

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0337 van 18 juni 2013  
in de zaak 1112/0859/A/4/0770

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Jan GHYSELS en Martine WENDRICKX  
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpssteenweg 187  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Filip ROGGE en Peter EVENPOEL  
kantoor houdende te 1700 Dilbeek, Baron R. de Vironlaan 60 bus 7  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal van 6 februari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning verleend voor een nieuwe kavel voor een eengezinswoning in open verband.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Martine WENDRCKX die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

De verzoekende partij bezorgt aan de Raad met een faxbericht van 4 maart 2013 “twee stukken”, met verzoek deze te willen toevoegen aan haar stukkenbundel.

Artikel 4.8.16, § 4, eerste lid VCRO bepaalt dat de verzoeker aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken kan toevoegen die hij nodig acht. Artikel 4.8.20, § 2, tweede lid VCRO bepaalt dat de verzoeker aan de wederantwoordnota de geïnventariseerde overtuigingsstukken kan toevoegen die hij nodig acht.

Het bezorgen van overtuigingsstukken nadat de wederantwoordnota is ingediend, is niet voorzien in de VCRO.

De aanvullende overtuigingsstukken van de verzoekende partij, waarvan overigens niet blijkt dat ze aan de Raad konden worden bezorgd op de wijze zoals bepaald in de aangehaalde bepalingen, dienen uit de debatten geweerd te worden.

## **IV. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 4 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## V. FEITEN

Op 19 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “1 nieuwe kavel”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 november 2011 tot en met 2 december 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal keurt op 26 januari 2012 de voorgestelde rooilijn, op 4 meter uit de as van de ■■■■■, goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal verleent op 6 februari 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Het verkavelen van een terrein in 1 nieuwe kavel voor een eengezinswoning in open verband en een nieuwe rooilijn van 4 meter uit de as van de ■■■■■ en de ■■■■■ is in overeenstemming met de op het perceel geldende verordeningen en voorschriften en brengt, mits het strikt naleven van onderstaande voorwaarden, door de inplanting binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter, de voorgestelde inplanting, vormgeving en materialen van de toekomstige woningen, de goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats en de openheid van het gebied niet in het gedrang.*

### Algemene conclusie

*Mits het strikt naleven van onderstaande voorwaarden, kan een verkavelingsvergunning afgeleverd worden.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- *de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, in vervanging van de voorgelegde, strikt na te leven;*
- *met de gemeente een overeenkomst af te sluiten en dit vóór het afleveren van een verkavelingsvergunning waarin de verkavelaar zich verbindt tot het gratis aan de gemeente af te staan van de grond gelegen binnen de rooilijn langs de ■■■■■ (26 januari 2012). Voor de grondafstand mag bij sterkmaking opgenomen worden in de verkavelingsakte. Afschrift van deze akte wordt aan de gemeente verzonden;*
- *uiterlijk voorafgaand aan het afleveren van het attest zoals voorzien in artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- *het betalen van een forfaitair bedrag van 2.500,00 euro (voor 1 nieuwe kavel om bij te dragen in de financiële lasten van de wegenuitrusting (overeenkomstig de gemeentelijke verkavelingsverordening) en dit vóór het afleveren van een verkavelingsvergunning;*
- *met de gemeente een overeenkomst af te sluiten en dit vóór het afleveren van*

een verkavelingsvergunning waarin de verkavelaar zich verbindt tot het betalen van de kosten verbonden aan de uitbreiding van de nutsleidingen, nl.:

- 400,00 euro voor de uitbreiding van het gas- en elektriciteitsnetwerk zoals opgenomen in de raming van 8 november 2011 van Eandis – Infrastructuugebied Zenne-Dender met referentie ZD/GMIC/238110;
- 101,00 euro voor de uitbreiding van het kabelnetwerk zoals opgenomen in de raming van 31 oktober 2011 van Infrax met referentie 101274;
- Het slopen van de bestaande bebouwing (garage/berging) op de nieuwe kavel;

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 21 juni 2012 beslist de verwerende partij op 21 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### Beoordeling

a) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De aanvraag tot het herverdelen van percelen om te voorzien in een nieuwe kavel voor een eengezinswoning in open verband is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.*

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Door de nieuwe kavel wordt een bijkomende woning voorzien. Deze beperkt verhoogde woningdichtheid is ruimtelijk aanvaardbaar. Het goed is gelegen op de rand van het gehucht Kattem binnen een vlek woongebied met landelijk karakter. Binnen deze vlek is een relatief dichte bebouwing aanwezig. Het voorliggende project voorziet in drie kavels van 4are 10ca, 5are 86ca en 5are 25ca. In de onmiddellijke omgeving zijn er

verschillende percelen met eengezinswoningen met een beperkte oppervlakte, anderen hebben een vergelijkbare grootte.

d) Het creëren van een bijkomende kavel voor een vrijstaande eengezinswoning is ruimtelijk verenigbaar met de plaatselijke toestand. Het terrein heeft een langgerekte oppervlakte over een lengte van  $\pm 63.00\text{m}$  met zowel langs noordelijke als langs zuidelijke zijde een bestaande woning.

Kavel 1 heeft een oppervlakte van 4are 10ca en heeft een bestaande woning gericht naar de [REDACTED]. Deze behoudt een tuinzone van min. 10.00m diepte. Voor kavel 3 wordt een nieuwe noordelijke zijdelingse perceelsgrens vastgelegd zodat een zijdelingse strook van 4.00m wordt verkregen. De bestaande vrijstaande woning langs de [REDACTED] komt hierdoor op een kavel met een oppervlakte van 5are 25ca te staan. Voorafgaand aan de verkoop van de nieuwe kavel 2 dient de garage en berging met een oppervlakte van  $\pm 10.00\text{m}$  op  $\pm 11.00\text{m}$  afgebroken te worden. Op deze manier wordt een kavel 2 gecreëerd met een oppervlakte van 5are 86ca voor een nieuwe vrijstaande eengezinswoning. De tuinzone van deze kavel heeft een diepte van  $\pm 12.50\text{m}$  wat voldoende is en overeenstemt met de omliggende tuinen.

De nieuwe woning op kavel 2 wordt voorzien op minimaal 9.00m uit de as van de weg, en komt dieper te liggen dan de te slopen garage/berging. Dit heeft een positieve invloed op het straatbeeld. De woning vervangt in zekere zin de bestaande garage die als een volwaardig volume al aanwezig is in het straatbeeld.

e) De gemeenteraad heeft op 26 januari 2012 de voorgestelde rooilijn op 4 meter uit de as van de [REDACTED] goedgekeurd. Het ontwerp voorziet een aparte kavel 4 met een oppervlakte van 1 are om te voorzien in deze gratis grondafstand. Hiervoor wordt een exact opmetingsplan gemaakt dat gevoegd wordt bij de verkavelingsakte.

f) In het beroepschrift wordt aangehaald dat de verkaveling een gedeelte van de grond van de eigendom van de beroepsindiener mee zou opnemen binnen de verkaveling. De zijdelingse perceelsgrens tussen de woningen huisnr. 11 en huisnr. 17 zou worden gewijzigd zodat een grotere oppervlakte voor kavel 3 wordt verkregen. Dit is niet correct. Deze zijdelingse perceelsgrens verandert niet.

In het beroepschrift wordt verwezen naar een kadastraal uittreksel waarop het perceel met woning huisnr. 11 een oppervlakte heeft van 4a 30ca. Het bijgevoegde kadasterplan van de toestand op 1 januari 2011 toont een zijdelingse perceelsgrens langs noordelijke zijde die samenvalt met de zijgevel van de woning (linkse zijde van het perceel). De voorliggende verkaveling voorziet langs deze noordelijke zijde een zijdelingse perceelsgrens op 4.00m van de zijgevel van de woning. De kavel 3 heeft hierdoor een grootte van 5a 86ca.

Bijkomend kan worden vermeld dat de kavel 3 uiteindelijk geen deel uitmaakt van de verkaveling. Deze kavel wordt immers uit de verkaveling gesloten.

...

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden:

- de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, in vervanging van de voorgelegde, strikt na te leven;
- de strook grond, ingetekend als kavel 4, gratis af te staan aan de gemeente. Hiervoor wordt op kosten van de verkavelaar een opmetingsplan opgemaakt dat toegevoegd wordt aan de verkavelingsakte;
- de bestaande bebouwing (garage/berging) op de nieuwe kavel moet worden gesloopt vooraleer kan overgegaan worden tot de uitvoering van de verkaveling;
- een forfaitair bedrag van 2500 euro voor 1 nieuwe kavel om bij te dragen in de financiële lasten van de wegwijziging, te betalen aan de gemeente vooraleer kan overgegaan worden tot de uitvoering van de verkaveling;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen strikt na te leven,

*inclusief het betalen van de kosten verbonden aan de uitbreiding van de nutsleidingen, nl.:*

- 400 euro voor de uitbreiding van het gas- en elektriciteitsnetwerk zoals opgenomen in de raming van 8 november 2011 van Eandis-hrfrastuctum-gebied Zenne-Dender met referentie ZD/GMIC/23 8110;
- 101 euro voor de uitbreiding van het kabelnetwerk zoals opgenomen in de raming van 31 oktober 2011 van hifarx met referentie 101274.

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd op 28 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2012, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Belangrijk te vermelden is dat tussen de verkavelaar en de verzoekende partij een betwisting hangende is over de perceelsgrens nummer 374 M. Het betreft een afpalingsprocedure die werd ingeleid bij dagvaarding van 23 maart 1999 voor de vrederechter van het kanton Lennik, gekend onder rolnummer 99A171 **(stuk 13)**. Het voorwerp van de vordering luidde onder meer : "na te goon of de grenslijn tussen de eigendommen van partijen te bepalen is aan de hand van de bestaande gegevens."(**stuk 13**). In het jaar 2005 werd de procedure naar de rol verzonden.*

*Volgens de kadastrale legger bestaat de oppervlakte van het perceel nr. 374 L (thans 374 M), 4 a 30ca **(stuk 11)**. Dit perceel nr. 374 L (thans 374 M) komt overeen met lot 3 van het verkavelingsplan. De verkavelaar deelt mee dat lot 3 een oppervlakte heeft van 5a 25 ca in plaats van 4 a 30ca zoals vermeld op de kadastrale legger **(stuk 11)**.*

*Het gaat om een verschil van meer dan een are die wordt ontnomen van de eigendom van de verzoekende partij en dat, zoals bovenstaand gemeld, steeds het voorwerp is geweest van een betwisting tussen de vader van de verzoekende partij, thans ook van de verzoekende partij zelf en de verkavelaar.*

*Niettegenstaande het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal via het bezwaar van de verzoekende partij (**stuk 4** nr. V.2.5, pag. 9) op de hoogte is van het feit dat de scheidingsgrens betwist is heeft de gemeente Roosdaal aan de verkavelaar geen bijkomende informatie ingewonnen over de juiste en actuele stand van zaken.*

*Thans wordt in de bestreden beslissing van de Deputatie zelfs geen melding meer gemaakt van de bestaande afpalingsprocedure niettegenstaande dit argument door de*

verzoekende partij uitdrukkelijk was opgeworpen in haar beroepsverzoekschrift voor de Deputatie (stuk 7, nr. 7, pag. 13) en in haar nota die zij tijdens de hoorzitting heeft neergelegd (stuk 9, pag. 2). Van de neerlegging van de nota ter zitting is in de bestreden beslissing evenmin melding gemaakt.

Bijgevolg staat vast dat de grensbepaling en ook de afmetingen tussen het erf van de verzoekende partij, perceel nr. 386K, en het erf van de verkavelaar, perceel nr. 374 M (het vroegere perceel 374 L), niet vastligt. Zoals verder zal blijken dient verzoekende partij thans vast te stellen dat de afmetingsgegevens die de verkavelaar aan uw dienst verschaft, volstrekt onjuist zijn en het bestuur zelfs op een verkeerd been tracht te zetten om een verkavelingsvergunning te bekomen waarbij wederrechtelijk de eigendom van verzoekende partij wordt ingenomen.

Verwijzend naar bovenstaand punt vreest de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning de verkavelaar een quasi eigendomstitel oplevert ten aanzien van meer dan 1 are eigendom van verzoekende partij. Zijn perceel wordt met andere woorden vergroot van 4 are 30 centiare tot 5 a 25 ca, wat op zich at strijdig is met de kadastrale legger van de verkavelaar (stuk 11). Uit het eerste middel zal duidelijk blijken dat de verkavelaar bewust essentiële informatie achterwege heeft gelaten. De verzoekende partij vreest een onwettige inbezitname van haar eigendom zodat de hinder of het nadeel in hare hoofde is aangetoond en de voorwaarde van art. 4.8.11. §1, 3 VCRO is vervuld.

...

De tussenkomenende partij repliceert:

“ ...

Het gegeven dat men omwonende is, voldoet geenszins om aan te nemen dat men d'office als belanghebbende in de zin van artikel 4.7.21 § 2° VCRO kan worden aangeduid, en dient daarentegen de vermeende rechtstreekse of onrechtstreekse hinder om als beroepende derde te kunnen optreden, hard te worden gemaakt.

De notie van derde-belanghebbende zoals voorzien in artikel artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO luidt :

...

Terzake luidt de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbewistingen in het algemeen (cfr : Raad voor Vergunningsbetwistingen, S/2011/0079, 19 juli 2011, rolnummer 1011/0519/SA/2/0469) :

...

De verzoekende partij brengt aldus geen ander nadeel of aspect van hinder aan, dan dat haar eigendomsrechten met betrekking tot haar nr. 386 K ingevolge de verkavelingsvergunning zouden kunnen worden aangetast, dit ten belope van 1 are eigendom.

10.

Evenwel geldt als fundamentele regel binnen het administratief rechtsbestel, dat wat de inhoud van stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen betreft, dergelijke vergunning geen relevantie bezit ten aanzien van de zuiver burgerrechtelijke aspecten van de zaak, en geen burgerrechtelijke verplichtingen kan opleggen (cfr artikel 4.2.22 VCRO).

*Een verkavelingsvergunning op zich kan dan ook onmogelijk een eigendoms- of bezitstitel opleveren voor de begunstigde ervan met betrekking tot de aangegeven kavels.*

*Het door de verzoekende partij aangevoerde nadeel is van louter burgerrechtelijke aard, waaromtrent eventuele betwistingen krachtens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de gewone rechtbanken behoren (cfr. R.v.St., 10 december 1999, nr. 84.032, inzake Vandecasteele).*

*De verzoekende partij poneert dan ook geheel ten onrechte dat in voorliggend geval de vergunningverlenende overheden niet zijn ingegaan op haar meldingen dat de scheidingsgrens met de eigendom van de verzoekende partij betwist zou moeten worden genoemd.*

*Het was noch aan het College van Burgemeester en Schepenen, noch aan de Deputatie toegelaten om zich omtrent de door de verzoekende partij aangebrachte kwestie uit te spreken, op gevaar af daarmee hun bevoegdheden te overschrijden.*

*Gezien alle aspecten van stedenbouw en ruimtelijke ordening verbonden met de verkavelingsaanvraag als ingevuld konden worden beschouwd, bestond in hoofde van de vergunningverlenende overheden geen enkel beletsel om de verkavelingsaanvraag in te willigen.*

*Het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel is niet van administratiefrechtelijke, doch van louter burgerrechtelijke aard, zodat dit vermeende nadeel niet aan de beoordeling van de Raad kan worden voorgelegd.*

11.

*Ten andere zijn de beweringen van de verzoekende partij op dit vlak volkomen foutief te noemen, en respecteert de ingewilligde verkavelingsaanvraag wel degelijk de eigendomsgrenzen met het perceel van de verzoekende partij.*

*Dienaangaande zijn door tussenkomende geenszins misleidende gegevens naar voor gebracht of achtergehouden geworden.*

*Door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente ROOSDAAL, zoals ook aangenomen door de Deputatie, werd dienaangaande terecht vastgesteld :*

...

*De verzoekende partij maakt het niet aannemelijk dat voormelde vaststellingen niet met de realiteit zouden overeenstemmen, en is geenszins in staat om aan te tonen dat de afgeleverde verkavelingsvergunning haar eigendom zou komen aan te tasten.*

*Een gerechtelijke procedure welke het Vredegerecht reeds sedert 2005 naar de rol is verstuurd, levert hiervan vanzelfsprekend geen overtuigend bewijs.*

12.

*Bij gebreke aan een voldoende en concreet aangetoond nadeel of vermeende hinder is het door de verzoekende partij ingestelde beroep tot nietigverklaring met betrekking tot de afgeleverde verkavelingsvergunning in het licht van artikel 4.8.16 § 1, 3° VCRO dan ook onontvankelijk.*

..."



De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.*

*Of de verkavelingsaanvraag de eigendomsgrenzen van het perceel van verzoekende partij al dan niet respecteert kan tussenkomende partij niet uitmaken. Evenmin staat vast dat de afmetingsgegevens die tussenkomende partij aan de gemeentelijke overheid heeft meegedeeld juist zijn. Zoals in het verzoekschrift aangegeven is de eigendomsgrens het voorwerp van een betwisting tussen verzoekster en tussenkomende partij. Voor het geval naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak zou blijken dat het perceel van verzoekende partij met 1 are zou warden ingeperkt ten aanzien, heeft dit ontegensprekelijk hinder van zicht tot gevolg. Hierdoor wordt het karakter en draagkracht van de het perceel van verzoekende partij en de directe omgeving aangetast. Verzoekende partij woont en is eigenares van het aanpalende perceel en kan hinder en nadelen ondervinden wegens aantasting van haar eigendomsrecht, privacy, zonlicht en rus alsook wegens de waarde van haar eigendom.*

*Er bestaat een verband tussen de verkavelingsvergunning en burgerlijke procedure over de eigendomsbetwisting. Het verlenen van de verkavelingsvergunning houdt immers het risico in dat het zicht van verzoekende partij wordt geschonden alsook haar eigendomsrecht. Bijgevolg kan de bestreden beslissing de burgerlijke procedure van de eigendomsbetwisting beïnvloeden.*

*Dit nadeel is voldoende concreet en heeft een causaal verband met de bestreden beslissing om verzoekende partij het rechtens vereiste belang to verschaffen bij huidig beroep.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zet uiteen dat er een afpalingsprocedure hangende is bij de burgerlijke rechter over de perceelsgrens tussen het lot 3 van de betrokken verkaveling en het naastliggend perceel van de verzoekende partij. De verzoekende partij houdt voor dat de tussenkomende partij de verkavelingsaanvraag te baat neemt om zijn eigendom te vergroten en deze van de verzoekende partij in te palmen. De verzoekende partij vreest voor een aantasting van het karakter, de draagkracht en de waarde van haar eigendom. De verzoekende partij ontwikkelt terzake ook middelen.

De verzoekende partij toont derhalve aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de

bestreden beslissing. Of de vrees van de verzoekende partij al dan niet terecht is en of de middelen die de verzoekende partij ter zake ontwikkelt al dan niet ontvankelijk en/of gegrond worden bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift hinder en nadelen omschrijft die ze ten gronde ter beoordeling willen voorleggen door middel van haar beroep.

2.

De argumentatie van de tussenkomenende partij dat het ingeroepen nadeel louter van burgerlijke aard is, dat stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen geen relevantie hebben ten aanzien van zuiver burgerrechtelijke aspecten en dat betwistingen over burgerlijke rechten uitsluitend tot de bevoegdheid behoren van de burgerlijke rechtbanken, doet geen afbreuk aan de conclusie onder het vorig randnummer.

Het feit dat de verzoekende partij haar belang adstrueert aan de hand van de nadelen die ze zou kunnen ondervinden bij het uitoefenen van de subjectieve rechten, neemt niet weg dat de verzoekende partij met het voorliggende beroep ernaar streeft om een eenzijdige administratieve rechtshandeling nietig te laten verklaren, en niet om een uitspraak te bekomen over een geschil omtrent burgerlijke rechten. Voorts dient te worden vastgesteld dat de opgeworpen exceptie verband houdt met de grond van de zaak.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 150 GW, van de materiële motiveringsplicht, bevoegdheidsoverschrijding en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Aangezien, het verkavelingsplan en het verkavelingsdossier onvolledig zijn en onjuiste gegevens bevatten die kunnen gelijkgesteld worden met valsheid in geschriften.

En aangezien, de deputatie de verkavelingsvergunning heeft afgeleverd op grond van deze gegevens.

Terwijl, een verkavelingsvergunning dient te steunen op juiste en volledige gegevens en zeker niet op een geschrift dat aangetast is met vervalsing.

... ”

Toelichting bij het middel.

#### **Eerste onderdeel**

##### **1. Gebrek aan machtiging medeëigenaars**

*In de verkavelingsaanvraag (stuk 3, pag. 3) staat onder punt 3 :*

*“De aanvrager van de verkaveling is door alle eigenaars van de te verkavelen percelen gemachtigd om deze aanvraag in te dienen. Het document in bijlage toont dat aan.”*

*Hoewel de verkavelaar het perceel 374 K en het perceel 385 D slechts voor ¼ in volle eigendom heeft en voor ¾ in vruchtebruik (stuk 12), wordt in de aanvraag geen stuk bijgevoegd waaruit blijkt dat de aanvrager door alle eigenaars van de percelen gemachtigd is. de verkavelingsvergunning kan in deze omstandigheden niet worden afgeleverd.*

## **2. Gebrek aan volmacht landmeter**

*De aanvraag werd ingediend voor de 3 kadastrale percelen nr. 374 L en nr. 385 D. De verkavelaar, de heer [REDACTED], heeft aan landmeter [REDACTED] volmacht verleend om namens hem de verkaveling aan te vragen. Echter, strekt de volmacht (stuk 3, pag. 7) zich enkel uit tot de twee percelen, namelijk perceel nr. 374 K en nr. 385 D doch niet tot perceel nr. 374 L, thans gekend als perceel nr. 374 M. Bijgevolg is er geen volmacht voor perceel nr. 374 L zodat voor dit perceel geen verkavelingsaanvraag werd ingediend. De aanvraag geldt louter ten aanzien van de twee percelen nr. 374 K en nr. 385 D. Bijgevolg dient het perceel nr. 374 M uit de verkaveling te worden gesloten.*

## **3. Geen melding dat de er een betwisting hangende is over de perceelsgrens met de verzoekende partij**

*Ten deze verwijst de verzoekende partij naar de uiteenzetting over de afpalingsprocedure zoals vermeld (dupra, nr. IV).*

## **4. Geen stukken inzake tracéwijzigingen toegevoegd**

*De aanvraag heeft een gebrek aan duidelijkheid ten aanzien van de aanvraag van de nieuwe rooilijn. “De rooilijn is de scheidingslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De verkavelaar dient minstens zeer precies aan te geven en juridisch te ondersteunen hoe een nieuwe rooilijn van 4 meter kan worden verantwoord.*

*In casu, werd een dossier ingediend waarin de aanleg van een nieuwe rooilijn wordt gevraagd doch zonder dat de verplichte stukken werden toegevoegd. Zo vermeldt het formulier van de verkavelingsaanvraag uitdrukkelijk (stuk 3, pag. 4):...*

*Deze opsomming werd overgenomen uit art. 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 12 maart 2010 (B.S., 27 april 2010). Hoewel de aanvraag onder meer de aanleg van een nieuwe rooilijn van 4 meter uit de as van de [REDACTED] en de [REDACTED] als voorwerp had, bevat de aanvraag geen van bovengenoemde stukken. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 werd aldus niet nageleefd.*

## **5. Advies GSA ontbreekt**

*Naar aanleiding van inzage in het vergunningsdossier door de verzoekende partij is gebleken dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet in het dossier aanwezig was. Bijgevolg is het vergunningsdossier onvolledig ter inzage gelegd.*

...

## **Tweede onderdeel**

...

Op de bij de verkavelinaanvraag ingediende plannen wordt de grootte van het buurperceel van verzoekende partij, zijnde lot 3, beschreven als volgt : (administratief verkavelingsdossier)

**'Lot 03'**

**'5A 25 CA'**

Dit is het perceel van de verkavelaar, de heer [REDACTED], [REDACTED] en kadastraal gekend als perceel nr. 374 M (vroeger kadastraal perceel 374L). aldus, heeft dit perceel volgens de ingediende verkavelingsplannen een afmeting van 5 are 25 centiare. Dit gegeven zou moeten corresponderen met de afmetingen die voorkomen op de kadastrale leggers. Welnu, uit de kadastrale legger van de verkavelaar blijkt dat de oppervlakte 4 are 30 centiare (stuk 11) bedraagt. Dit is een verschil van méér dan 1 are.

Gelet op het stuk dat de verzoekende partij heeft neergelegd (stuk 11) diende het voor de verwerende partij duidelijk te zijn dat er betwisting bestond over deze essentiële afmetingsgegevens. Dit blijkt temeer daar een betwisting hangende is over de juiste afmeting van de perceelsafbakening van de verkavelaar en de verzoekende partij. Uit het administratief dossier blijkt niet dat de verwerende partij beschikt over de eigendomsakte van de verkavelaar en hier al evenmin naar heeft gevraagd.

...  
Alle voormelde gegevens die aan de verwerende partij door de verzoekende partij werden meegedeeld en die reeds in het bezwaar werden opgeworpen diende de verwerende partij aan te zetten tot de nodige voorzichtigheid en zorgvuldigheid. De verwerende partij schendt de zorgvuldigheidsplicht door de afmetingsgegevens van de verkavelaar aan te nemen, temeer daar de verkavelaar zelfs zijn eigendomsakte niet kenbaar heeft gemaakt.

...  
Opmerkelijk is dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de kavel 3 geen deel uitmaakt van de verkaveling en ervan wordt uitgesloten.

...  
Aldus blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij, het perceel dat het voorwerp uitmaakt van een perceelsbetwisting, toch mee opneemt in de verkavelingsvergunning. Uit het voorgaande blijkt dat de perceelsafmeting van perceelnummer 374 M niet vaststaat!

De verwerende partij beschikte over onjuiste gegevens, minstens over niet volledige en/of definitieve gegevens over het perceel – nr. 374 M – in kwestie. Gelet op de argumenten van de verzoekende partij bestond er in hoofde van de verwerende partij minstens reden om de gegevens te controleren. Immers als essentieel geldt het aangeven van de situering van de naburige woningen (...). De Raad van State is van oordeeld at de onjuistheid van de plannen tot de onwettigheid van de vergunning kan leiden (...). ...

Het weglaten op een plan met de bedoeling een betwist recht voor onbetwist te laten doorgaan en een vergunning te verkrijgen die normaal niet zou worden verleend kan valsheid in geschrifte uitmaken (...). Immers, maken de afmetingen van de verkavelingsplannen één geheel uit van de verkavelingsaanvraag. Deze vermeldingen worden strafrechtelijk gekwalificeerd als een 'geschrift'. Bijgevolg is het verkavelingsplan, als drager van een geschrift, aangetast door een valse schriftelijke verklaring (...). ... Nogmaals, het belang dat de verzoekende partij zich hier ontleend is het gegeven dat zij vreest dat de verkavelaar op die wijze een deel van haar eigendom wenst in te palmen. ... Een met de strafwet strijdige verkavelingsaanvraag is in strijd met de openbare orde en manifest onontvankelijk. De aanvraag diende louter om deze reden te worden afgewezen.

*Dit is merkwaardig aangezien de verwerende partij zich voor de materiële vaststellingen van de grootte van het perceel zich zonder meer baseert op de gegevens van de verkavelaar die zoals is gebleken betwist zijn en daarenboven de gegevens van het kadasterplan miskent. De bevoegde overheid ging aan deze gegevens voorbij bij het nemen van de bestreden beslissing en schendt hiermee de **materiële motiveringsplicht**.*

...

*Voormelde houding van de vergunningverlenende overheid schendt evenzeer **art. 159 G.W.** nu zij geen vergunning kan afleveren op grond van vervalste gegevens of gegevens die minstens de schijn wekken dat zij zijn aangetast met strafrechtelijke vervalsing*

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

*De artikelen 4.2.22 en 4.2.23 VCRO, stellen:*

...

*Bovendien dienen beweerde onjuistheden, vergissingen of onvolledigheden in het bouwdoossier slechts te leiden tot de vernietiging van de bouwvergunning, indien blijkt dat zij van die aard zijn dat zij de adviserende of de vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht en bovendien beslissend zijn geweest voor de toekenning van de bouwvergunning. (R.v.St., Jacobs, nr. 172.771 van 26 juni 2007; R.v.St., Van Meerbeeck, nr. 215.463 van 29 september 2011)*

...

*Voor zover verzoekende partij in haar eerste middelonderdeel ook de schending zou aanvoeren van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, wijst verwerende partij er op dat de bepalingen van dit besluit niet gesanctioneerd worden met een weigering van de verkavelingsvergunning. De deputatie was dus geenszins verplicht om de verkavelingsvergunning te weigeren.*

..."

De tussenkomende partij stelt:

"...

**A. geen gebrek aan machtiging vanwege de mede-eigenaars**

...

*De volmacht vanwege tussenkomende partij is verleend geworden door "CLOTTEMANS Richard Henri, eigenaar en algemeen legataris".*

*Dit aldus in zijn hoedanigheid van eigenaar en vruchtgebruiker van de betreffende onroerende goederen.*

*Artikel 578 van het burgerlijk wetboek voorziet uitdrukkelijk :*

*Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting om de zaak zelf in stand te houden.*

*Zodoende beschikt tussenkomende over een zakelijk recht over de betreffende goederen, hetwelk hij kan uitoefenen, **zoals de eigenaar zelf**.*

...

**B. Geen gebrekkige volmacht ten aanzien van de landmeter**

*De volmacht ten aanzien van de landmeter voorziet :*

*Om alle nodige handelingen (opmetingen, opzoeken, opmaken plans...) uit te voeren en een dossier in te dienen bij de bevoegde overheid, om :*

*Een verkavelingsvergunning te bekomen voor de onroerende goederen gestaan en gelegen te Roosdaal, voorheen [REDACTED], heden kadastraal gekend onder de [REDACTED]...*

*Aldus slaat de volmacht wel degelijk op alle eigendommen gelegen aan de [REDACTED], waarbinnen de drie loten als voorkomende in de ingewilligde verkavelingsvergunning zijn begrepen.*

*Dit volgt evenzeer uit de drie puntjes waarmede de kadastrale omschrijving is weergegeven, hetgeen aldus duidelijk aangeeft dat de volmacht geenszins beperkt was tot de twee vermelde kadastrale percelen.*

*...*

*De verzoekende partij vertoont niet het rechtens vereiste belang bij het invoeren van dit onderdeel in haar eerste middel, aangezien het niet tot enige vernietiging kan leiden.*

**C. Er is wel degelijk melding gemaakt van de vermeende betwisting aangaande perceelsgrens met de verzoekende partij**

*In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij stelt, hebben zowel het CBS als de Deputatie wel degelijk gerefereerd naar het vermeende dispuut dat met de verzoekende partij zou bestaan aangaande de eigendomsgrens tussen de percelen 374 L en 386 K.*

*...*

**D. Wel degelijk de vereiste gegevens aangaande tracéwijzigingen met het aanvraagdossier gevoegd**

*Het is niet omdat op het aanvraagformulier van de verkavelingsvergunning niet zou zijn aangekruist geworden dat bepaalde stukken zijn toegevoegd, dat deze geen onderdeel van de verkavelingsaanvraag zouden uitmaken.*

*Punt 6 van de formulieren m.b.t. een verkavelingsaanvraag vermeldt expliciet :*

*Als uw aanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracé wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, dan moet uw aanvraag de volgende bijkomende stukken of gegevens bevatten. Deze kunnen ook op het verkavelingsontwerp worden aangebracht.*

*Op het verkavelingsontwerp en bij het aanvraagdossier zijn wel degelijk de nodige gegevens aangebracht geworden met betrekking tot de zaak van de wegen.*

*...*

**E. Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontbreekt geenszins**

*In de door het CBS van de gemeente ROOSDAAL afgeleverde verkavelingsvergunning luidt het:*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

*Waarna dan een weergave volgt van de punten zoals de GSA zich er in zijn advies van 2 februari 2012 heeft over uitgesproken.*

*Aldus is wel degelijk een advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorhanden.*

*Ten andere speelt dit in voorliggende zaak geen rol, aangezien het annulatieverzoek van de verzoekende partij zich noodzakelijkerwijze tot de beslissing van de Deputatie beperkt.*

*...*

*De verzoekende partij vertoont dan ook geen enkel belang bij het inroepen van dit onderdeel van haar middel.*

*...*

*Kadastrale gegevens zijn absoluut geen garantie qua afmetingen, oppervlaktes een aangegeven eigendomssituaties.*

*...*

*De bewering dat de op de verkavelingsaanvraag vermelde gegevens met betrekking tot het lot 3 – perceel 374 M verkeerd en onjuist zouden moeten worden genoemd, wordt door de verzoekende partij geenszins hard en vaststaand gemaakt, en kan als dusdanig dan ook niet worden aangenomen.*

*Tevens wordt geenszins aangegeven in welk opzicht de vergunningverlenende overheden dan wel zouden zijn misleid geweest.*

*De verzoekende partij heeft telkenmale de gelegenheid ten baat genomen om haar grieven omtrent de verkavelingsaanvraag kenbaar te maken.*

*De door de verzoekende partij aangebrachte twistpunten zijn door de vergunningverlenende overheden onderzocht geworden en ongegrond bevonden.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

**1. Gebrek aan machtiging medeëigenaars**

*De repliek van de tussenkomende partij stellende dat hij beschikt over een zakelijk recht zoals de eigenaar zelf, beantwoordt het argument van verzoekster niet. Tussenkomende partij zelf verwijst in zijn aanvraag naar een document, doch heeft dit in bijlage niet toegevoegd. Evenmin wordt dit document in de procedure neergelegd.*

**2. Gebrek aan volmacht landmeter**

*...*

*Welnu, uit de vermelding van ‘...’ kan dit in ieder geval niet worden afgeleid. Op het aanvraagformulier ‘verkavelingsvergunning’ wordt bij de ‘gegevens van het goed’, specifiek gevraagd om de kadastrale gegevens (afdeling, sectie en nummer) op te geven. Er kan geen vergunning worden verleend voor kadastrale percelen waarvoor geen vergunning werd aangevraagd.*

*Het belang van dit onderdeel van het middel bestaat in het feit dat de landmeter met een volmacht in de plaats van tussenkomende partij de vergunning indient. Als vaststaat dat*

*de volmacht is aangetast met een gebrek, kan er ook geen sprake zijn van een geldig ingediende vergunning. Verzoekende partij heeft bijgevolg belang bij het opwerpen van dit middel.*

...

#### **4. Geen stukken inzake tracéwijzigingen toegevoegd**

*Volgens tussenkomende partij volstaat het dat het ingediende ontwerp voldoende werd bevonden door de gemeenteraad.*

*Verzoekende partij stelt vast dat dit antwoord geen weerlegging is van het opgeworpen middel. De aanvraag werd toegekend met miskenning van art. 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingvergunning*

#### **5. Advies GSA ontbreekt**

*Tussenkomende partij stelt dat het volstaat om gewoon een weergave geven van bovenvermeld advies. Dit is uiteraard een flagrante schending van de formele motiveringsplicht. Indien een beslissing wordt gebaseerd op een advies of indien een advies wordt bijgetreden dient dit stuk effectief te bestaan.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het eerste onderdeel wordt verdeeld in 5 subonderdelen.

1.1.

In het eerste subonderdeel verwijst de verzoekende partij naar de verkavelingsaanvraag waarin wordt gesteld dat de aanvrager van de verkaveling gemachtigd is door alle eigenaars van de te verkavelen percelen, waarbij wordt verwezen naar een document "in bijlage". Volgens de verzoekende partij zou bij de aanvraag geen stuk gevoegd zijn waaruit blijkt dat de aanvrager door alle eigenaars zou zijn gemachtigd.

De verzoekende partij is geen (mede)eigenaar van de te verkavelen percelen, zodat niet kan ingezien worden welk belang ze heeft bij het aanvoeren van het middelonderdeel.

Bovendien wordt niet uiteengezet waarom het beweerd euvel zou moeten leiden tot het onwettig bevinden van de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt enkel dat een bepaald document bij de aanvraag niet zou gevoegd zijn, zonder dat wordt uiteengezet op grond van welke bepaling en waarom de bestreden beslissing daardoor zou gevitieerd zijn.

Het eerste subonderdeel van het middel is onontvankelijk.

1.2.

In het tweede subonderdeel stelt de verzoekende partij dat de volmacht aan de landmeter, die de aanvraag heeft ingediend, enkel werd verleend voor de percelen 374 K en 385 D, zodat voor het perceel 374 M geen verkavelingsaanvraag werd ingediend en dit perceel uit de verkaveling moet worden gesloten.

De vraag of voor het perceel 374 M een volmacht is verleend voor het indienen van een aanvraag tot verkavelingsvergunning is echter een andere vraag dan de vraag of er voor dit perceel een aanvraag werd ingediend.



Uit de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag blijkt duidelijk dat het perceel 374 M bij de verkavelingsaanvraag is betrokken. De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat de aanvraag geen betrekking heeft op dit perceel en dat er voor dit perceel geen vergunning kon worden verleend.

#### 1.3.

In het derde subonderdeel stelt de verzoekende partij, zonder meer, dat in de aanvraag niets zou zijn vermeld over de betwisting over de perceelsgrens met de verzoekende partij.

Er wordt niet uiteengezet op grond van welke bepaling en waarom dit gegeven zou moeten leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Bovendien wordt de bedoelde betwisting niet enkel vermeld in de bestreden beslissing, maar tevens wordt geantwoord op het bezwaar van de verzoekende partij dat betrekking heeft op deze betwisting, zoals blijkt uit randnummer f) van de bestreden beslissing, aangehaald onder de feitenuiteenzetting. Er kan derhalve niet worden ingezien welk belang de verzoekende partij kan hebben bij het aanvoeren van het subonderdeel.

Het derde subonderdeel van het eerste middel is onontvankelijk.

#### 1.4.

In het vierde subonderdeel wordt een schending aangevoerd van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

Volgens de verzoekende partij bevat de verkavelingsaanvraag ten onrechte geen stukken met betrekking tot de aanleg van de nieuwe rooilijn, hetgeen wordt tegengesproken door de tussenkommende partij die verwijst naar “de nodige gegevens” die zijn aangebracht op “het verkavelingsontwerp” en “bij het aanvraagdossier”.

In de bestreden beslissing wordt bij de beschrijving van de aanvraag gesteld dat er een kavel 4 wordt voorzien, “een strook grond langs de [REDACTED] en de [REDACTED] die gratis wordt afgestaan ter verbreding van de weg”. Onder “bespreking” wordt onder punt “e)” in de bestreden beslissing overwogen dat de gemeenteraad op 26 januari 2012 de voorgestelde rooilijn op 4 meter uit de as van de [REDACTED] heeft goedgekeurd, dat het ontwerp een aparte kavel 4 voorziet met een oppervlakte van 1 are “om te voorzien in deze gratis grondafstand” en dat hiervoor een exact opmetingsplan wordt gemaakt dat gevoegd wordt bij de verkavelingsakte.

Uit deze overwegingen blijkt dat de aanleg van de nieuwe rooilijn reeds het voorwerp heeft uitgemaakt van een beslissing van de gemeenteraad van 26 januari 2012. De verzoekende partij geeft niet aan dat deze beslissing geen definitief karakter zou hebben en evenmin blijkt uit de gegevens van het dossier dat deze beslissing zou zijn aangevochten.

Er is dus reeds op definitieve wijze beslist over de rooilijn en er kan derhalve niet ingezien worden welk belang de verzoekende partij nog kan hebben bij het aanvoeren van het vierde subonderdeel.

#### 1.5.

In het vijfde subonderdeel stelt de verzoekende partij dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar “niet in het dossier aanwezig was” tijdens haar inzage.

Een loutere bewering is echter niet dienstig ter adstructie van een middel.

Het vijfde subonderdeel is ongegrond.

2.

2.1.

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij de verkavelingaanspraak heeft beoordeeld op basis van verkeerde afmetinggegevens en dat dit valsheid in geschrifte uitmaakt.

2.2.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot het perceel 374 M (kavel 3) het volgende gesteld:

*“f) In het beroepschrift wordt aangehaald dat de verkaveling een gedeelte van de grond van de eigendom van de beroepsindiener mee zou opnemen binnen de verkaveling. De zijdelingse perceelsgrens tussen de woningen huisnr. 11 en huisnr. 17 zou worden gewijzigd zodat een grotere oppervlakte voor kavel 3 wordt verkregen. Dit is niet correct. Deze zijdelingse perceelsgrens verandert niet.*

*In het beroepschrift wordt verwezen naar een kadastraal uittreksel waarop het perceel met woning huisnr. 11 een oppervlakte heeft van 4a 30ca. Het bijgevoegde kadasterplan van de toestand op 1 januari 2011 toont een zijdelingse perceelsgrens langs noordelijke zijde die samenvalt met de zijgevel van de woning (linkse zijde van het perceel). De voorliggende verkaveling voorziet langs deze noordelijke zijde een zijdelingse perceelsgrens op 4.00m van de zijgevel van de woning. De kavel 3 heeft hierdoor een grootte van 5a 86ca.*

*Bijkomend kan worden vermeld dat de kavel 3 uiteindelijk geen deel uitmaakt van de verkaveling. Deze kavel wordt immers uit de verkaveling gesloten.”*

De verwerende partij stelt in bestreden beslissing uitdrukkelijk vast dat de gevraagde verkaveling niets wijzigt aan de perceelsgrens tussen het perceel van de verzoekende partij (386 K) en kavel 3 (374 M) van de verkavelingsaanvraag. Bovendien stelt de verwerende partij dat de kavel 3 groter is in omvang dan het vroeger perceel 374 M omwille van het wijzigen van de perceelsgrens tussen dit perceel en het perceel 374 K (lot 2).

De verzoekende partij beweert niet dat deze vaststellingen foutief zouden zijn, laat staan dat zij dit zou aantonen.

Indien de hiervoor vermelde vaststellingen door de verwerende partij terecht zijn, kan niet ingezien worden welk belang de verzoekende partij kan hebben bij het aanvoeren van het tweede onderdeel. Het gegeven dat er tussen de verzoekende partij en de tussenkomende partij een burgerlijke procedure hangende is tot afpaling, doet geen afbreuk aan deze conclusie.

2.3.

Voor zover het tweede onderdeel ook zo zou moeten begrepen worden dat de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij tevens de eigendomstoestand van de verzoekende partij had moeten onderzoeken, moet vastgesteld worden dat vergunningen overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Het komt de administratieve overheid derhalve niet toe bij de beoordeling van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning over burgerlijke rechten uitspraak te doen.

In de mate dat het tweede onderdeel ontvankelijk is, is het ongegrond.

3.

Voor zover het eerste middel ontvankelijk is, is het ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 150 GW, de schending van artikel 544 B.W. en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Volgens art. 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) worden verkavelingsvergunningen verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Aangezien een gebeurlijke aflevering van een verkavelingsvergunning een manifeste schending uitmaakt van de eigendom van de verzoekende partij zal de geldigheid ervan zeer precair zijn aangezien de vergunningverlenende overheid niet geldig kan handelen met miskenning van de eigendomsrechten van derden.*

*Het doel van de verkavelaar is immers duidelijk. Het bekomen van een verkavelingsvergunning verschaft hem immers een quasi eigendomstitel ten aanzien van meer dan 1 are eigendom van de verzoekende partij. Zijn perceel wordt met andere woorden vergroot van 4 are 30 centiare tot 5 a 25 ca. deze titel kan hem op geen andere wijze worden verleend aangezien zijn perceel volgens de kadastrale legger slechts een oppervlakte heeft van 4 are 30 centiare. De verzoekende partij heeft reeds gewezen op het feit dat de verkavelingsplannen mogelijk het voorwerp kunnen zijn van een strafrechtelijke procedure van valsheid in geschriften.*

*De verzoekende partij wenst te onderlijnen dat het verlenen van een vergunning door het bestuur niet alleen het gebruik alsook de medeplichtigheid impliceert aan valsheid in geschriften, doch eveneens aan de wederrechtelijke grondinname door de verkavelaar. Er kan geen verkaveling worden verleend voor een eigendom die niet toebehoort aan de verkavelaar zonder art. 544 B.W. te schenden. Er is een groot vermoeden dat de opmetingen op bedrieglijke wijze, minstens met misbruik van vertrouwen aan de gemeente werden voorgelegd om de eigendom van de verkavelaar op illegale wijze uit te breiden ten nadele van de verzoekende partij. Haar eigendom wordt hiermee rechtstreeks aangetast en benadeeld door de aangevraagde verkaveling;*

*Zoals gemeld werd de procedure aangaande perceelsafbakening in 2005 verzonden naar de rol. In hoofde van de verkavelaar is het dan ook niet mogelijk om andere gegevens te verschaffen dan dewelke werden vastgelegd in de kadastrale legger, namelijk 4 are 30 centiare en geen 5 are 25 centiare. Het vergunnen van de aanvraag schendt de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten van de verzoekende partij en aldus art. 4.2.22. §1 VCRO, art. 544 B.W. en de zorgvuldigheidsplicht.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*De deputatie heeft, zoals het een zorgvuldig betuur betaamt, een eigen onderzoek gevoerd naar het door verzoekende partij geuite bezwaar en is daarbij tot de volgende conclusie gekomen (punt '5.7. beoordeling', paragraaf f)):*

*"In het beroepschrift wordt verwezen naar een kadastraal uittreksel waarop het perceel met woning huisnr. 11 een oppervlakte heeft van 4a 30ca. Het bijgevoegde kadasterplan van de toestand op 1 januari 2011 toont een zijdelingse perceelsgrens langs noordelijke zijde die samenvalt met de zijgevel van de woning (linkse zijde van het perceel). De voorliggende verkaveling voorziet langs deze noordelijke zijde een zijdelingse perceelsgrens op 4.00m van de zijgevel van de woning. De kavel 3 heeft hierdoor een grootte van 5a 86ca."*

*Verzoekende partij kan dan ook geenszins op geloofwaardige wijze aanvoeren dat er sprake is van misleiding van de deputatie.*

*Bovendien geldt dat overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De verkavelingsvergunning wordt dan ook verleend onder voorbehoud van de afloop van de burgerlijke procedure.*

*...."*

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

*Tussenkomende partij meent dienaangaande te mogen verwijzen naar hetgeen reeds met betrekking tot het eerste middel werd gesteld.*

*Tevens geldt het principe van artikel 4.2.22 VCRO in de omgekeerde zin als door de verzoekende partij ingeroepen.*

*Wat de inhoud van stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen betreft, bezit dergelijke vergunning geen relevantie ten aanzien van de zuiver burgerrechtelijke aspecten van de zaak, en kan zij geen burgerrechtelijke verplichtingen opleggen.*

*Een verkavelingsvergunning op zich kan dan ook onmogelijk een eigendoms- of bezitstitel opleveren voor de begunstigde ervan met betrekking tot de aangegeven kavels.*

*Enige schending van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek ligt bijgevolg niet voor.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Bij de bespreking onder het tweede onderdeel van het eerste middel is reeds vastgesteld dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Een verkavelingsvergunning derhalve verleent geen “quasi eigendomstitel”.

Het tweede middel steunt derhalve op een foutieve premisse.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ