

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1029
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0611-A

- Verzoekende partijen
1. de nv **KAMPERT & CO**
 2. de heer **Johannes HUIJBREGTS**
 3. de heer **Fabian KOPPERT**
 4. de heer **Wim VAN DEN NIEUWENHUYEN**
 5. de heer **Ronald VAN BREMPT**
 6. de heer **Jan DHEEDENE**

vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

- Tussenkommende partijen
1. de nv **DE BOOMEN PARK**
 2. de nv **DE BOOMEN PROJECT**

vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar van 9 oktober 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het afsplitsen van drie kavels voor vrijstaande meergezinswoningen, het afsplitsen van een kavel met een bestaande woning en bijgebouwen, en het afsplitsen van een gemeenschappelijke private parktuin op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 20 - Oudebaan 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 185E en 182Z.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 8 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 3 oktober 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 mei 2019.

Advocaat Daan VANDENBROUCKE, *loco* advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN, voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Yves LOIX voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tweede tussenkomende partij dient op 8 mei 2017 bij de gemeente Vosselaar een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “woon- en parkontwikkeling De Boomen” op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 20 - Oudebaan 3.

Volgens de motivatienota omvat het “voorwerp van de aanvraag” vijf kavels:

- drie kavels met vrijstaande meergezinswoningen voor maximum 65 wooneenheden en ondergrondse private parkeergelegenheden (loten 1 tot en met 3);
- een kavel als gemeenschappelijke private parktuin (lot 4);
- een kavel met een bestaande zonevreemde woning met bijgebouw (lot 5).

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 deels in woongebied en deels in parkgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout’, goedgekeurd op 4 juni 2004.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 mei 2017 tot en met 17 juni 2017 worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 9 juni 2017 ongunstig. Deze adviesinstantie acht een ontsluiting langs de Oudebaan (gemeenteweg) noodzakelijk om conflictsituaties, de veiligheid van het verkeer en de weggebruikers te maximaliseren.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 15 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Gecoro adviseert op 21 juni 2017 ongunstig omwille van de vaagheid van de voorschriften over de concrete bebouwing, het behoud van waardevolle bomen, de maaiveldhoogte, en omwille van de niet-gedeelte ontsluiting over de Antwerpsesteenweg en de Oudebaan.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 oktober 2017 de verkavelingsvergunning. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed is volgens het Koninklijk besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan 'Turnhout' gelegen in woongebied (westelijk deel) en parkgebied (oostelijk deel).

(...)

De in de voorgestelde verkaveling mogelijk op te richten nieuwe gebouwen bevinden zich volledig binnen de gewestplanbestemming woongebied. Echter wordt ook een kavel voorzien binnen de gewestplanbestemming parkgebied. In een arrest van 19 januari 2011 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd geoordeeld dat een verkavelingsvergunning niet buiten woongebied mag worden voorzien. Hierbij werd verwezen naar de schending van het vigerende gewestplan, van art. 4.3.1. § 1 VCRO en van art 4.4.9 § 1 VCRO. Dit betekent dat alle andere bestemmingen dan woongebied uit de verkaveling dienen gesloten te worden.

(...)

De aanvraag is gelegen aan een gewestweg en gemeenteweg die voldoende zijn uitgerust overeenkomstig artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Wel worden er kavels (1, 2 en 3) gecreëerd die op zich niet palen aan de uitgeruste weg en dus mogelijk problematisch zullen zijn bij de toepassing van art. 4.3.5 VCRO bij de latere behandeling van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. In de beschrijvende nota wordt wel melding gemaakt van het feit dat het projectgebied ontwikkeld zal worden door middel van groepswooningbouw, door dezelfde ontwikkelaar als de aanvrager van de verkavelingsvergunning, maar hierover kunnen in de toekomst geen garanties worden ingebouwd zodat de aansluiting op de openbare weg afhankelijk zou kunnen worden van de toelating door een derde.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Voor het perceel in aanvraag zijn in het gemeentelijk vergunningenregister volgende dossiers gekend:

- 9 april 1954: Stedenbouwkundige vergunning - Vergund - (1954/018) - Bouwen van een villa
- 9 juli 1974: Stedenbouwkundige vergunning - Vergund - (1974/063) - Verbouwen van een bestaande conciërgewoning
- 27 februari 1975: Stedenbouwkundige vergunning - Vergund - (1974/091) - Bouwen verblijf particulier gezin (zwembad)
- 18 oktober 1999: Stedenbouwkundige vergunning - Vergund - (1999/022) - Overdekken zwembad
- 5 december 2008: Stedenbouwkundige vergunning - Vergund - (2008/122) - Slopen van vrijstaande woning met bijgebouwen
- 3 oktober 2011: Stedenbouwkundige vergunning - Vervallen - (2011/062) - Bouwen van 3 appartementsgebouwen en een conciërgewoning
- Verkavelingsvergunning - Ingetrokken door aanvrager - (130/335) - verkavelen in kavels voor meergezinswoningen

(...)

Het gebied situeert zich tussen Antwerpsesteenweg en Oudebaan op korte afstand van de grens Vosselaar/Turnhout. Het projectgebied maakt deel uit van de oost-westas Turnhout-Antwerpen, met naar Turnhout toe residentiële villa's en landschapsparken van de nog resterende 19de- eeuwse buitengoeden. Het beeld aan deze zijde van de Antwerpsesteenweg is overwegend groen, met parkachtige tuinen met dieper gelegen bebouwing. De zuidzijde van de Antwerpsesteenweg heeft een ietwat ander karakter met enkele solitaire grootschalige kleinhandelzaken zonder dat er sprake van een Vlaams steenwegkarakter.

Ten westen van het projectgebied bevinden zich grote percelen met villa's in een parkachtige tuin, ten oosten van het projectgebied bevindt zich het historische kasteeltje "Den ouden bareel". Aansluitend naar het noorden bevindt zich een uitgestrekte verkaveling met riante vrijliggende tussen het projectgebied en het stadsregionale Stadsbos.

Het projectgebied bevindt zich op ongeveer 1 kilometer van de kern van Vosselaar.

Het projectgebied betreft een voormalig domein met villa, portierswoning en bijgebouw in een park. Na de sloping van de villa van dokter Paul Janssen is de portierswoning met koetshuis (in gebruik als bijgebouw) tegen de Oudebaan het enige restant van bebouwing op het terrein. Het terrein is overwegend groen met bomenpartijen en struwelen. Enkel de vroegere oprijlaan bestaat uit halfverharding. Het terrein is vrij geaccidenteerd met aanzienlijke hoogteverschillen.

De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat "het geheel van gebouwen en buitenaanleg één geheel moet vormen, met gebouwen die als één geheel zijn ontworpen en die worden ervaren als gebouwen die zich inpassen in een samenhangend parkgeheel. In elk lot kunnen één of meerdere vrijstaande gebouwen voor meergezinswoningen worden ingeplant.

(...)

Bij de inplanting van de bovengrondse gebouwen moet steeds de 45°-regel werden gerespecteerd ten opzichte van de buitenste grens van de verkaveling, zodat gebouw en park optisch 1 geheel zijn."

Verder is opgenomen dat er een graduele afbouw is in de verdiepingen: van 100% voor gelijkvloers tot maximaal 70% voor de derde verdieping. Echter blijven in pandige en uitpandige terrassen toegelaten voor zover ze passen in het architectonisch geheel en de 45°-regel ten opzichte van de buitenste grens van de verkaveling respecteren.

Wat betreft bouwhoogte wordt in de stedenbouwkundige voorschriften verwezen naar de profielen van het verkavelingsplan, wat verschillende interpretatiemogelijkheden biedt.

In de aanvraag en de bijhorende voorschriften worden geen bindende elementen vermeld betreffende inplanting en/of vormgeving van de toegang tot de ondergrondse parkeerkelder. Enerzijds vermeldt de beschrijvende nota dat de bestaande aansluiting op de Antwerpsesteenweg wordt hergebruikt, anderzijds voorzien de stedenbouwkundige voorschriften dat het toegangsportaal kan verplaatst, aangepast of vervangen kan worden i.f.v. veiligheid.

Algemeen kan gesteld worden dat het verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften op zich onvoldoende gedetailleerd zijn om een kwaliteitsvolle invulling van het gebied te kunnen garanderen. Er blijven qua vormgeving, inplanting en afmetingen te veel vrijheden. De aanvraag kan evenmin voldoende garanties bieden m.b.t. het behoud van de aanwezige waardevolle bomen.

(...)

Project mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. De aanvraag bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

Een toetsing van het project aan de hand van de project-m.e.r.-screeningsnota [en andere gekende gegevens, nl...] aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning omwille van de blijvende algemene vaagheid van de verkavelingsvergunning die onvoldoende garanties biedt voor een kwalitatieve invulling van het projectgebied.

Het college van burgemeester en schepenen vraagt uitdrukkelijk om de ontwikkeling van dit projectgebied d.m.v. een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor te bereiden zodat er zekerheid bestaat over de toekomstig te verwachten constructies en hun relatie tot de onmiddellijke omgeving. Een verkavelingsvergunning dient zich te beperken tot het woongebied. In één stedenbouwkundige aanvraag wenst het college te waarborgen dat het park integraal deel blijft uitmaken van deze aanvraag.

...”

Tegen die beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 14 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 18 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Zij adviseert:

“ ...

8. Legaliteit: niet OK

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, op voorwaarde dat het deel van het perceel gelegen in parkgebied uit de verkaveling gesloten wordt.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied en parkgebied.

(...)

Het aanvraagperceel situeert zich in woongebied (westelijk deel) en parkgebied (oostelijk deel). De bebouwbare kavels (loten 1, 2 en 3) vallen binnen de bepalingen van het woongebied. De gemeenschappelijke parktuin (lot 4) valt deels in het woongebied en deels in het parkgebied. De verkaveling dient zich strikt te beperken tot het woongebied, het deel van het perceel gelegen in het parkgebied wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 5 is bebouwd met een bestaande woning die als zonevreemd in het parkgebied behouden blijft. Deze wordt eveneens uit de verkaveling gesloten.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het aanvraagperceel grenst zowel in noordelijke richting aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg als in zuidelijke richting aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, maar de gemeenteraad heeft de vereiste beslissing over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO) niet genomen.

Voorliggende verkaveling voorziet in lot 4 'zone voor gemeenschappelijke parktuin' de aanleg van een 'private ontsluiting' voor verkeer in functie van de bereikbaarheid van de verschillende ondergrondse parkings en autostaanplaatsen in de verkaveling. Het projectgebied kan maximaal op 1 plaats aansluiten op de Antwerpsesteenweg. Er mag geen ontsluiting komen langs de Oude baan (uitgezonderd hulpdiensten en verhuishagens).

Eerst en vooral dient opgemerkt te worden dat een ontsluitingsweg die toegang verleent tot meerdere andere percelen niet aanzien kan worden als een "private toegangsweg". De wegenis zal via een gezamenlijke toegang 3 individuele bebouwbare loten verbinden. De wegenis is op zijn minst openbaar van karakter, wat een beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk maakt met betrekking tot de zaak van de wegen. Eveneens is er sprake van het inrichten van maximaal 20 bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen. Dit benadrukt nogmaals het (gedeeltelijk) publieke karakter van de inrichting.

Artikel 4.2.25 VCRO bepaalt namelijk: "Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag."

Het verkavelingsplan geeft louter een verdeling in 5 loten weer, zonder enige aanduiding of specificaties over de in te richten wegenis. Bijgevolg is het op basis van voorliggende aanvraag niet mogelijk om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen en is het conform art. 4.2.25 VCRO niet mogelijk om een vergunning te verlenen.

De gevraagde verdeling in loten, met het oog op een voorafgaandelijke verkoop, biedt geen garantie op de aansluitbaarheid van de bebouwbare loten. De aanvraag voorziet namelijk een splitsing in 3 bebouwbare loten (loten 1, 2 en 3), terwijl de wegenis voorzien dient te worden op een afzonderlijk lot 4. De beoogde splitsing in verschillende loten is slechts aanvaardbaar wanneer de wegenis deel uitmaakt van het aanvraagdossier.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen het beleidsveld van het Agentschap voor Wegen en Verkeer.

Het Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV) verleende een ongunstig advies (samengevat):

(...)

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

(...)

14. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

(...)

Omgeving:

Het aanvraagperceel situeert zich tussen de Antwerpsesteenweg (N12) en Oudebaan op ca. 1 km van de kern van Vosselaar en ca. 2,5 km van de kern van Turnhout.

Het deel van de Antwerpsesteenweg tot aan de ring van Turnhout is gelegen in parkgebied en bestaat uit enkele grote villapercelen en landschapsparken. Aan de overzijde van het aanvraagperceel bevindt zich filiaal van Colruyt. In de richting van de kern van de gemeente Beerse komen nog een aantal grootschalige kleinhandelszaken voor.

De woningen in noordelijke en westelijke richting van het aanvraagperceel zijn hoofdzakelijk vrijstaand opgericht op ruime percelen. Het omgevingsbeeld is groen te noemen. Het aanvraagperceel grenst in oostelijke richting aan Villa Den Ouden Barreel, opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed onder ref. 12375.

Toelichting:

Geheel ondergeschikt wordt opgemerkt dat afgezien van de noodzakelijke beslissing van de gemeenteraad (zie eerdere beoordeling), het project in haar totaliteit ongunstig beoordeeld zouden worden.

- Het aanvraagperceel situeert zich in woongebied (westelijk deel) en parkgebied (oostelijk deel). De bebouwbare kavels (loten 1, 2 en 3) vallen binnen de bepalingen van het woongebied. De gemeenschappelijke parktuin (lot 4) valt deels in het woongebied en deels in het parkgebied.*

"De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen."

De parkgebieden zijn aldus niet bestemd om in een woonproject als privatieve tuinzone te worden opgenomen. De verkaveling dient zich bijgevolg strikt te beperken tot het woongebied.

- Het gevraagde project wordt in zijn totaliteit niet inpasbaar geacht en ongunstig beoordeeld.*

Afgezien van het feit dat het aanvraagperceel gelegen is op 1 km van de kern van Vosselaar en 2,5 km van de kern van Turnhout wordt een invulling met 1 of meerdere meergezinswoningen inpasbaar geacht. Er dient echter opgemerkt te worden dat de woonomgeving rondom het aanvraagperceel is ingenomen is door vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Gelet op de bebouwbare perceelsoppervlakte in woongebied wordt een stedelijke dichtheid van ca. 27,3

woningen/ ha gevraagd, wat geenszins op de omgeving (met het aangrenzende parkgebied) aansluit (zie bovenstaande afbeelding).

Een invulling met 65 woningen op 4 bewoonbare bouwlagen, met eventueel een 5de bouwlaag als 'technisch verdiep', wordt zowel naar aantal wooneenheden als naar schaal onaanvaardbaar in de klassiek bebouwde landelijke omgeving geacht. Op basis van het plan is de toegelaten maximale bouwhoogte voor discussie vatbaar, zeker en vast gezien vermeldt wordt dat het terrein niveauverschillen tot 3 m vertoond.

Verder wordt opgemerkt dat de inleiding van de mobiliteitstoets uitgaat van een invulling met 74 appartementen ("het meest zuidelijke, losstaande appartementsblok is goed voor 14 appartementen. Het centrale appartementsblok omvat 23 appartementen en het noordelijke gebouw bevat 37 appartementen).

De opgenomen beperkende maatregel (45°-regel, procentuele afname van het bebouwbaar volume over de verschillende verdiepingen) garanderen geen kwalitatieve invulling tussen de individuele bouwblokken. Verder worden de bebouwbare zones van loten 1, 2 en 3 zeer dicht tegen de naburige perceelgrenzen voorzien. Voor de ondergrondse constructies is een minimale afstand van 4,2 m tot de perceelgrens waarneembaar. Voor de opgaande constructies wordt een minimale afstand van 9,84 m waargenomen. Gelet op het uitgestrekte karakter van het perceel worden deze afstanden als onvoldoende aanzien om de mogelijke hinderaspecten voldoende te beperken.

Gezien het ontbreken van de wegenis aanleg met parkeerplaatsen (maximaal 20) op het perceel is het onmogelijk om het ruimtegebruik ten gronden te beoordelen.

Er wordt tevens aangeraden om een meer specifieke verdeling van het aantal toegelaten woningen per lot te specificeren. De gevraagde voorschriften garanderen geen evenwichtige spreiding van wooneenheden over de verschillende loten.

Naast het ontbreken van de interne wegenis op het verkavelingsplan kan het mobiliteitsaspect in voorliggende aanvraag onvoldoende beoordeeld worden. Het is onduidelijk waar de toegang tot het perceel genomen zal worden. Momenteel is deze aan de overzijde van het filiaal van Colruyt voorzien, maar deze zou volgens de voorschriften verschoven kunnen worden. Op basis van de beschikbare dossiergegevens en het aantal gevraagde wooneenheden wordt het ongunstige advies van AWV bijgetreden.

De verkavelingsvoorschriften geven blijk van het bestaan van verschillende waardevolle bomen op het perceel terwijl het niet geheel duidelijk is over welke bomen het gaat, en waar deze op plan gelegen zijn.

...

Er wordt een hoorzitting gehouden op 23 januari 2018.

De eerste tussenkomende partij bezorgt de verwerende partij een replieknota van 9 februari 2018.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar handhaaft in haar aanvullend verslag van 14 februari 2018 de ongunstige beoordeling:

“ ...

De ongunstige beoordeling zoals opgenomen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 januari 2018 blijft onverminderd gelden. De aanvullende nota is niet van die aard om het eerder ingenomen standpunt te wijzigen.

Er dient nogmaals benadrukt te worden dat een ontsluitingsweg die toegang verleent tot meerdere andere percelen niet aanzien kan worden als een "private toegangsweg". In casu zal een gemeenschappelijke toegangsweg instaan voor het aansluiten van 3 loten op het openbaar domein. De bebouwbare loten 1, 2 en 3 zijn omsloten door lot 4 en grenzen bijgevolg niet rechtstreeks aan het openbaar domein. De wegenis is aldus noodzakelijk voor het aansluitbaar maken van 3 individuele bebouwbare loten. Het eigendomsstatuut van de weg is daarbij niet belangrijk, wel het al dan niet openbare karakter van de weg. **Gezien er niet kan uitgegaan worden van een privaat gebruik van de wegenis, dient de gemeenteraad te beslissen over de zaak van de wegen alvorens de vergunningverlenende overheid een beslissing kan nemen over de vergunningsaanvraag.** Gezien het ontbreken van de wegenis op plan, is het niet mogelijk om de gemeenteraad te laten beslissen over de zaak van de wegen en is het niet mogelijk om voor voorliggende aanvraag een vergunning te verlenen.

Eveneens vermeldt het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 m.b.t. de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen nadrukkelijk dat nieuwe verkeerswegen op het verkavelingsontwerp aangeduid dienen te worden.

"7° een verkavelingsontwerp, op schaal 1 : 500 of groter waarop ten minste is aangegeven : b) de weergave of vermelding van de nieuwe verkeerswegen of wijzigingen van bestaande wegen binnen de verkaveling;"

Het volstaat met andere woorden niet dat er op een verkavelingsplan slechts suggestief een aanduiding van een helling naar een ondergrondse parkeergarage wordt weergegeven. De wegenis dient bijgevolg op een ontegensprekelijke wijze deel uit te maken van het verkavelingsontwerp.

Gelet op het ontbreken van de noodzakelijke aanduiding van de te voorziene wegenis kan het ruimtegebruik op het perceel en de impact van de wegenis op het openbaar domein onvoldoende beoordeeld worden. De beoordeling van het project aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening blijft zoals uiteengezet in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van toepassing. De ligging van het aanvraagperceel binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Turnhout wil niet noodzakelijk zeggen dat in afwijking van de omgeving naar een zo groot mogelijke stedelijke dichtheid gestreefd dient te worden. Het nieuwe begrip ruimtelijk rendement dient dan ook niet ter ondersteuning van de voorgestelde drang naar maximalisatie.

... ”

De verwerende partij verklaart het beroep op 22 februari 2018 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij “overeenkomstig de voorgebrachte plannen en verkavelingsvoorschriften”. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie acht de aanvraag in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied en parkgebied.

(...)

Het aanvraagperceel situeert zich in woongebied (westelijk deel) en parkgebied (oostelijk deel). De bebouwbare kavels (loten 1, 2 en 3) vallen binnen de bepalingen van het woongebied. De gemeenschappelijke parktuin (lot 4) valt deels in het woongebied en deels in het parkgebied. De gemeente gaf in voorliggende aanvraag nadrukkelijk aan, niet te willen voorzien in het beheer en het onderhoud van het gebied. Het deel in parkgebied vervult momenteel reeds een privaatieve functie dus ondergaat in die zin geen wijziging. De deputatie acht de invulling dan ook in overeenstemming met het gewestplan.

Lot 5 is bebouwd met een bestaande woning die als zonevreemd in het parkgebied behouden blijft.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het aanvraagperceel grenst zowel in noordelijke richting aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg als in zuidelijke richting aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

De deputatie is van mening dat de uit te voeren wegeniswerken geheel privaatief zijn, waardoor geen beslissing over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO) genomen dient te worden.

Voorliggende verkaveling voorziet in lot 4 'zone voor gemeenschappelijke parktuin' de aanleg van een 'private ontsluiting' voor verkeer in functie van de bereikbaarheid van de verschillende ondergrondse parkings en autostaanplaatsen in de verkaveling. Het projectgebied kan maximaal op 1 plaats aansluiten op de Antwerpsesteenweg. Er mag geen ontsluiting komen langs de Oude baan (uitgezonderd hulpdiensten en verhuishagens).

De deputatie oordeelt dat de aanvraag het privaatieve karakter van de gewenste ontwikkeling voldoende verduidelijkt. De gemeente heeft steeds zeer duidelijk het signaal aan beroeper gegeven geen interesse te hebben in een project waarin nieuwe openbare wegen gecreëerd zouden worden. Dit is een van de fundamentele uitgangspunten geweest bij opmaak van de aanvraag tot verkavelingsvergunning. Om deze reden werd er expliciet voor gekozen een aanvraag in te dienen zonder wegeaanleg. De plannen werden in die zin aangepast. Het project wordt aan de straatzijde afgesloten met een toegangssysteem, dat enkel door bewoners aangewend kan worden. De site is niet publiek toegankelijk, enkel voor bewoners en bezoekers aan wie toegang verleend wordt door bewoners. Ook in de eigendomsstructuur van de site wordt aandacht besteed aan dit gegeven. Elk van de eigenaars die een appartement in private eigendom verwerft, wordt tegelijk mede-eigenaar van de kavel waarin de wegenis wordt gesitueerd. In die zin wordt met andere woorden voorzien in een ontsluiting volledig op en over het eigen terrein tot aan de voorliggende gewestweg.

(...)

Het Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV) verleende een ongunstig advies met volgende motivatie:

Onwenselijkheid omwille van de veiligheid van het verkeer.

- ***"Toegang tot het gewestdomein:***
Het dienstorder MOWJAWV/2012/16 omschrijft de reglementering van de toegangen tot het gewestdomein. In geval van de voorliggende aanvraag grenst het perceel aan de achterzijde aan een gemeenteweg (Oudebaan) dewelke van een lagere categorie

is dan de gewestweg (Antwerpsesteenweg). Ontsluiting van. de verkaveling dient daarom ingericht te worden via deze gemeenteweg.

- 1.2 Streefbeeldstudie Turnhout

Door in het project voorgestelde ontsluiting past niet in het Streefbeeld omwille van de noodzakelijke keerbeweging die dienen gemaakt te worden ter hoogte van de volwaardig ingerichte kruispunten. Het aantal noodzakelijk keerbewegingen dient, omwille van de verkeersveiligheid tot een minimum beperkt te worden, hetwelk met betrekking tot dit project mogelijk kan gemaakt worden door de ontsluiting te voorzien langs het traject Weigang Oudebaan- Bergeneindsepad.

- 1.3 Conflictsituaties met andere weggebruikers

In de mobiliteitstoets blijkt dat men voorziet in een conflictsituatie met de fietsers op de functionele fietsroute langs de N12. Er wordt daarom gesuggereerd om bij het uitrijden signalisatie aan te brengen die waarschuwt voor fietsers.

Tevens worden op het vlak van verkeersveiligheid aandachtspunten aangehaald in de mobiliteitstoets die een veiligere ontsluiting via de gemeenteweg zoals eerder reeds aangegeven mee ondersteunen. De N12 is een drukke gewestweg met een snelheidsregime van 70 km/uur. Bij het inrichten van een ontsluiting langs de gewestweg moet rekening gehouden worden met het doorgaand verkeer, fietsers op het bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk en het op- en afrijdende verkeer naar Colruyt. gelegen tegenover de voorgestelde ontsluiting op de gewestweg.”

De deputatie treedt dit standpunt niet bij, gelet op de motivatie onder het beoordelingsaspect mobiliteit (zie (goede ruimtelijke ordening)).

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

(...)

De deputatie meent dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

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

Omgeving

Het aanvraagperceel situeert zich tussen de Antwerpsesteenweg (N12) en Oudebaan op ca. 1 km van de kern van Vosselaar en ca. 2,5 km van de kern van Turnhout.

(...)

Het deel van de Antwerpsesteenweg tot aan de ring van Turnhout is gelegen in parkgebied en bestaat uit enkele grote villapercelen en landschapsparken. Aan de overzijde van het aanvraagperceel bevindt zich filiaal van Colruyt. In de richting van de kern van de gemeente Beerse komen nog een aantal grootschalige kleinhandelszaken voor.

De woningen in noordelijke en westelijke richting van het aanvraagperceel zijn hoofdzakelijk vrijstaand opgericht op ruime percelen. Het omgevingsbeeld is groen te noemen. Het aanvraagperceel grenst in oostelijke richting aan Villa Den Ouden Barreel, opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed onder ref. 12375.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Eerder werd geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het gewestplan.

Het aanvraagperceel situeert zich in woongebied (westelijk deel) en parkgebied (oostelijk deel). De bebouwbare kavels (loten 1, 2 en 3) vallen binnen de bepalingen van het woongebied en zijn gericht op het realiseren van de bestemming. In de toets aan de gewestplanbestemming werd reeds aangehaald dat de gemeente het deel in parkgebied niet wenst over te nemen. Gezien het parkgebied in privaatieve handen is en blijft, blijft in het haar bestaande staat bewaard, en kan de inrichting van een tuinzone aanvaard worden.

De deputatie treedt de gemeente en de beroeper bij en stelt dat de ontsluiting van het projectgebied langs de Antwerpsesteenweg dient te gebeuren.

De beroeper benadrukt dat de keuze van ontsluiting precies een van de eisen is geweest die deel hebben uitgemaakt van een grondig en langdurig vooroverleg met de gemeente. Beroeper heeft zelf nooit een voorkeur geuit wat de keuze van ontsluiting betreft. Het is net de gemeente die steeds expliciet gevraagd heeft om bij ontwikkeling van de gronden te voorzien in een ontsluiting via de voorgelegen Antwerpsesteenweg, en niet via de achtergelegen Oudebaan.

Niet alleen de gemeent[e], ook AWW heeft de keuze voor de ontsluiting aanvaard tijdens een overleg met de gemeente voorafgaand aan de indiening van de vergunningsaanvraag. Dit werd de gemeente expliciet bevestigd op de hoorzitting.

De Oudebaan is een lokale wegenis en maakt deel uit van een fietsroutenetwerk. De gemeente tracht bijgevolg het verkeer te weren uit de omliggende woonwijk, wat het maatschappelijk draagvlak van de aanvraag beoogt te vergroten.

In de mobiliteitstoets wordt het verschil tussen de beide wegen, tussen dewelke het project zich bevindt, duidelijk aangegeven:

"De verkaveling is in het noorden gelegen aan een woonstraat (Oudebaan) die min of meer parallel loopt met Antwerpsesteenweg en in het westen verbinding maakt met Beerse. Het snelheidsregime is 30km/u. Het wegprofiel is echter zo smal dat kruisende autobewegingen niet op de rijweg kunnen gebeuren en dat er uitgeweken wordt op de grasberm. Het deel van Oudebaan ten oosten van het geplande initiatief is een eenrichtingsweg van oost naar west.

In het zuiden ontsluit de site naar N12 (Antwerpsesteenweg), een secundaire weg type 111. Het betreft een 2x1 rijweg met centraal een rijstrook voor afslaande bewegingen. Het snelheidsregime is 70km/h"

De deputatie sluit zich aan bij de gemeente, voor wat betreft het voorzien van een ontsluitingsweg naar de Antwerpsesteenweg. De Oudebaan wordt niet geschikt geacht als ontsluitingsweg voor maximaal 65 bijkomende appartementen.

Het mobiliteitsaspect, meer bepaald de interne wegenis en de ontsluiting op de Antwerpsesteenweg, dient op basis van concrete plannen verder beoordeeld te worden tijdens de omgevingsvergunningaanvraag.

De deputatie is van oordeel dat het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften op een aanvaardbare en voldoende sluitende wijze de limieten van een toekomstige stedenbouwkundige aanvraag bepalen, maar dat een concrete beoordeling op basis van een volgende omgevingsvergunning dient te gebeuren.

De deputatie meent dat in voorliggende aanvraag op een verordende wijze de maximale grenzen van een toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen bepaald wordt.

Het verlenen van de verkavelingsvergunning verhindert evenwel op geen enkele wijze dat een aanvraag tot omgevingsvergunning naast en bovenop de toetsing aan de verkavelingsvoorschriften verplicht zal worden afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening en de specifieke inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving. Toekomstige aanvragen zullen derhalve niet enkel gunstig beoordeeld moeten worden op basis van de stringente voorschriften (inplanting, afstanden, ...) van huidige verkavelingsbeslissing, doch dienen eveneens de concrete toets van de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in artikel 4.3.1 VCRO dienen te doorstaan.

De deputatie acht de voorziene maximale inplanting van de gebouwen, alsook het maximale bouwprofiel aanvaardbaar. De 45°-regel geldt ten aanzien van de buitenste grens van de verkaveling. Samengelezen met het verkavelingsplan, blijkt hieruit zeer duidelijk waar constructies opgericht kunnen worden, en welke hoogte zij op welke locatie al dan niet kunnen hebben. Deze voorschriften zijn voldoende duidelijk en laten geen interpretatie toe.

De deputatie acht de gevraagde woningdichtheid aanvaardbaar, gelet op de ligging van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, conform het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen selecteert Vosselaar immers als een gewoon hoofddorp type 11. Dit houdt in dat de gemeente haar woningaanbod kan uitbreiden voor een vraag tot boven de verwachte stijging. Bovendien kan niet voorbijgegaan worden aan het feit dat de percelen gelegen zijn binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Turnhout. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare als een stedelijke dichtheid te beschouwen. De aanvraag past binnen het streven naar verdichting en kernversterking en kan aanvaard worden.

BESLUIT

(...)

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en verkavelingsvoorschriften. Middels het verlenen van deze verkavelingsvergunning worden op verordende wijze de maximale grenzen van een toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen bepaald. Het verlenen van de verkavelingsvergunning

verhindert evenwel op geen enkele wijze dat een aanvraag tot omgevingsvergunning naast en bovenop de toetsing aan de verkavelingsvoorschriften verplicht zal worden afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening en de specifieke inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving. Toekomstige aanvragen zullen derhalve niet enkel gunstig beoordeeld moeten worden op basis van de stringente voorschriften (inplanting, afstanden, ...) van huidige verkavelingsbeslissing, doch dienen eveneens de concrete toets van de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in artikel 4.3.1 VCRO dienen te doorstaan.
...

Dit is de thans bestreden beslissing.

2.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar en de gemeente Vosselaar vorderen met een aangetekende brief van 27 april 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0542-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stellen dat uit het aanvraagdossier overduidelijk blijkt dat de nv De Boomen Project, met ondernemingsnummer 0899.435.171, thans de tweede tussenkomende partij, de aanvrager is van het beoogde verkavelingsproject (stuk 5, aanvraagformulier).

Tegen de voormelde weigeringsbeslissing van de gemeente Vosselaar werd echter administratief beroep ingesteld door de nv De Boomen Park, met als ondernemingsnummer 0899.437.250, thans de eerste tussenkomende partij.

De bestreden beslissing levert in beroep ten onrechte de verkavelingsvergunning af aan de nv De Boomen Park, hoewel deze helemaal geen vergunningsaanvrager is.

Hieruit blijkt dat er door de verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek is gevoerd naar de hoedanigheid van de beroepsindiener. Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij nemen zonder zorgvuldig onderzoek en foutief aan dat de nv De Boomen Park vergunningsaanvrager is en in die hoedanigheid beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.7.21, §2, 1° VCRO.

Verder dient vastgesteld te worden dat het beroepschrift ook geen uiteenzetting bevat van eventuele (on)rechtstreekse hinder of nadelen, waardoor de nv De Boomen Park als beroepsindiener in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO zou kunnen worden beschouwd.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing die het beroep van de nv De Boomen Park inwilligt in plaats van het af te wijzen als onontvankelijk, in het licht van het voorgaande pertinent onwettig is.

2.

De tussenkomende partijen wijzen er vooreerst op dat in de voor de verwerende partij bestreden beslissing, zijnde de weigering van de verkavelingsvergunning door het college, melding wordt gemaakt van de nv De Boomen Park als zijnde de aanvrager van de vergunning. Aldus werd beroep aangetekend namens diegene die in de weigeringsbeslissing werd aangemerkt als zijnde de aanvrager.

In de mate dit niet zou worden aanvaard en de vermelding in de weigeringsbeslissing niet als voldoende uitgangspunt genomen zou kunnen worden, wijzen de verzoekende partijen erop dat volgens het Grondwettelijk Hof de vereiste van het belang bij een beroep niet op een overdreven formalistische wijze mag worden toegepast. De nv De Boomen Park is grondeigenaar en moet volgens de verzoekende partijen dan ook aanzien worden als de “effectieve begunstigde” van de verkavelingsvergunning, ondanks het feit dat de aanvraag werd ingediend door de nv De Boomen Project. De stelling van de verzoekende partijen dat het beroep van de nv De Boomen Park onontvankelijk zou zijn, is een te formalistische interpretatie van de ontvankelijkheidsvereiste.

Deze visie zou overigens bevestigd zijn in de rechtspraak van de Raad waarin de tussenkomst van een landmeter die een verkavelingsvergunning aanvroeg onontvankelijk werd verklaard, op grond van de vaststelling dat de landmeter destijds slechts de gevolmachtigde van de werkelijke aanvrager, zijnde de eigenaar, was. Toegepast op onderhavig dossier betekent dit volgens de verzoekende partijen dat de “werkelijke aanvrager” wel degelijk de nv De Boomen Park was, en dat het beroep bij de verwerende partij dus wel degelijk ontvankelijk was.

Ten overvloede merken de tussenkomende partijen op dat in het administratief beroepschrift niet enkel werd gewezen op het feit dat de beroeper de aanvrager van de vergunning was, maar ook de begunstigde van de vergunning was. Dit is ontegensprekelijk het geval, als grondeigenaar.

Tenslotte stellen de tussenkomende partijen zich de vraag welk belang de verzoekende partijen hebben bij dit argument, nu er door deze handelwijze op geen enkele wijze afbreuk wordt gedaan aan eender welk recht in hoofde van de verzoekende partijen en hun belangen evenmin worden geschonden.

3.

In hun toelichtende nota antwoorden de verzoekende partijen dat het gegeven dat de eerste tussenkomende partij de “effectief begunstigde” van de bestreden beslissing zou zijn, geenszins kan remediëren aan de vaststelling dat de aanvraag is ingediend door de tweede tussenkomende partij. Verder betwisten de verzoekende partijen dat dit een te formalistische interpretatie van de ontvankelijkheidsvereiste is.

De verwijzing naar de rechtspraak van de Raad (RvVb 17 februari 2015, nr. A/2015/0060) is niet relevant, nu in tegenstelling tot in die zaak in onderhavig geval de tweede tussenkomende partij zich niet heeft gemanifesteerd als gevolmachtigde van de eerste tussenkomende partij, doch veeleer als effectieve aanvrager van de door haar beoogde verkavelingsvergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partijen argumenteren, hebben de verzoekende partijen belang bij het middel waarin zij aanvoeren dat de nv De Boomen Park niet kan worden aangemerkt als de aanvrager van de verkavelingsvergunning en de verwerende partij het administratief beroep van laatstgenoemde daarom ten onrechte ontvankelijk verklaard heeft.

Immers, indien het middel gegrond bevonden wordt, betekent dit dat de verwerende partij het administratief beroep van de nv De Boomen Park moest afwijzen als onontvankelijk, waarna de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar zijn rechtskracht zou hernemen en definitief zou worden.

De verzoekende partijen hebben bijgevolg belang bij het middel. Het middel is ontvankelijk.

2.

Artikel 4.7.21 VCRO, zoals van toepassing op het moment van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“ ...

§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in § 1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;

5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende

instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, tweede lid, werd betekend; 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in § 2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

...

3.

Het blijkt uitdrukkelijk uit het aanvraagdossier, en het wordt ook niet ernstig betwist door de tussenkomende partijen, dat de aanvraag werd ingediend door de nv De Boomen Project, thans de tweede tussenkomende partij (zie aanvraag, stuk 1, a) administratief dossier).

Het administratief beroepschrift bij de verwerende partij werd evenwel ingediend door een andere vennootschap met verschillend ondernemingsnummer, met name de nv De Boomen Park, thans de eerste tussenkomende partij, in de hoedanigheid van "aanvrager en begunstigde van de geweigerde verkavelingsvergunning" (stuk 8 administratief dossier). Ook dit wordt niet betwist door de tussenkomende partijen.

De Raad kan aldus niet omheen de vaststelling dat de rechtspersoon die het administratief beroep bij de verwerende partij heeft aangetekend, niet de "aanvrager" van de vergunning is in de zin van artikel 4.7.21, §2, 1° VCRO.

4.

De omstandigheid dat, zoals de tussenkomende partijen opmerken, de weigeringsbeslissing van het college melding maakt van de nv De Boomen Park als aanvrager van de vergunning, doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Deze aanduiding is duidelijk onjuist, nu de aanvraag werd ingediend door de heer Matheus Heeren in naam van de nv De Boomen Project. De onjuiste vermelding in de weigeringsbeslissing is op zich evenwel niet rechtscheppend, en heeft niet voor gevolg dat de persoon van de aanvrager hangende de aanvraag zou wijzigen.

5.

De ondergeschikte argumentatie dat het belang bij een beroep niet op overdreven formalistische wijze mag worden toegepast, en dat de nv De Boomen Park als grondeigenaar beschouwd moet worden als de “werkelijke aanvrager”, kan niet worden bijgetreden en vindt geen steun in artikel 4.7.21, §2 VCRO. Artikel 4.7.21, §2, 1° VCRO bepaalt dat het beroep kan worden ingediend door “de aanvrager van de vergunning”, zijnde de natuurlijke persoon of de rechtspersoon in wiens naam de aanvraag wordt ingediend, hetgeen moet blijken uit het ingevulde aanvraagformulier.

De Raad benadrukt dat het hier gaat om twee verschillende vennootschappen met onderscheiden rechtspersoonlijkheid. Net zomin als men kan aanvaarden dat een andere natuurlijke persoon dan de eigenlijke aanvrager in diens plaats opkomt tegen een weigering van vergunning, kan men aanvaarden dat een andere vennootschap met onderscheiden rechtspersoonlijkheid in de plaats van de vennootschap in wiens naam de aanvraag is ingediend kan opkomen tegen een weigering van vergunning. Het juridisch gevolg van het aannemen van rechtspersoonlijkheid bestaat er in dat er een eigen identiteit ontstaat, die eigen rechten maar ook plichten heeft, net zoals een natuurlijke persoon. Dit getuigt dus geenszins van een overdreven formalisme, maar is een logisch en noodzakelijk gevolg van de door de tussenkomende partijen aangenomen rechtsvorm.

6.

In zoverre de tussenkomende partijen verwijzen naar het arrest van de Raad van 17 februari 2015 met nr. A/2015/0060, moet met de verzoekende partijen worden vastgesteld dat deze verwijzing niet relevant is. In tegenstelling tot hetgeen het geval was in de constellatie die aanleiding heeft gegeven tot voornoemd arrest, kan *in casu* niet worden voorgehouden dat de nv De Boomen Project slechts gevolmachtigde was van de nv De Boomen Park. De aanvraag vermeldt onder de titel “document machtiging” uitdrukkelijk “niet van toepassing”, en uit de aanvraag blijkt dan ook niet dat er door de nv De Boomen Park een volmacht werd gegeven om de aanvraag in haar naam in te dienen.

7.

In zoverre de tussenkomende partijen ter zitting nog aanvoeren dat de nv De Boomen Park een beroep kon indienen omdat ze als eigenaar schade ondervindt ingevolge de weigering van verkavelingsvergunning, dient nog het volgende te worden opgemerkt.

In de eerste plaats dient vastgesteld te worden dat de eerste tussenkomende partij zich in haar beroepschrift heeft aangediend als “aanvrager” van de vergunning, en niet als “rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing” in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing ook niet onderzocht of de eerste tussenkomende partij “hinder of nadelen” concreet aannemelijk maakt; zij is er foutief van uitgegaan dat de eerste tussenkomende partij de “aanvrager” van de vergunning is.

Daarenboven dient opgemerkt te worden dat dit zou neerkomen op een oneigenlijk gebruik van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO. Het beroep waarvan het specifieke opzet erin bestaat om een geweigerd voordeel alsnog te verkrijgen, kan in beginsel alleen worden ingesteld door diegene die op dat voordeel aanspraak kan maken. Alleen aan die (rechts)persoon kan dat voordeel worden verleend. De door de tussenkomende partijen gevreesde schade ingevolge het niet realiseren van de verkaveling is evenwel vreemd aan de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde “hinder en nadelen”. De benadeling die de eerste tussenkomende partij inroept om van haar belang bij het administratief beroep te overtuigen, met name dat zij haar gronden niet kan ontwikkelen, laat zich daarentegen niet onderscheiden van de belangenschade die eigen is aan een aanvrager die zijn aanvraag niet vergund ziet. Via een oneigenlijk gebruik van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO maakt de

eerste tussenkomende partij aanspraak op een voordeel – de afgifte van de verkavelingsvergunning – dat zij niet aangevraagd heeft.

8.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. INDEPLAATSSTELLING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Het toepasselijke artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer als volgt:

“§1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuurs-rechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:
1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;
2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;
3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan aan het bevel, opgelegd conform het eerste lid, een ordetermijn verbinden voor de uitvoering ervan.

De ordetermijn, vermeld in het tweede lid, wordt geschorst zolang een cassatieberoep, gericht tegen het arrest van het Vlaams bestuursrechtscollege dat dit bevel bevat, aanhangig is bij de Raad van State.

§2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.
...

De parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, in de bovenvermelde zin gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer:

“...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux. Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...

2.

Uit bovenvermeld artikel, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, blijkt dat de Raad over een beperkte substitutiebevoegdheid beschikt om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

De Raad kan aldus slechts bij wijze van absolute uitzondering zelf een vergunning weigeren voor zover de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan specifiek daartoe volstrekt gebonden is.

3.

Aangezien uit de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om het administratief beroep onontvankelijk te verklaren, gaat de Raad over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.

VIII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Nu de verwerende partij de in het ongelijk gestelde partij is, worden de kosten van het beroep bestaande uit het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht begroot op 1.200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verwerende partij gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE BOOMEN PARK en de nv DE BOOMEN PROJECT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het afsplitsen van drie kavels voor vrijstaande meergezinswoningen, het afsplitsen van een kavel met een bestaande woning en bijgebouwen, en het afsplitsen van een gemeenschappelijke private parktuin op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 20 – Oudebaan 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 185E en 182Z.
3. De Raad verklaart het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar van 9 oktober 2017 waarbij de aanvraag tot het afsplitsen van drie kavels voor vrijstaande meergezinswoningen, het afsplitsen van een kavel met een bestaande woning en bijgebouwen, en het afsplitsen van een gemeenschappelijke private parktuin op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 20 – Oudebaan 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 185E en 182Z werd geweigerd, onontvankelijk.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 1.200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 mei 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT