het perceel, waarbij de erfdiensbaerheden van weg op het perceel behouden blijven volgens de ingediende plannen.”

en

“Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gunstig

Mits het behouden van de bestaande erfdiensbaerheden zoals vermeld op het goedgekeurd plan, idem als het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar dd. 03-09-2008 [...]”

en in het beslissend gedeelte :

“De bestaande erfdiensbaerheden, zoals vermeld op het goedgekeurd bouwplan, dienen behouden te blijven.”

In het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 3 september 2008, dat in de beslissing dus hernomen wordt, staat uitdrukkelijk : *“Dat, gelet op het besluit van de Vlaamse Regering dd. 17-11-2006 inzake de minimale weguitrusting in casu kan worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in art. 100 § 1, 1° van het decreet van 18-05-1999 [...] mits te voldoen aan alle hieronder vermelde voorwaarden : [...] 3. de woning ligt aan een openbare weg [...]”*

- In de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunning van 30 maart 2009 worden exact dezelfde bepalingen, overwegingen en voorwaarden vermeld.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de aanwezigheid van de publiekrechtelijke erfdiensbaerheden (doorgang N-Z en doorgang O-W) essentieel was om een stedenbouwkundige attest én de daaropvolgende bouwvergunningen te kunnen verlenen. Zonder deze publiekrechtelijke erfdiensbaerheden had het perceel geen toegang tot de openbare weg.

b. *Maar er is meer : de eigen gedragingen van Marina MAES*

Niet alleen heeft het gemeentebestuur zich in de aflevering van het stedenbouwkundig attest en de bouwvergunningen consequent gebaseerd op de aanwezigheid van de publiekrechtelijke erfdiensbaerheden. Ook Marina MAES heeft zich uitdrukkelijk *bediend* van de publiekrechtelijke



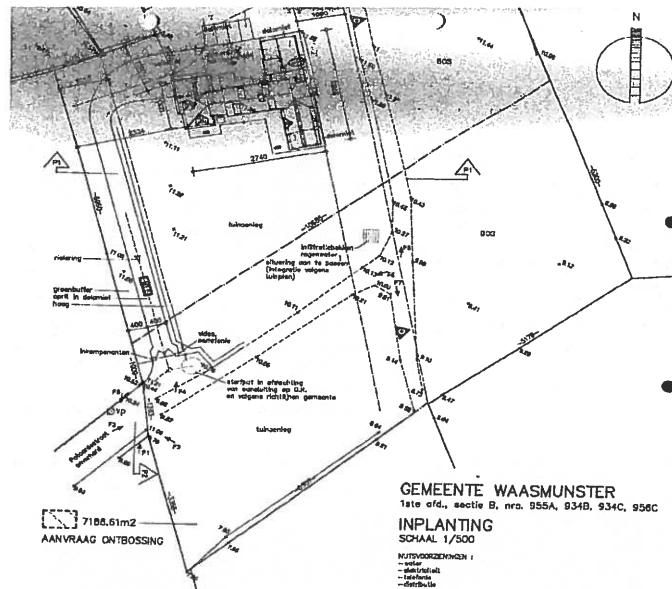
Vrederecht van het kanton DENDERMONDE-HAMME Hamme

erfdienstbaarheden (doorgangen N-Z en O-W) en alzo het bestaan en (nog meer) het belang ervan voor de beboubaarheid van haar percelen erkend.

Allereerst dient benadrukt dat de N.V. (later C.V.A.) C.A.T.'s, bouwheer van het landhuis en dus vergunningsaanvrager, een vennootschap betreft waarin Marina MAES een prominente rol speelt. Op 25 juni 2007 werd Marina MAES (samen met Herman Bauwens) bevestigd als gedelegeerd bestuurder. Marina MAES is dus perfect op de hoogte van wat door de vennootschap gevraagd en bekomen werd met betrekking tot de percelen die zij van USINES CHAVÉE FRÈRES in eigen naam heeft aangekocht.

En wat blijkt ? :

- Bij de beide bouwaanvragen uitgaande van de vennootschap wordt een inplantingsplan gevoegd waarop zowel de doorgang O-W als de doorgang N-Z als prominent aanwezig worden aangeduid. Ter illustratie wordt hierna het inplantingsplan gevoegd bij de regularisatieaanvraag weergegeven :



- In de notariële aankoopakte, die blijkbaar verleden wordt op een moment dat nog geen beslissing gekend is met betrekking tot de regularisatieaanvraag, wordt uitdrukkelijk bepaald dat USINES CHAVÉE FRÈRES geen actie (om de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden weg of verplaatst te krijgen) zal ondernemen *“vooraleer het regularisatiedossier met het oog op het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning door de gemeente wordt goedgekeurd.”*

Hiervoor kan slechts één reden verondersteld worden : Marina MAES - koper van de percelen en gedelegeerd bestuurder van de regularisatieaanvrager - wist uiteraard dat de aanwezigheid en het behoud van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden (zoals aangeduid op het inplantingsplan) essentieel was voor het bekomen van de regularisatieaanvraag. De aanwezigheid van die erfdienstbaarheden was immers reeds duidelijk geponeerd in de eerste aan C.A.T.'s verleende bouwvergunning. Indien het bestaan van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden betwist zou worden vooraleer de regularisatieaanvraag vergund was (betwisting die enkel maar kon gebeuren mits akkoord van Marina MAES), dan zou de vergunning

uiteraard op de helling komen te staan; men wist dat men zo de eigen regularisatieaanvraag zou torpederen.

- Zoals hoger reeds toegelicht werd het behoud van de bestaande erfdienstbaarheden als uitdrukkelijke voorwaarde gesteld in de bouw- en regularisatievergunning. Het niet-naleven van een voorwaarde opgelegd in een stedenbouwkundige vergunning wordt strafbaar gesteld door artikel 6.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Haar vennootschap én Marina MAES zelf worden dus met zekerheid geacht het majeure belang gekend te hebben van de in de vergunning uitdrukkelijk opgenomen voorwaarde om de bestaande erfdienstbaarheden te behouden. Vanuit die zekere kennis van dit majeure belang werden beide vergunningen, dus ook de daarin opgenomen voorwaarde, uitdrukkelijk aanvaard. Er werden geen rechtsmiddelen aangewend tegen deze uitdrukkelijke voorwaarde.

Marina MAES heeft dus niet enkel het bestaan en de ligging van de doorgangen O-W en N-Z erkend en weergegeven op het inplantingsplan, zij heeft het bestaan en de absolute noodzakelijkheid ervan voor haar eigen (via de vennootschap) bouwplannen uitdrukkelijk erkend. De latere (dit is na het bekomen van de regularisatievergunning) betwisting, in eerste instantie via een vordering die formeel gesteld wordt door de verkoper maar die later door haarzelf volmondig wordt bijgetreden en ondersteund, lijkt in de gegeven omstandigheden dan ook alle schijn te hebben van een doorzichtig opportunisme.

En wetende dat - zoals voorzien in de notariële aankoopakte - alle eventuele acties met betrekking tot de erfdienstbaarheden pas kunnen genomen worden in onderling overleg met en akkoord van Marina MAES, stralen de hierboven ontwikkelde bedenkingen met betrekking tot de houding van Marina MAES in deze meteen ook af op de in eerste instantie vorderende USINES CHAVÉE FRÈRES.

4. Louter voor zoveel als nodig

Het loutere feit dat de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden de voorbije jaren hier en daar in administratieve documenten of op bepaalde kaarten niet uitdrukkelijk worden vermeld, doet geen afbreuk aan het bestaan ervan. Het bestaan ervan wordt bewezen, niet op basis van louter administratieve elementen of vermeldingen, maar op basis van de hierboven besproken meer dan voldoende voorliggende feitelijke elementen (plannen, foto's, verklaringen, feitelijke gedragingen, ...) die toelaten te besluiten tot een voortdurend, onafgebroken, openbaar en niet-dubbelzinnig gebruik.

Bij wijze van voorbeeld :

- De niet-aankruising in stuk 11 van het bundel van de Gemeente Waasmunster van vraag 50.1 :

<i>"50.1 Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut</i>	<i>JA O</i>	<i>NEE O"</i>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	-------------------

Allereerst : onderaan het document staat uitdrukkelijk : *"Dit formulier heeft louter een informatieve waarde. Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid ervan."*

Daarnaast : Er wordt niet bevestigd, maar evenmin ontkend. De concrete vraag wordt dus niet



beantwoord (net als vele andere vragen die in principe een bevestigend dan wel een ontkennend antwoord behoeven).

Bovendien : Het informatieformulier gaat uit van de notarissen en kadert in de daarna door hen te verlijden verkoopakte. In de uiteindelijke verkoopakte staat de beweerde aanwezigheid van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden uitvoerig weergegeven. De problematiek was dus - ondanks de niet-aankruising van "JA" of "NEE" - duidelijk gekend door de verkopers en de kandidaat-koper.

- De brief van de GEMEENTE WAASMUNSTER van 15 oktober 2018 waarin sprake is van "doodlopende wegen" in antwoord op de hierboven reeds besproken petitie van een aantal bewoners van de Potaardestraat (stuk 7 bundel Usines Chavée Frères, stuk 3 bundel Marina MAES) : Hieruit kan absoluut geen ontkening van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden (meer in het bijzonder van doorgang O-W) worden afgeleid. Integendeel zelfs : Wanneer de brief in zijn totaliteit wordt gelezen, is het duidelijk dat er sprake is van een private wegzate waarvan de gemeente stelt dat deze "verdertigd" is. Het is afdoende duidelijk dat de gemeente in deze brief met "doodlopende" weg bedoelt het einde van de als (half-)verharde straat aangelegde Potaardestraat, waar deze overgaat in de zandweg.

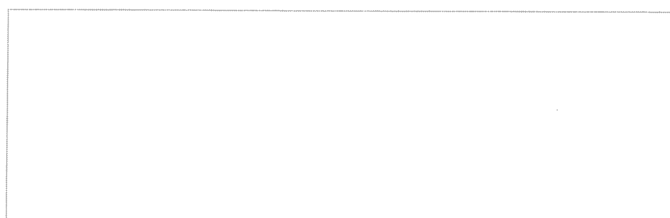
D. Conclusies met betrekking tot de in hoofdorde gestelde vorderingen

Het bestaan en de ligging van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheden van doorgang wordt afdoende bewezen door het bovenstaande, te weten : de kaarten en foto's, de door de GEMEENTE WAASMUNSTER voorgelegde verklaringen over ligging en publiek gebruik, de feitelijke gedragingen niet in het minst van Marina MAES zelf en haar vennootschap. De bewijskracht versterkt nog wanneer al deze bewijselementen worden samengenomen.

Gelet op wat voorafgaat kan in functie van de voorliggende vorderingen als volgt geconcludeerd worden :

- De in hoofdorde door GEMEENTE WAASMUNSTER gestelde vordering is gegrond : op de kwestieuze percelen van Marina MAES rust een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang voor gebruik door wandelaars en fietsers :
 - op de 'doorgang O-W' in het verlengde van de Potaardestraat,
 - op de 'doorgang N-Z'
 - op de verbindingsweg vanaf 'doorgang N-Z' tot aan de voetweg 53.
- Dit maakt dat de in hoofdorde door USINES CHAVÉE FRÈRES en Marina MAES gestelde vorderingen, namelijk :
 - te zeggen voor recht dat de kwestieuze percelen niet belast zijn met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid,
 - hen te machtigen om volledig af te sluiten,ongegrond zijn.

Alzo blijft nog te beoordelen de in ondergeschikte orde door USINES CHAVÉE FRÈRES en Marina MAES gestelde vorderingen.



E. De vordering tot gedeeltelijke afsluiting (= in ondergeschikte orde gesteld)

USINES CHAVÉE FRÈRES en Marina MAES vragen om gemachtigd te worden “voor het overige” en “voor alle andere gebruikers” hun eigendom af te sluiten.

De vrederechter kan slechts oordelen binnen de contouren van het voorliggende geschil. En binnen die contouren wordt gesteld dat Marina MAES op de desbetreffende wegen een publiekrechtelijke erfdiensbaardheid van doorgang voor gebruik door wandelaars en fietsers dient te tolereren.

De vrederechter kan evenwel geen allesomvattende machtiging verlenen “voor het overige” of “voor alle andere gebruikers”, aangezien dergelijke machtiging de contouren van het geding en de bij dit geding betrokken partijen zouden kunnen overschrijden.

Ter verduidelijking : In de notariële akte is er ook sprake van een (niet betwiste) “private erfdiensbaardheid van doorgang voor de eigenaars/gebruikers van de percelen B/933, B/929, B/930 en B/931 (N-Z richting)”, en in conclusies voor Marina MAES is hier en daar sprake van eventuele private erfdiensbaardheden ten voordele van landbouwers (waarvan Marina MAES beweert dat deze inmiddels zijn uitgedoofd). Aangezien de “eigenaars/gebruikers van de percelen B/933, B/929, B/930 en B/931” of die eventuele landbouwers niet inzake zijn, kan de vrederechter geen allesomvattende afsluitmachtiging verlenen.

Of anders gezegd : de vrederechter kan geen afsluitmachtiging verlenen die – mogelijks – anderen zou kunnen aanbelangen, anderen die niet in huidige procedure betrokken zijn.

F. De vordering tot verlegging van het traject (= in ondergeschikte orde gesteld)

USINES CHAVÉE FRÈRES en Marina MAES vragen om gemachtigd te worden om het traject van de weerhouden publiekrechtelijke erfdiensbaardheden van doorgang te verleggen.

De rechtbank heeft geen rechtsmacht om dit vorderingsonderdeel te beoordelen. Het behoort uitsluitend tot de uitvoerende macht (in deze de gemeentelijke of provinciale verordnungsbevoegdheid) om zich over een eventuele verlegging van een 'openbare weg' uit te spreken. De rechtbank mag zich niet in de plaats stellen van het bestuur. (artikel 144 van de Grondwet).

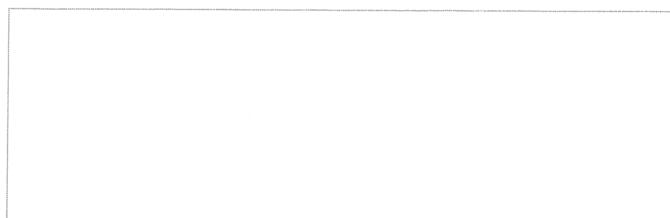
G. De vordering tot schadevergoeding (= in ondergeschikte orde gesteld)

USINES CHAVÉE FRÈRES vordert – in zoverre een publiek gebruik weerhouden zou worden – van de GEMEENTE WAASMUNSTER een schadevergoeding ten belope van “de in de titel dd. 7.4.2009 weerhouden prijsverhogingen, in functie van de wegenissen die niet zouden kunnen afgesloten worden”.

USINES CHAVÉE FRÈRES baseert haar vordering op artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek én zij verwijst naar artikel 16 van de Grondwet.

Zij argumenteert onder andere :

- dat haar nooit enige toestemming werd gevraagd om van de private gronden gebruik te maken, laat staan dat die toestemming gegeven werd,
- dat de artikelen 649 en 650 van het Burgerlijk Wetboek een wettelijke basis voorschrijven, derwijze dat het gepast zou zijn bepaalde administratieve handelingen in



hoofde van de gemeente aan te tonen die wijzen op het beschikken over of beheren van publieke erfdienstbaarheden.

De vrederechter ziet in deze geen grond om enige schadevergoeding toe te kennen :

De door USINES CHAVÉE FRERES gehanteerde argumentatie gaat in tegen de essentie van het ontstaan van publiekrechtelijke erfdienstbaarheden. Het volstaat naar wat hoger werd uiteengezet (onder IV. B. "Enkele juridische principes ...") : een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang behoeft geen formele administratieve handeling; zij ontstaat louter bij verjaring, zonder enige beslissing vanwege de gemeentelijke overheid.

De toenmalige eigenaar(s) had(den) zélf het ontstaan van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid (die pas ontstaat na 30 jaar voortdurend en onafgebroken, openbaar en niet dubbelzinnig publiek gebruik) kunnen vermijden door hun eigendom af te sluiten vóór de ingetreden verjaring.

Ook op een beweerd gebrek aan informatie of kennis kan USINES CHAVÉE FRÈRES zich niet beroepen : Uit de notariële verkoopakte blijkt immers zeer uitvoerig dat zij zeer zeker kennis had van de geclaimde publiekrechtelijke erfdienstbaarheden. USINES CHAVÉE FRÈRES (en koopster Marina MAES) waren dus duidelijk op de hoogte van de problematiek, en werden dus geenszins verrast ingevolge een beweerd gebrek aan informatie. Integendeel, in de notariële akte werd als het ware al een strategie uitgetekend op welke wijze de beweerde publiekrechtelijke erfdienstbaarheden zouden bestreden worden ná de aankoop en het bekomen van de regularisatievergunning.

Ook artikel 16 van de Grondwet brengt USINES CHAVÉE FRÈRES geen soelaas : Artikel 16 van de Grondwet heeft betrekking op onteigeningen, over de '*ontzetting van zijn eigendom*'. In deze is er geen sprake van onteigening, van ontzetting van z'n eigendom. De bedding waarover de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang loopt, blijft immers eigendom van de perceeleigenaar. Hij wordt dus niet ontzet uit zijn *eigendom*.

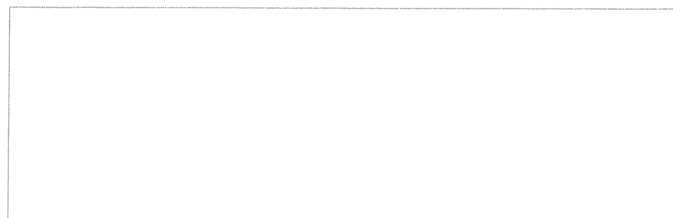
V. BEOORDELING TUSSEN DANIËL DE LANDTSHEER EN GEMEENTE WAASMUNSTER

Oorspronkelijk, bij zijn vrijwillige tussenkomst, vorderde Daniël DE LANDTSHEER :

- om de tegenvordering van de GEMEENTE WAASMUNSTER ongegrond te verklaren,
- in ondergeschikte orde : de GEMEENTE WAASMUNSTER te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding.

Later, in conclusies, deelt Daniël DE LANDTSHEER mee dat hij geen belang meer heeft bij zijn eerder geformuleerde vordering, en vraagt hij de rechtbank om *het verlies aan belang te willen vaststellen*. In het motiverend gedeelte van zijn conclusies stelt hij : "*Daarom kan concludant niet langer tussenkomen in onderhavig geding*"

Zonder het met die exacte terminologie te zeggen, doet Daniël DE LANDTSHEER alzo afstand van geding in de zin van artikel 820 van het Gerechtelijk Wetboek. (Artikel 820 van het Gerechtelijk Wetboek : "*Bij afstand van geding ziet de partij af van de rechtspleging die zij is begonnen met een hoofdvordering of met een tussenvordering.*")



Door te stellen “Daarom kan concludant niet langer tussenkomen in onderhavig geding” en vervolgens te vragen om “het verlies aan belang te willen vaststellen” doet Daniël DE LANDTSHEER uitdrukkelijk – en indien niet uitdrukkelijk dan in ieder geval minstens stilzwijgend maar met zekerheid (artikel 824, 3^{de} lid van het Gerechtelijk Wetboek) – afstand van geding.

VI. DE GEDINGKOSTEN

De gedingkosten dienen te worden beoordeeld in functie van de voorliggende procesverhoudingen.

In deze zijn de procesverhoudingen als volgt :

- (A) USINES CHAVÉE FRÈRES versus GEMEENTE WAASMUNSTER (= de oorspronkelijke hoofdvordering en de door GEMEENTE WAASMUNSTER geformuleerde tegeneis)
- (B) GEMEENTE WAASMUNSTER versus Marina MAES (= ingevolge de dagvaarding in tussenkomst ten verzoeken van de GEMEENTE WAASMUNSTER én de binnen die rechtsverhouding door Marina MAES gestelde tegeneis)
- (C) Daniël DE LANDTSHEER versus GEMEENTE WAASMUNSTER (= ingevolge de tussenkomst van Daniël DE LANDTSHEER)

A. USINES CHAVÉE FRÈRES versus GEMEENTE WAASMUNSTER

De vordering van USINES CHAVÉE FRÈRES wordt ongegrond bevonden, de tegeneis van de GEMEENTE WAASMUNSTER gegrond.

Bij toepassing van artikel 1017, 1^{ste} lid van het Gerechtelijk Wetboek is USINES CHAVÉE FRÈRES dan ook gehouden tot de gedingkosten. Haar eigen kosten blijven ten haren laste, en zij is gehouden tot de kosten in hoofde van de GEMEENTE WAASMUNSTER.

De GEMEENTE WAASMUNSTER vordert een rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 €, zijnde het basisbedrag voor de niet in geld waardeerbare vordering. Dit bedrag kan worden toegekend.

B. GEMEENTE WAASMUNSTER versus Marina MAES

De door de GEMEENTE WAASMUNSTER lastens Marina MAES geformuleerde vordering tot tussenkomst wordt gegrond bevonden, en de tegeneis van Marina MAES ongegrond.

Bij toepassing van artikel 1017, 1^{ste} lid van het Gerechtelijk Wetboek is Marina MAES dan ook gehouden tot de gedingkosten. Haar eigen kosten blijven ten haren laste.

Wat de kosten van de GEMEENTE WAASMUNSTER betreft : Blijkens het beschikkend gedeelte van haar conclusies vordert de GEMEENTE WAASMUNSTER enkel kosten lastens “de eiseres” (= USINES CHAVÉE FRÈRES) en “de vrijwillig tussenkomende partij” (= Daniël DE LANDTSHEER, want Marina MAES werd gedwongen tussengeroepen), dus niet lastens Marina MAES.



C. Daniël DE LANDTSHEER versus GEMEENTE WAASMUNSTER

Bij zijn oorspronkelijke tussenkomst werden concrete vorderingen gesteld ten opzichte van de GEMEENTE WAASMUNSTER, namelijk :

- (in hoofdorde) de afwijzing van de vordering van de GEMEENTE WAASMUNSTER (strekking tot bevestiging van de erfdienstbaarheden),
- in ondergeschikte orde zelfs een rechtstreekse betalingsvordering vanwege Daniël DE LANDTSHEER lastens de GEMEENTE WAASMUNSTER, namelijk een vordering tot betaling van een schadevergoeding.

In die zin ontstond dus een autonome procesverhouding tussen Daniël DE LANDTSHEER en de GEMEENTE WAASMUNSTER.

Daniël DE LANDTSHEER heeft inmiddels afstand van geding gedaan.

Artikel 827 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat iedere afstand de verplichting meebrengt tot betaling van de kosten.

Bij toepassing van artikel 827 van het Gerechtelijk Wetboek vallen de kosten bijgevolg ten laste van Daniël DE LANDTSHEER als afstanddoende partij.

Artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek moet in die zin geïnterpreteerd worden dat de partij die afstand doet van een geding in het toepassingsgebied van artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek is opgenomen. (zie GwH., 25 januari 2017, www.const-court.be)

Daniël DE LANDTSHEER is bijgevolg gehouden tot de rechtsplegingsvergoeding, door de GEMEENTE WAASMUNSTER begroot op 1.440,00 €, zijnde het basisbedrag voor de niet in geld waardeerbare vordering.

Beslissing

De vrederechter, uitspraak doende op tegenspraak :

- **recht doende aangaande de vorderingen van en tussen de N.V. USINES CHAVÉE FRÈRES in vereffening, de GEMEENTE WAASMUNSTER en Marina MAES :**
 - > verklaart de vorderingen van de N.V. USINES CHAVÉE FRÈRES in vereffening, de GEMEENTE WAASMUNSTER en Marina MAES ontvankelijk,
 - > ten gronde recht doende :
 - zegt voor recht dat er een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang rust voor gebruik door wandelaars en fietsers op
 - de 'doorgang O-W' in het verlengde van de Potaardestraat,
 - de 'doorgang N-Z',
 - de verbindingsweg vanaf de 'doorgang N-Z' tot aan de voetweg 53
- in de Gemeente Waasmunster, zoals aangegeven in gele kleur op onderstaande kaart,



waarbij met handgeschreven vermeldingen wordt verduidelijkt en aangeduid:

- "doorgang O-W", "verdertigde wegel"
- "doorgang N-Z", "verdertigde wegel"
- "verdertigde voetweg"



- zegt dat hij over geen rechtsmacht beschikt om het traject van deze publiekrechtelijke erfdiensbaarheden te verleggen,
- en wijst alle overige en andersluidende vorderingen af als ongegrond,
- **recht doende aangaande de tussenkomst van Daniël DE LANDTSHEER :**
 - neemt akte van de afstand van geding vanwege Daniël DE LANDTSHEER,
- **recht doende aangaande de gedingkosten :**
 - binnen de procesverhouding tussen de N.V. USINES CHAVÉE FRÈRES in vereffening en de GEMEENTE WAASMUNSTER : verwijst de N.V. USINES CHAVÉE FRÈRES in vereffening in de kosten van het geding, langs de zijde van de GEMEENTE WAASMUNSTER begroot op 1.440,00 € rechtsplegingsvergoeding,
 - binnen de procesverhouding tussen de GEMEENTE WAASMUNSTER en Marina MAES :



verwijst Marina MAES in de kosten van het geding,

- > binnen de procesverhouding tussen Daniël DE LANDTSHEER en de GEMEENTE WAASMUNSTER : verwijst Daniël DE LANDTSHEER in de kosten van het geding, langs de zijde van de GEMEENTE WAASMUNSTER begroot op 1.440,00 € rechtsplegingsvergoeding.

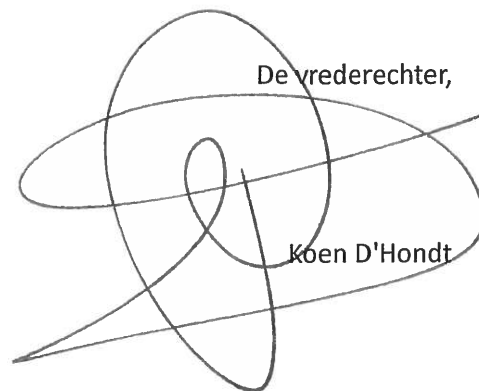
De vrederechter heeft getekend met de griffier.

De griffier,



Vanessa Van Heck

De vrederechter,



Koen D'Hondt



Rolnr. : 10A222
Rep. Nr. : 411/2018

Inzake : **USINES CHAVEE FRERES NV**
t/ GEMEENTE WAASMUNSTER

laatste blad

Vrijgesteld van het griffierecht
(art. 280,2 Wetboek Registratie)
Afschrift ter in uitvoering
van art . 792 van het Ger.W.