

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0098 van 3 maart 2015  
in de zaak 1213/0420/A/2/0393

*In zake:* mevrouw **Carina VAN DER SCHUEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wannes THYSSEN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen-*  
*partij:* mevrouw **Monique VANDERCAPPELLEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herne van 22 augustus 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- partij een verkavelingsvergunning verleend voor het oprichten van een halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1540 Herne, Klein-Broekstraat/Broekstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 111E en 113C.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele 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 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die loco advocaat Wannes THYSSEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw Monique VANDERCAPPELLEN verzoekt met een aangetekende brief van 9 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2013 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

## **IV. FEITEN**

Op 22 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herne een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het oprichten van een halfopen bebouwing”*.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 juni 2012 tot en met 6 juli 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herne verleent op 12 juli 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

**Het openbaar onderzoek**

(...)

**Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren**

*De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd(en) één bezwaarschrift(en) ingediend.*

*Dit bezwaar handelt over de correctheid van het plan wat betreft de perceelsgrenzen.*

***Wegens de onduidelijkheid wat betreft de perceelsgrenzen en het niet voldoende aanwezig zijn van gegevens om een gefundeerd advies te geven wordt het bezwaar ontvankelijk en gegrond verklaard.***

(...)

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Het ontwerp voorziet het verkavelen van een perceel in één lot voor halfopen bebouwing. Het plan bevat onvoldoende gegevens wat betreft de juistheid van de perceelsgrenzen om een gefundeerd advies te formuleren.*

**Algemene conclusie**

*Om bovenvermelde redenen is de voorgestelde verkaveling planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal onverantwoord.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 20 juli 2012 bij dit advies aan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herne weigert op 22 augustus 2012 de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en herneemt hierbij zijn ongunstig advies en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 20 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 december 2012 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 december 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**5.5 Beoordeling**

*a) Het goed is voor het grootste gedeelte niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied. Enkel de laatste 20 meter van de uitgesloten kavel 2 ligt binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag van de verkaveling zorgt voor een toename van de bebouwde oppervlakte wat zal leiden tot vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 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.*

*b) 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 voorliggende aanvraag tot verkaveling met een invulling van een woning in halfopen 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. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*c) Het verkavelingsontwerp beoogt de afsplitsing van een perceel om een kavel te creëren voor een eengezinswoning in halfopen verband. De uitgesloten kavel heeft een oppervlakte van  $\pm 6a$  68ca en is bebouwd. De kavel 1 heeft een oppervlakte van  $\pm 7a$  wat voldoende is om een halfopen bebouwing in te planten. De woningdichtheid van de verkaveling sluit aan bij de gemiddelde dichtheid van de woningen binnen dit gehucht.*

*De bouwlijn van de naastgelegen woning wordt doorgetrokken over een max. breedte van 8.50m. De bouwdiepte op de benedenverdieping bedraagt max. 15.00m met een zijbouwlijn op min. 5.00m uit de as van de Broekstraat. Het hoofdvolume met twee bouwlagen en een zadeldak dient het profiel van de naastliggende woning te volgen. De resterende tuindiepte bedraagt  $\pm 26.00m$  wat zeker voldoende is. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn goed uitgewerkt en zorgen voor een goede integratie van de toekomstige woning binnen de bestaande bebouwing mits twee beperkte aanpassingen. Art. 3.3. Inrichtingselementen: de laatste zin wordt geschrapt, 'Plaatsing op minder dan 1.00m van de perceelsgrens is toegelaten mits de aanpalende eigenaar zich akkoord verklaart en de ontstane wachtgevel wordt afgewerkt.' Het gaat om een kleine houten tuinberging waarbij een goede aansluiting moeilijk te realiseren is aangezien de wachtgevel geen snelbouwsteen betreft, hier is een koppeling niet aangewezen. In art 3.4. Afsluitingen, wordt bijkomend de beperking opgelegd dat in de voortuin en ter hoogte van de Broekstraat enkel een groene scheiding (hagen en struiken) aangebracht mag worden van maximaal 1.00m hoogte. Dit om de verkeersveiligheid in de straat te waarborgen.*

*De impact van de verkaveling aangaande mobiliteit is zeer beperkt. Het betreft slechts een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen die zeker te dragen valt voor de lokale woonstraten.*

*d) Er is onenigheid tussen de eigenaar van de grond van de verkavelingsaanvraag en de eigenaar van het perceel van de aanpalende woning inzake de exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens.*

*In het bezwaarschrift wordt gerefereerd naar het plan van de verbouwing van de aanpalende woning. Op het funderings- en rioleringsplan is er een spie van 0.25m in het verlengde van de voorgevel tot 0.45m breedte ter hoogte van de achtergevel van het hoofdvolume, nog in eigendom van de eigenaar van de aanpalende woning.*

*Volgens het ingediende verkavelingsplan valt de zijdelingse perceelsgrens ter hoogte*

van de bouwlijn samen met de hoek van de woning op het aanpalend perceel. De spie grond in eigendom van de aanpalende eigenaar vertrekt van 0.00m tot 0.45m breedte ter hoogte van de achtergevel van het hoofdvolume.

De exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens zal uitgeklaard moeten worden. Dit is echter een burgerrechtelijke aangelegenheid. De uitvoerbaarheid van de verkaveling is afhankelijk van dit burgerrechtelijk probleem. Art. 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Een goede ruimtelijke ordening van de plaats wordt verkregen door een invulling van de kavel 1 met een woning in halfopen bebouwing. De woning op het aanpalende perceel is gelegen op of op zeer korte afstand van de linker zijdelingse perceelsgrens en de linker zijgevel is opgetrokken in snelbouwsteen. Het verkavelingsvoorstel voorziet in de afwerking van deze zijgevel door de aansluiting met een halfopen bebouwing. De zeer kleine spie tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning zal dicht gemaakt moeten worden. De manier waarop dit bouwtechnisch wordt opgelost heeft op zich geen impact op de ruimtelijke ordening.

e) Het funderings- en rioleringsplan bij de stedenbouwkundige vergunning van de woning op het aanpalend perceel geeft een bestaande riolering weer die gedeeltelijk op de gevraagde kavel 1 zou liggen. Het is niet duidelijk of hier nog enige afvoeren zijn op aangesloten. Ook hier geldt dat deze betwisting van burgerrechtelijke aard is en dient opgelost te worden vooraleer kan overgegaan worden tot uitvoering van de verkaveling.

f) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen zal de toekomstige woning door de uitvoering van de verkaveling zich integreren binnen de plaatselijke ordening. De schaal van het project past binnen de bestaande schaal. De bouwdichtheid sluit aan bij de rest van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag heeft een zeer geringe impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de verkavelingsaanvraag met invulling van een eengezinswoning in halfopen bebouwing is verenigbaar met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter;
- het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften zorgen voor een toekomstige woning die zich zal integreren binnen de onmiddellijke omgeving;
- een goede ruimtelijke ordening van de plaats vraagt een invulling van het hoekperceel met een woning in halfopen verband;
- de onenigheid inzake de exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens en de ligging van de riolering van het aanpalende woning zijn van burgerrechtelijke aard.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- voor de uitvoering en toepassing van de verkaveling en de vervreemding van de kavel of deze aan te wenden als bouwgrond dient het geschil inzake de exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens burgerrechtelijk te worden uitgeklaard;

- kavel 2, ter grootte van ±6a 68ca met een bestaande woning, wordt uit de verkaveling gesloten;
- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd met de volgende aanpassingen: 1) Art. 3.3. Inrichtingselementen, de laatste zin wordt geschrapt: ~~'Plaatsing op minder dan 1.00m van de perceelsgrens is toegelaten mits de aanpalende eigenaar zich akkoord verklaart en de ontstane wachtgevel wordt afgewerkt.'~~  
2) In art 3.4. Afsluitingen, wordt bijkomend de beperking opgelegd dat in de voortuin en ter hoogte van de Broekstraat enkel een groene scheiding (hagen en struiken) aangebracht mag worden van maximaal 1.00m hoogte.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een ernstige impact zal hebben op haar eigendom. Meer bepaald zal de bestreden beslissing een negatieve impact hebben op de waarde van haar eigendom, gelet op de discussie omtrent de zijdelingse perceelsgrens.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt onder meer dat de aangehaalde nadelen van burgerrechtelijke aard zijn en niet in huidig dossier kunnen worden ingeroepen. Er kan daarenboven geen sprake zijn van een vrijstaande woning, gelet op het feit dat de zijgevel op zeer korte afstand is opgericht van de perceelsgrens.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat de hinder en nadelen wel degelijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partij moet wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een

rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

De verzoekende partij stelt terzake een waardevermindering te zullen leiden indien de werken worden uitgevoerd, daar zij over een vrijstaande woning beschikt waartegen – volgens de vergunning - aangebouwd zou moeten worden indien een bouwvergunning conform de verkregen verkavelingsvergunning wordt uitgevoerd. Zij houdt voor dat deze wijze van aanbouwen tevens een negatieve invloed heeft op de waarde van haar woning die een vrijstaande woning is.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt kunnen deze nadelen geenszins herleid worden tot een louter burgerrechtelijke aangelegenheid. De opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel en vertonen voldoende causaal verband met de bestreden beslissing. Zij beschikt dan ook over het rehtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19 VCRO, artikel 4.2.22 VCRO, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij haar bevoegdheid heeft overschreden door enerzijds voorop te stellen dat eerst het geschil inzake de exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens burgerlijk dient te worden uitgeklaard, en anderzijds onmiddellijk stelt dat *“de zeer kleine spie tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning zal dicht gemaakt worden”*.

Zij houdt voor dat de verwerende partij hierbij aangeeft dat er hoe dan ook zal moeten worden aangebouwd, ook wanneer zou blijken dat de woning van de verzoekende partij een vrijstaande woning is, waarvan zij stelt dat deze historisch kort bij de perceelsgrens werd opgericht en recent werd gerenoveerd.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij, wetende dat er betwisting bestaat over de precieze ligging van de perceelsgrens en daaruit voortvloeiend de mogelijkheid om al dan niet aan te bouwen, uitermate zorgvuldig had moeten oordelen over de voorliggende aanvraag.

De voorwaarde van het moeten dichtbouwen van kleine spie is volgens de verzoekende partij maar uitvoerbaar indien de burgerlijke rechter zou oordelen dat de smalle strook grond tussen de beide woningen wel degelijk tot de eigendom behoort van de vergunningsaanvrager.

De verzoekende partij stelt formeel dat deze spie haar eigendom is en oordeelt dat deze vergunningsvoorwaarde en daardoor ook de verkavelingsvergunning niet uitvoerbaar is. Daarenboven is de verantwoording van de verwerende partij tegenstrijdig, daar zij enerzijds verwijst naar het artikel 4.2.22 VCRO maar vervolgens wel “eist” dat voor de uitvoerbaarheid van de vergunning de smalle strook grond wordt dichtgebouwd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij geen uitspraak doet over de burgerlijke kwestie, maar louter de goede ruimtelijke ordening beoordeelt. Zij stelt dat er in de bestreden beslissing ook niet voorgeschreven wordt dat er moet aangebouwd worden aan de bestaande woning. Er wordt

enkel vooropgesteld dat de spie moet dichtgemaakt worden tussen beide woningen en dit in het belang van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt tevens dat zij op grond van de ruimtelijke configuratie in de onmiddellijke omgeving mocht oordelen dat het aangewezen was in de verkaveling te voorzien in een woning in halfopen verband, nu ook de woning op het aanpalende perceel op of op zeer korte afstand van de perceelsgrens is gelegen. Voorts stelt zij dat het artikel 4.2.22 VCRO nergens vermeldt dat een vergunning enkel kan verleend worden voor zover de burgerrechtelijke betwisting geen invloed heeft op de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat de opgelegde voorwaarde perfect binnen het toepassingsgebied van artikel 4.2.19 VCRO valt. Uit dit artikel blijkt immers dat een voorwaarde tot gevolg kan hebben dat bepaalde handelingen worden uitgevoerd op het perceel van derden. Hoe de aanvrager hiervoor de toestemming moet krijgen is niet de zorg van de vergunningverlenende overheid.

4.

De verzoekende partij voegt niets wezenlijks toe in haar wederantwoordnota.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de ingediende verkavelingsaanvraag heeft geweigerd omdat de aanvraag onvoldoende gegevens bevat betreft de juistheid van de perceelsgrenzen.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft de huidige verzoekende partij gewezen op het feit dat haar woning niet op de scheidingslijn staat en dat er zich nog een spie grond tussen haar woning en de perceelsgrens bevindt. Zij wijst er tevens op dat de perceelsgrens op het verkavelingsplan niet correct is weergegeven.

In haar beroepschrift stelt de tussenkomenende partij, aanvrager van de verkavelingsvergunning, dat de perceelsgrens werd aangeduid op basis van een topografische opmeting door een beëdigd landmeter en inhoudelijk bepaald werd aan de hand van de kadastrale leggers.

Het blijkt derhalve duidelijk dat er omtrent de juiste ligging van de perceelsgrens discussie bestaat.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij enerzijds terecht stelt dat eerst het geschil inzake de exacte ligging van de perceelsgrens burgerlijk dient uitgeklaard te worden, doch anderzijds en dit in strijd met artikel 4.2.22 en 4.2.19 VCRO een voorwaarde oplegt die betrekking heeft op de uitkomst omtrent het burgerrechtelijk geschil, met name dat de spie tussen de nieuw te bouwen wonen en de bestaande woning zal moeten dicht gemaakt worden.

In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld:

*“..."*

*Er is onenigheid tussen de eigenaar van de grond van de verkavelingsaanvraag en de eigenaar van het perceel van de aanpalende woning inzake de exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens.*



*In het bezwaarschrift wordt gerefereerd naar het plan van de verbouwing van de aanpalende woning. Op het funderings- en rioleringsplan is er een spie van 0.25m in het verlengde van de voorgevel tot 0.45m breedte ter hoogte van de achtergevel van het hoofdvolume, nog in eigendom van de eigenaar van de aanpalende woning.*

*Volgens het ingediende verkavelingsplan valt de zijdelingse perceelsgrens ter hoogte van de bouwlijn samen met de hoek van de woning op het aanpalend perceel. De spie grond in eigendom van de aanpalende eigenaar vertrekt van 0.00m tot 0.45m breedte ter hoogte van de achtergevel van het hoofdvolume.*

*De exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens zal uitgeklaard moeten worden. Dit is echter een burgerrechtelijke aangelegenheid. De uitvoerbaarheid van de verkaveling is afhankelijk van dit burgerrechtelijk probleem. Art. 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*  
...”

en

“ ...  
*Een goede ruimtelijke ordening van de plaats wordt verkregen door een invulling van de kavel 1 met een woning in halfopen bebouwing. De woning op het aanpalende perceel is gelegen op of op zeer korte afstand van de linker zijdelingse perceelsgrens en de linker zijgevel is opgetrokken in snelbouwsteen. Het verkavelingsvoorstel voorziet in de afwerking van deze zijgevel door de aansluiting met een halfopen bebouwing. De zeer kleine spie tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning zal dicht gemaakt moeten worden. De manier waarop dit bouwtechnisch wordt opgelost heeft op zich geen impact op de ruimtelijke ordening.*  
...”

en zij legt dan volgende voorwaarden op:

- “ ...
- *voor de uitvoering en toepassing van de verkaveling en de vervreemding van de kavel of deze aan te wenden als bouwgrond dient het geschil inzake de exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens burgerrechtelijk te worden uitgeklaard; de zeer kleine spie tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning zal dicht gemaakt worden.*
- ...”

Volgens de verzoekende partij is er in de bestreden beslissing een tegenstrijdigheid tussen de overweging volgens dewelke de vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en de eis dat de strook grond wordt dichtgebouwd.

De verzoekende partij houdt immers voor dat haar woning, niettegenstaande deze woning dicht tegen de perceelsgrens staat, een vrijstaande woning is en dat de verwerende partij onzorgvuldig geoordeeld heeft door een verkavelingsvergunning te verlenen voorzien met een woning in halfopen verband met aansluiting op de woning van de verzoekende partij, waarbij de spie tussen de twee woningen zal moeten dicht gemaakt worden.

3.

3.1

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, in het bijzonder betwistingen omtrent de juiste ligging van een perceelsgrens tussen twee kavels en de omvang van eventueel resterende grond, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Deze bepaling houdt de bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur de taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat, noch dat dit bestuur als rechter kan optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op de betreffende grond de gevraagde werken of handelingen te verrichten en uit te voeren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening.

3.2

Bij de voorliggende aanvraag heeft de verwerende partij vastgesteld dat er discussie bestaat omtrent de exacte ligging van de zijdelingse perceelsgrens. De verzoekende partij houdt voor dat deze perceelsgrens niet ligt daar waar deze op het verkavelingsplan werd voorgesteld. Zoals blijkt uit de weergave van de bestreden beslissing in het feitenrelaas blijkt dat er tussen beide standpunten inzake de scheidingslijn een verschil is van 25 cm ter hoogte van de voorgevel. De verzoekende partij betoogt dat er tussen haar woning en de scheidingslijn een spie ligt van 25 cm ter hoogte van de voorgevel tot 45 cm ter hoogte van haar achtergevel, terwijl de tussenkommende partij op het verkavelingsplan de scheidingslijn ter hoogte van de voorgevel laat samenvallen met de hoek van de woning van de verzoekende partij om tot 45 cm ter hoogte van de achtergevel te gaan.

Terecht stelt de verwerende partij dat de exacte ligging van de perceelsgrens burgerlijk moet uitgeklaard worden. Zij stelt ook dat de uitvoerbaarheid van de verkaveling afhankelijk is van dit burgerrechtelijk probleem om dan te verwijzen naar artikel 4.2.22, §1 VCRO en vervolgens de aangevraagde verkaveling inhoudelijk te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Zoals hierboven reeds gesteld dient het vergunningverlenende bestuursorgaan niet op te treden ter vrijwaring van eigendomsconflicten. Zij is er niet om regels van het burgerlijk wetboek toe te passen en het komt haar dan ook niet toe burgerrechtelijke rechten en verplichtingen van een aanvrager te bepalen of te sanctioneren. Deze overheid moet alleen nagaan of het aangevraagde verkavelingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft deze beoordeling ook gedaan en gesteld dat *‘een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen door een invulling van de kavel 1 met een woning in halfopen bebouwing’*.

Ter ondersteuning van dit standpunt verwijst zij naar de aanpalende woning van de verzoekende partij die *‘is gelegen op of op zeer korte afstand van de linker zijdelingse perceelsgrens en de linker zijgevel is opgetrokken in snelbouwsteen’*. De verwerende partij stelt verder dat het

verkavelingsontwerp voorziet *‘in een afwerking van deze zijgevel door de aansluiting met een halfopen bebouwing’* en dat *‘de zeer kleine spie tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning zal dicht gemaakt moeten worden. De manier waarop dit bouwtechnisch wordt opgelost heeft op zich geen impact op de ruimtelijke ordening.’*

De beoordeling dat het verkavelingsplan voorziet in een halfopen bebouwing, gelet op het feit dat op het naastliggend perceel een woning op of op zeer korte afstand van de perceelsgrens met een in snelbouwsteen opgetrokken zijgevel staat, is niet onredelijk.

Het is niet omdat het perceel gelegen is in een landelijk woongebied dat gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing, hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen, dat de ordening van een bepaald perceel kan afgetoetst worden aan de specifieke kenmerken van de onmiddellijk naastgelegen percelen.

### 3.3

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij geen voorwaarde kan opleggen die in verband staat met het resultaat van de burgerlijke discussie en dat zij daardoor haar bevoegdheid overschrijdt en een niet zorgvuldige beoordeling heeft gedaan van de aanvraag.

De vraag of de gevraagde stedenbouwkundige handelingen met inbegrip van de gestelde voorwaarden ook door de houder van de te verlenen vergunning zullen kunnen worden uitgevoerd staat los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Het eigendomsstatuut en eventuele uitvoeringsproblemen mogen voor het vergunningverlenend bestuursorgaan niet relevant zijn, enkel een inhoudelijke beoordeling van de aangevraagde werken en handelingen kunnen een wettige beslissing ondersteunen.

Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskenning van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om een sanctie uit te spreken lastens degene die de rechten schendt. De uitvoerbaarheid van een vergunning is echter in de eerste plaats een zaak van de houder van de vergunning en mag geen bekommernis zijn van de vergunningverlenende overheid aangezien deze enkel de wettigheid ter harte moet nemen en zich niet mag inlaten met eventuele burgerlijke discussies of gevolgen.

Dit betekent evenwel niet dat de vergunningverlenende overheid voorwaarden kan opleggen die eigenlijk een voorafname zijn op het resultaat van de burgerlijke discussie.

De opgelegde voorwaarde, met name dat de later te bouwen woning – hoe dan ook – aansluiting zal moeten vinden met de woning van de verzoekende partij en dat daartoe de kleine spie (waarvan oppervlakte bij burgerrechtelijk geding nog moet vastgesteld worden) moet dicht gemaakt worden, komt eigenlijk neer op een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning, alsmede een beoordeling in de wijze van uitvoering van een toekomstige stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een woning en aansluiting op een naastgelegen woning over een stuk grond waarover eigendomsprikelen bestaan.

De Raad is dan ook van oordeel dat de gestelde voorwaarde bij de verkavelingsvergunning niet alleen afhankelijk gemaakt wordt van een onzekere gebeurtenis, met name de uitslag van het burgerlijk geding omtrent de scheidingslijn, maar tevens verder reikt dan de aangevraagde verkavelingsvergunning en reeds betrekking heeft op de nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning.

4.

De voormelde voorwaarde van het dicht bouwen van de spie tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning van de verzoekende partij schendt artikel 4.2.19 VCRO daar de verwerende partij op doorslaggevende wijze louter burgerrechtelijke motieven omtrent het eigendomsrecht eveneens bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag heeft betrokken en op grond daarvan de verkavelingsvergunning onder een specifieke voorwaarde heeft verleend.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.2.19 VCRO en is naar recht niet afdoende noch zorgvuldig gemotiveerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Eerste middel**

Het eerste middel dient niet meer onderzocht te worden, daar dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Monique VANDERCAPPELLEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het oprichten van een halfopen bebouwing op een perceel gelegen te 1540 Herne, Klein-Broekstraat/Broekstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 111E en 113C.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS