

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0023
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0045/SA

Verzoekende partij	de nv MEVI vertegenwoordigd door advocaat Hugo VANDENBERGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1850 Grimbergen, d'Overschielaan 40
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de bvba TOPOGRAPHOS vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2 2. de bvba PLUYM – VAN LOON vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een brief van 29 september 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Paul VERHAERT, zaakvoerder van de eerste tussenkommende partij, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vorselaar van 20 april 2015 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor een verkaveling op de percelen gelegen te 2290 Vorselaar, Klissenhoek 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 420C en 410D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 13 juli 2016 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 juli 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier. Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij bevat geen schriftelijke uiteenzetting over de vordering tot schorsing. De argumentatie van de tweede tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 augustus 2016.

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

De heer Paul VERHAERT dient namens de eerste tussenkomende partij op 5 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vorselaar een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen in 14 loten voor open bebouwing langsheen een nieuw aan te leggen weg met aansluiting op Klissenhoek ” op de percelen gelegen te 2290 Vorselaar, Klissenhoek 25.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Kern’, goedgekeurd op 26 september 2014, met name in de zone ‘randwijken’ (artikel 1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 november 2014 tot en met 20 december 2014, worden vijf bezwaarschriften ingediend, waaronder door de verzoekende partij.

De gemeenteraad van Vorselaar keurt op 2 maart 2015 het wegentracé goed.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 april 2015 stilzwijgend een verkavelingsvergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 15 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vorselaar verleent naar aanleiding van het administratief beroep op 1 juni 2015 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

doelstellingsbepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecodificeerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009 (ed. 2)), niet ingang van 1 september 2009. Artikel 1.1.3 VCRO stelt dat de ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen, die het kader vormen voor de beoordeling van de aanvraag.

toetsing aan het gewestplan

Het goed ligt volgens het gewestplan 'Herentals-Mol' goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978 (BS 20 september 1978) in woongebied.

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften

Gelegen in een RUP

Het goed is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP kern, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 7 augustus 2014 (BS 26 september 2014), gelegen in de randwijken (art. 1).

De zone 'randwijken' omvat de woonomgevingen aan de rand van de kern waar voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing voorkomen. Wonen vormt hier duidelijk de hoofdfunctie, maar naast het wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de randwijken wordt ernaar gestreefd om het groene, open en rustige karakter te behouden.

Het RIJP kern vervangt het gewestplan.

Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het RUP kern.

toetsing criteria afkomstig van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Volledigheid dossier

Het aanvraagdossier is volledig. Het dossier is samengesteld uit de noodzakelijke gegevens die voortvloeien uit het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van verkavelingsaanvraag.

Voorwaarden en lasten

Volgens artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning vo-orwaarden en/of lasten verbinden.

De aanvraag kan door het opleggen van voorwaarden en/of beperkte aanpassing van de plannen een overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening waarborgen. Deze kunnen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Afwijking stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP kern.

toetsing criteria afkomstig uit andere wetgeving

zie adviezen.

historiek afgeleverde vergunningen

Op 28 februari 2011 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het kappen van bomen (SV2011/21).

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Indien volgens artikel 4.3.1 §2 VCRO het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Wanneer een vergunningsaanvraag in overeenstemming is met deze stedenbouwkundige voorschriften, is de aanvraag bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een binnengebied in veertien loten voor eengezinswoningen in open bebouwing langs een nieuw aan te leggen weg. De aanvraagpercelen situeren zich in het noordelijke deel van de woonkern van Vorselaar op ongeveer 1300m van de kerk. De percelen liggen in het RUP kern dat de ruimtelijke visie op de woongebied van Vorselaar vertaalt in stedenbouwkundige voorschriften. Na de wijziging van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - waarbij de ontwikkeling van de binnengebieden zoals het projectgebied van de aanvraag mogelijk werd - biedt het RUP kern voorschriften voor dit projectgebied, namelijk onder artikel 1 randwijken. In de randwijken primeert de woonfunctie:

De nieuwe kavels sluiten aan bij de bestaande bebouwing, voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen, rondom de projectzone.

De functie wonen is perfect inpasbaar in de omgeving.

- mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet in de aanleg van een nieuwe weg met aansluiting op de gemeenteweg Klissenhoek tussen huisnummers 23 en 25. Gelet op de decentrale ligging van de verkaveling ten opzichte van de kern en het hogere verkeersnet en het doodlopende karakter van de nieuw aan te leggen weg, zal het autoverkeer eerder

bestemmingsgericht zijn. De nieuw aan te leggen weg wordt aan het uiteinde voorzien van een keerpunt. De weg wordt aan de noordzijde verhard voor het verkeer en aan de zuidzijde voorzien van open grachten en laanbeplanting die het groene karakter benadrukken.

Het parkeren wordt hoofdzakelijk op de privatieve percelen opgevangen: elke woning kan ten minste 1 parkeerplaats op eigen perceel voorzien. De verkavelingsvoorschriften laten toe om in de meest noordelijke zijtuinstrook te voorzien in een open carport. Bovendien wordt voorzien in een bezoekersparking voor 5 wagens.

Op 2 maart 2015 keurde de gemeenteraad het wegtracé goed.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De verkaveling voorziet in vrijstaande bebouwing. De bouwstroken voor de hoofdgebouwen zijn ingetekend op het verkavelingsontwerp. De voorgevelbouwlijnen zijn ingeplant op minimum 3m en op minimum 5m uit de rooilijn, al naargelang de zonoriëntatie. De voortuinen die zuidwaarts gericht zijn, hebben een grotere diepte. De noordelijke en oostelijke gevels zijn ingeplant op 3m van de perceelsgrenzen en de inplanting van de overige zijgevels resulteert in bredere, zongerichte bouwvrije zijtuinen, in breedte variërend van 4,5m tot 6m. De achtergevels zijn op alle loten op minimum 10m uit de achterste perceelsgrenzen ingeplant.

Er wordt voorzien in 14 kavels op een oppervlakte van 9.428m². De dichtheid bedraagt 14,85 woningen per hectare wat in overeenstemming is met het richtcijfer van 15 woningen per hectare volgens het RUP kern.

In de aanvraag wordt voorzien in een relatief centraal gelegen, autovrij groenplein met een oppervlakte van 10% van de projectzone waarin een relatief ondiepe gracht met wadi als speelelement is opgenomen om het hemelwater voldoende ter plaatse te laten infiltreren. Aan de noordzijde van het keerpunt van de weg is voorzien in een beperkt groen pleintje met de bezoekersparkeerplaatsen, waar eveneens enkele hoogstammige bomen worden voorzien. Het gevraagde is toelaatbaar.

- visueel-vormelijke elementen

De verkavelingsvoorschriften voorzien in verschillende bouwtypes, afhankelijk van de oriëntatie met plat dak of hellend dak. De woningen op loten 1 t.e.m. 5 en loten 10 t.e.m. 14 hebben een maximale bouwhoogte van 7m en moeten worden afgewerkt met een plat dak. De woningen op loten 6 t.e.m. 9 hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7m en een verplicht schuin dak met dakhelling tussen 25° en 45° en maximale nokhoogte van 12m.

Dat biedt voldoende ontwerpvrijheid om te bouwen volgens eigen mogelijkheden.

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

- het bodemreliëf

De aanvraagpercelen liggen niet in één van de mogelijke overstromingsgebieden volgens de watertoets. De plaatselijke niveauverschillen zijn beperkt en zullen praktisch niet wijzigen. In de verkaveling wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd met open grachten en een wadi voor de regenwaterafvoer.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Bij de bespreking van de bezwaarschriften door de gemeenteraad kwamen verschillende hinder- en privacyaspecten aan bod. Ten opzichte van de tuinen van de omliggende, reeds bestaande verkavelingen, worden minimale tuindieptes van 10m voorzien. Aangezien de kavels ten zuiden van loten 1 t.e.m. 5 vrij ondiep zijn, wordt een groenscherm in de vorm van een levende haag met minimumhoogte 2m opgelegd op de achterste perceelsgrenzen van loten 1 t.e.m. 5.

Voor de beleving van het groene binnengebied - door de omwonenden en de toekomstige bewoners van het binnengebied - is het noodzakelijk dat de bomenrij op loten 6 t.e.m. 9 bewaard blijft. De bomen liggen in de toekomstige tuinzones en door hun ligging in de achterste helft van de tuinen hinderen ze de bouw van de nieuwe woningen niet. De vergunning kan enkel worden verleend onder voorbehoud van Burgerlijke Rechten.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

MER-SCREENING

Overeenkomstig de omzendbrief 2011/1 van 22/07/2011 gepubliceerd in het BS op 31/08/2011 wordt onderstaande MER-screeningsparagraaf opgenomen in onderhavige beslissing.

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het project-MER-besluit.

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 milieueffectenrapportage. De aanvraag bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

Een toetsing van het project aan de hand van de project-m.e.r.-screeningsnota 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 - rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ligging en de ruime afstand van Natura 2000-gebieden - geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

WATERTOETS

Overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003), hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 moet de vergunningverlenende overheid die over een plan moet beslissen, er zorg voor dragen dat door weigering van de vergunning, dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt. Indien dit niet mogelijk is moet het schadelijk effect worden hersteld of in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, worden gecompenseerd.

Het behoort de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed, op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

Wat betreft de watertoets dient vernield dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag is verenigbaar met het watersysteem en, door de kleinschaligheid kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Het inwinnen van een deskundig advies is, gelet op de bepalingen uit het BVR van 14/10/2011, niet verplicht. Er wordt voldaan aan artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003.

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN SOCIAAL OF BESCHEIDEN WOONAANBOD

Overeenkomst het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid moet de gemeentelijke overheid een bindend sociaal objectief realiseren. Dit is een omschrijving van het sociaal of bescheiden woonaanbod dat binnen een periode ten minste moet worden gerealiseerd.

Artikel 7.3.11 van het decreet grond- en pandenbeleid stelt dat de bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een ,bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend.

De bepaling in verband met de verplichting van sociale last werd vernietigd bij arrest 145/2013 van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013.

De verkavelingsaanvraag behelst een oppervlakte van meer dan een halve hectare, bijgevolg moet de aanvraag onderworpen worden aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. 15% van de kavels moeten als bescheiden kavels voorzien worden, wat zich vertaalt naar 3 kavels op 14 kavels. Voor het verwezenlijken van de bescheiden woonaanbod, verkiest de verkavelaar de last uit voeren in natura: 12 kavels zijn kleiner dan 500m² en komen bijgevolg in aanmerking om als bescheiden kavel verkocht te worden. Loten 2, 3 en 4 hebben alle een oppervlakte van 419m² en worden aangeduid als bescheiden last.

Besluit

Artikel 1

Het College van burgemeester en schepenen neemt geen standpunt in met betrekking tot de eigendomsbetwisting, aangebracht door bezwaarindiener de heer Michel Nolens, afgevaardigd bestuurder van NV Mevi.

Artikel 2

Het College van burgemeester en schepenen geeft gunstig advies aan de heer Paul Verhaert, Topographos bvba, met als adres Kasteelstraat 9, 2280 Grobbendonk, tot het verkavelen in 14 loten voor open bebouwing langsheen een nieuw aan te leggen weg met

aansluiting op Klissenhoek op het perceel met als adres Klissenhoek zn, 2290 Vorselaar en met als kadastrale omschrijving (afd.1) D 410 D en D 420 C.

Artikel 3

Volgende voorwaarden maken integraal deel uit van het advies:

- ***De voorwaarden gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap van Onroerend Erfgoed d.d. 11/12/2014;***
- ***De voorwaarden gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer d.d. 10/12/2014, namelijk het verbreden van de weg tot 4m ter hoogte van loten 6 en 7;***
- ***De voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen met bijzondere aandacht voor de voorwaarde van Pidpa-Hidrorio dat de RWA-gracht van de verkaveling ter hoogte van de oostelijke zijde van lot 1, die aangesloten wordt op een bestaande perceelsgracht, volledig op toekomstig openbaar domein gelegen moet zijn;***
- ***De bomenrij van 5 hoogstammige bomen in de achtertuinen van loten 6 t.e.m. 9 mag niet gekapt worden.***
- ***Op dé achterste perceelsgrenzen van loten 1 t.e.m. 5 moet een groenscherm in de vorm van een levende haag met minimumhoogte 2m geplant worden.***
- ***Loten 2, 3 en 4 worden opgenomen als bescheiden kavels volgens het decreet grond- en pandenbeleid.***

...

Met een aangetekende brief van 7 juli 2015 gericht aan de verwerende partij vraagt de verzoekende partij om als “belanghebbende derde” betrokken te worden bij de behandeling van het beroep. Zij voert aan dat zij rechtsgeldig een koopoptie heeft gelicht met betrekking tot de gronden begrepen in de verkavelingsaanvraag en dit vooraleer er een tweede koopoptie werd verleend aan de tweede tussenkomende partij. Zij deelt mee dat de consorten MARIËN-VAN ORSHAEGEN niet zijn ingegaan op haar verzoek om de notariële akte van verkoop te verlijden, waarna laatstgenoemden werden gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout. Zij benadrukt zelf dat haar bezwaar enkel en alleen is ingegeven omwille van de vermeende miskenning van haar eigendomsrecht:

“ ...

Het onderhavig bezwaarschrift behelst dus geen bezwaar tegen de technische voorstelling van verkaveling als zodanig. Neen, ondergetekende is met de vergunning van deze versie in al zijn aspecten akkoord: alleen, ... deze verkaveling zal ten gepaste tijden aan hem dienen toegekend te worden en niet aan de aanvrager (en/of zijn gevolmachtigde(n)).

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een eerste verslag van 9 juli 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

Op 14 juli 2015 vindt de hoorzitting plaats waarop de eerste tussenkomende partij wordt gehoord.

Met een e-mail van 16 juli 2015 deelt de verwerende partij aan de verzoekende partij mee dat haar schrijven “als toepassing van het schriftelijk hoorrecht” toegevoegd wordt aan het dossier.

Met een e-mail van 11 augustus 2015 vraagt de verzoekende partij aan de verwerende partij of zij nog zal worden opgeroepen “om tegensprekelijk alles meer gedetailleerd toe te lichten”.

Met een e-mail van 12 augustus 2015 herhaalt de verwerende partij dat het schrijven werd toegevoegd aan het dossier in het kader van het schriftelijk hoorrecht en deelt zij aan de verzoekende partij mee dat er “geen bijkomende toepassing van het mondelinge hoorrecht hierover wordt georganiseerd”.

Na het inwinnen van het advies van de provinciale dienst Onroerend Erfgoed, adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aangepast verslag van 13 augustus 2015 opnieuw om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

De verwerende partij willigt het beroep op 20 augustus 2015 voorwaardelijk in en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

8. OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt en er werden 5 bezwaarschriften ingediend.

4 bezwaarschriften omvatten één of meerdere van volgende opmerkingen (samengevat):

- *onvoldoende groene buffering*
- *vermindering van privacy en lichtinval*
- *hinder ontstaat door het voorzien van een straat naast een tuinzone*
- *Vorselaar telt dicht bij kern gelegen inbreidingmogelijkheden*
- *wens om gemeenschappelijke gracht volledig op gemeentelijk domein te voorzien*
- *mobiliteshinder door een te beperkte straatbreedte t.o.v. zware transporten*

Een 5de bezwaarschrift handelt over een betwisting van de eigendomstitel van een deel van de aanvraag.

Naar aanleiding van dit bezwaarschrift werd door de diensten van Vorselaar gevraagd om bijkomende informatie en stavingsstukken hierover te bezorgen. De aanvrager bracht hierop een eigendomsattest binnen, afgeleverd door de federale overheidsdienst financiën - Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie op 15 januari 2015 te Herentals. Hieruit blijkt dat de volmachtgevers aan de aanvrager eigenaar zouden zijn van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft.

De bezwaarindiener bracht een optie-overeenkomst bij waaruit blijkt dat een andere partij dan de aanvrager de mogelijkheid heeft gekregen om de gronden aan te kopen, na het bekomen van een verkavelingsvergunning en een aangetekend schrijven waarin wordt aangehaald dat de optie zou worden gelicht en daardoor de eigendomstitel zou worden overgedragen.

Tevens blijkt uit de stukken bijgebracht door de bezwaarindiener dat een gerechtelijke procedure omtrent deze eigendomstitel lopende is.

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kern.

De aanvraag situeert zich in 'randwijken' (art. 1).

De eigendomsbetwisting, aangehaald tijdens het openbaar onderzoek impliceert geen weigeringsmotief voor het aangevraagde.

De vergunningverlenende overheid is niet bevoegd zich over deze burgerrechtelijke aangelegenheid uit te spreken.

Verder stelt art. 4.2.22, §1 VCRO dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Indien het naleven van duidelijk aantoonbare aanwezige burgerlijke rechten echter de uitvoerbaarheid van enige vergunning zou belemmeren, kan dit aspect mee opgenomen worden bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen. In voorliggende aanvraag betreft het echter geen duidelijk aangetoond burgerlijk recht dat bestaat in hoofde van de bezwaarindiener. Vandaar trouwens de lopende betwisting bij een burgerrechtbank.

Dit middel uit het bezwaarschrift geeft dan ook geen aanleiding tot het weigeren van voorliggende aanvraag.

De gemeenteraad keurde het tracé van de wegen goed in zitting van 2 maart 2015.

De voorwaarden uit volgende adviezen dienen strikt te worden nageleefd:

- *het Agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 11.12.2014*
- *de brandweer d.d. 10.12.2014*
- *de nutsmaatschappijen met in het bijzonder dat van Pidpa-Hidrorio*

De aanvraag doorstaat de watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets! De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van- het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding.

De aanvraag beperkt de infiltratiemogelijkheid van het hemelwater in de bodem door het aanleggen van wegenis. De effecten hiervan worden evenwel ondervangen door het voorzien van een wadi en het overblijven van voldoende ruimte voor infiltratie in de voortuinen en groene zones.

Een positieve uitspraak over de watertoets is mogelijk aangezien de voorschriften toelaten om bij de latere stedenbouwkundige aanvragen te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening d.d. 05.07.2013 en hierover reeds maatregelen opnemen, mits de voorwaarden gesteld in het advies van Pidpa-Hidrorio d.d. 04.01.2015 strikt worden nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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 bouwduchtheid, 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag respecteert de goede ruimtelijke ordening die werd uitgezet in het recent goedgekeurde gemeentelijk RIJP Kern (26.09.2014).

Bij de beoordeling, van dit gemeentelijk RUP werd de inpasbaarheid ervan t.o.v. de goede ruimtelijke ordening en bestaande toestand afgewogen. Dit RUP zet een kader uit voor de toekomstig gewenste goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is hier integraal mee in overeenstemming.

Het project is zowel morfologisch als functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag betreft een binnengebied, ingesloten tussen de tuinen van woningen langsheen de Klissenhoek, de Putakkerstraat en Molenheide, aan de rand van de kern van Vorselaar.

De omliggende straten worden gekenmerkt door de aanwezigheid van vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak.

De mobiliteitsimpact kan worden gedragen door de omgeving.

Gezien de uitvoering van de verkaveling rondom een doodlopende straat, is enkel bestemmingsverkeer te verwachten. Dit bestemmingsverkeer kan voldoende worden gedragen door de omliggende woonstraten, waarbij de Molenheide de verbindingsweg is tussen de kernen van Vorselaar en Zegbroek.

De beschikbare ruimte wordt op verantwoorde wijze benut.

De indeling van de bouwblokken overschrijdt de draagkracht van de diverse loten en van de omgeving niet. Er wordt voldoende tuin-, zijtuin- en voortuinruimte voorzien. De bouwdichtheid van het project bedraagt minder dan 15 w/ha.

De privacy van de omliggende percelen wordt gerespecteerd.

Het ontwerp voorziet een minimale tuindiepte van 10 m en zijtuinbreedtes van 3 m tot 6 m. Hierdoor wordt voldoende afstand gecreëerd tussen de individuele bouwblokken en de omliggende percelen.

Het standpunt van het gemeentebestuur dat de percelen grenzend aan de loten 1. t.e.m. 5 beschikken over beperkte tuindieptes kan worden bijgetreden. Om het privacygevoel van deze percelen te bevorderen wordt als voorwaarde opgelegd om een groenscherm te voorzien in de vorm van een haag met een min. hoogte van 2 m op de achterste perceelsgrenzen van deze loten.

De bomenrij op de voorziene loten 6 t.e.m. 9 moet behouden blijven.

Het kappen van deze bomenrij is niet noodzakelijk voor het realiseren van de aangevraagde verkaveling. Het behoud ervan geeft voor de bewoners van de omliggende percelen echter een groene impressie die hoort bij een ligging die de overgang maakt tussen de kern en het beboste randgebied. Het behoud van deze bomen dient dan ook als voorwaarde te worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Paul Verhaert (vergunningsaanvrager), tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van Vorselaar voor verkaveling op een terrein, gelegen Klissenhoek 25, afdeling 1, sectie D, nrs. 420 C, 410 D, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:

- *De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 11.12.2014, van de brandweer d.d. 10.12.2014, van de nutsmaatschappijen met in het bijzonder dat van Pidpa-Hidrorio strikt worden nageleefd.*
 - *De bomenrij van 5 hoogstammige bomen in de achtertuinen van loten 6 t.e.m. 9 mag niet worden gekapt.*
 - *Op de achterste perceelsgrenzen van loten 1 t.e.m. 5 moet een groenscherm in de vorm van een levende haag met een minimumhoogte van 2 m geplant worden.*
 - *Loten 11, 12 en 13 worden opgenomen als bescheiden kavels volgens het decreet grond- en pandenbeleid.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De verzoekende partij betwist de tijdigheid en bijgevolg de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tweede tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tweede tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verzoekende partij heeft hierboven bij haar uiteenzetting onder IV. in concreto de rechtspositie klaar en duidelijk aangetoond met voldoende aannemelijke en precieze

gegevens. Verzoekster heeft hierboven een ernstig middel, met verschillende onderdelen, ingeroepen dat haar verzoek tot vernietiging verantwoordt.

Verzoekende partij heeft er tevens, met verwijzing naar al haar stukken en haar syntheseconclusie neergelegd voor de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout, die hier volledig als overtuigingsstukken worden hernomen.

16.

De verlening van de verkavelingsvergunning en de uitvoering ervan heeft zeer nadelige gevolgen voor verzoekster, zoals reeds met voldoende aannemelijke en precieze gegevens is aangetoond bij haar uiteenzetting van het ingeroepen middel.

Inderdaad, aangezien binnen enkele maanden de rechtbank uitspraak dient te doen in eerste aanleg en verzoekende partij ook inroept dat de beweerde eigenaar ondertussen zijn eigendom aan een derde heeft overgedragen onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de verkavelingsvergunning is het duidelijk dat door het verlenen van deze verkavelingsvergunning de burgerlijke rechten van verzoekende partij fundamenteel worden aangetast en de realisering ervan in natura dreigt te verhinderen. Daarenboven dreigt ernstige schade voor de gebeurlijke verdere kopers van de percelen in de verkaveling.

In dit verband wijst verzoekende partij er op dat hij herhaaldelijk in de procedure voor de burgerlijke rechter heeft verzocht aan de gedaagden, consoorten Mariën, om de overeenkomst met de derde-verkrijger aan rechtbank mede te delen maar dat op dit verzoek niet is ingegaan en trouwens inhoudelijk niet wordt betwist (nr. 59 van de conclusie ten gronde; art. 877 Ger. Wb. en het dispositief van de conclusie genomen voor de rechtbank).

De ingebrekestelling gestuurd door de NV MEVI aan de derde persoon die gebeurlijk eigenaar wordt, heeft evenmin tot enig antwoord noch ontkenning geleid (stuk 12 stukken ten gronde, brief van 3 maart 2015).

Indien verzoekende partij, wat betreft de verkavelingsvergunning, dient te wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zal zij vanzelfsprekend geconfronteerd worden met een schade van een zeer grote omvang. Inderdaad, daardoor dreigt vooreerst haar eigendomsrecht niet meer uitvoerbaar te zijn in natura tegenover derden.

Daarenboven, voor de derde-verkrijgers kunnen minstens ingrijpende nadelige gevolgen ontstaan in verband met betwisting van het burgerlijk eigendomsrecht wat tot ernstige feitelijke en juridische ongemakken leidt en die de rechtszekerheid onvermijdelijk aantasten. Immers ze verkrijgen hun eigendom van een niet-eigenaar die te kwader trouw is en worden dus geconfronteerd met een niet-bestaande eigendomstitel.

De verdeling in loten, de verkoop van de loten, de uitgevoerde werken voor de infrastructuur (en de kostprijs) kunnen herroepen worden. De ontstane situatie door de uitvoering van de verkaveling leidt tot een onontwarbaar juridisch kluwen door het bouwen van woningen op gronden van de niet-eigenaar (art. 555 B.W.). De uitvoering van de vergunning ondergraaft tevens het noodzakelijk respect voor de juridische beslissingen van de rechterlijke macht.

Deze nadelige gevolgen zijn exclusief te wijten aan de verlening en de uitvoering van de verkavelingsvergunning. En bijkomend, in de mate deze de beslissende voorwaarde uitmaakt om het onroerend goed aan een andere derde dan de NV MEVI te verkopen wordt de omvangrijke schade onafwendbaar.

Daarenboven heeft de NV MEVI het afgelopen jaar niets onverlet gelaten om haar titel in feite en in rechte te verdedigen. In dit verband verwijst verzoekende partij uitdrukkelijk naar haar stukken die bij dit verzoekschrift worden gevoegd met de inventaris en naar haar uiteenzetting onder II en de toelichting onder IV.

Verzoekende partij toont derhalve aan dat er in deze zaak eigen specifieke gegevens aanwezig zijn die in concreto aantonen dat de zaak spoedeisend is gelet op de zeer nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, waardoor de eigendomsschade aan verzoekster en aan derden een zeer ernstige omvang aanneemt of dreigt aan te nemen. De aangebrachte gegevens getuigen van een voldoende ernst die een arrest op korte termijn in de schorsingsprocedure wettigt. De beschreven nadelige gevolgen vinden hun exclusieve oorzaak in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, waardoor de rechtszekere erkenning van het eigendomsrecht van verzoekster door de rechterlijke overheid, in zijn bestaan en zijn effectiviteit, wordt verhinderd. De normale afhandeling van de vernietigingsprocedure zal te laat komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. Aldus ontbreekt een effectieve bescherming van de eigendom (art. 16 Grondwet en art. 1 van het eerste Protocol gevoegd bij het EVRM).

Bij de verzoekende partij bestaat een voldoende gestaafde vrees dat haar eigendomsrecht onherroepelijk zal worden aangetast en dat de schade die ze daarbij lijdt zeer aanzienlijk is, gezien het belang van het onroerend project.

Daarenboven is het niet aangewezen dat er tegenstrijdigheid bestaat tussen de beslissingen van het bestuur en de administratieve rechtscolleges en de burgerlijke rechtbank in verband met de eigendomstitel. De rechtszekerheid en de belangen van derden en het openbaar vertrouwen in geschriften wordt daardoor ernstig aangetast.

Al deze elementen tonen ook aan dat verzoekende partij een kennelijk actueel belang heeft om deze schorsing te vorderen.

Na de 36ste dag kan immers de bedongen voorwaarde voor de eigendomsoverdracht gerealiseerd worden of kan in ieder geval de verkavelingsvergunning door de aanvrager worden uitgevoerd, met alle nadelige gevolgen voor verzoekster. Maar daarenboven zal de aanvrager ook een verkoop van de eigendom aan derden onder bescherming van de verkavelingsvergunning (art. 3 van het bestreden besluit) kunnen organiseren.

Gezien het thans bestreden besluit uitdrukkelijk aangeeft dat de vergunning op de 36ste dag na de dag van aanplakking gebruikt mag worden gemaakt, dreigt een en ander onomkeerbaar te worden.

De schorsing is derhalve hoogdringend.

...

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend.

3.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij bevat geen schriftelijke uiteenzetting over de vordering tot schorsing.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt:

“ ...

6.1 Hoogdringendheid

... ”

48.- Deze hoogdringendheid wordt evenwel nergens in het verzoekschrift aannemelijk gemaakt. Verzoekende partij meent dat de hoogdringendheid blijkt uit de integraal weergegeven syntheseconclusie voor de RBEA te Turnhout. Daarbij wordt nog verduidelijkt dat de hoogdringendheid erin bestaat dat de burgerlijke rechten van verzoekende partij fundamenteel worden aangetast en de realisering van de verkavelingsvergunning ernstige schade zal toebrengen aan zowel verzoekster als aan eventuele kopers.

In elk geval ziet verzoekende partij tot tussenkomst niet in hoe een arrest van Uw Raad de schade voor verzoekende partij kan voorkomen dan wel verminderen. Voor zover er sprake zou zijn van tegenstrijdige eigendomsaanspraken en navolgende eigendomsoverdrachten, dan is het aan de burgerlijke rechter om de rechtsgevolgen van de ontbinding dan wel vernietiging van de onderliggende overeenkomsten uit te spreken. In elk geval is geen van bovenstaande argumenten die de hoogdringendheid moeten aantonen van stedenbouwkundige aard. Opnieuw kan Uw Raad niet over de rechtsgevolgen van eventuele eigendomsoverdrachten beslissen.

Bovendien stelt de vraag zich welke schade verzoekster heeft nu zij niet inhoudelijk tegen de verkavelingsvergunning is.

Verzoekende partij werpt nog de artikelen 16 GW en 1 van het eerste aanvullend Protocol bij de EVRM op. Deze artikelen zouden evenwel maar geschonden worden indien effectief door Uw Raad tot de schorsing zou besloten worden nu de vergunningsaanvrager gedurende de tijd van deze schorsing niet van de verkavelingsvergunning gebruik kan maken en dit totdat er een burgerrechtelijke uitspraak is die verwacht wordt in een parallelle procedure. Dit zou de beschikkingsrechten van vergunningsaanvrager ten onrechte in het gedrang brengen en de onbeschikbaarheid van deze percelen met zich mee brengen.

Nogmaals moet onderstreept worden dat verzoekende partij middels deze procedure enkel en alleen burgerlijke belangen wenst te vrijwaren die op heden voor de RBEA te Turnhout betwist worden.

Uw Raad heeft hierover geen rechtsmacht.

Verzoekende partij kan uit deze feiten dan ook geen hoogdringendheid putten die een schorsing van de verkavelingsvergunning zou beantwoorden.

Dit verzoek moet afgewezen worden.

Alleszins kan verzoekende partij op een later tijdstip als hij eigenaar zou worden van de gronden die gelegen zijn binnen de omschrijving van de verkaveling nog steeds afstand doen van de integrale verkaveling, hetgeen zoals reeds aangehaald evenwel niet zijn opzet zou zijn nu men het volledig eens is met de bestreden beslissing.

6.2. Minstens één ernstig middel

49. Artikel 40§1 DBRC heeft niet enkel de hoogdringendheid als voorwaarde, doch ook moet minstens één middel ernstig bevonden worden dat de nietigverklaring van de beslissing *prima facie* kan verantwoorden (RvS 26 september 2014, nr. 228.546; RvS 20 november 2014, nr. 229.228, Belgische beroepsvereniging van de geneesheren-specialisten e.a.).

Het aanvoeren van ernstige middelen en de uiteenzetting van de spoedeisendheid zijn immers twee weliswaar cumulatief opgelegde, doch onderscheiden grondvoorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen. Zij nopen in beginsel dan ook tot een afzonderlijke beoordeling (RvS 2 oktober 2014, nr. 228.611, bvba Talo).

*Bovenstaand is reeds uitgebreid uiteengezet waarom het ingeroepen middel in alle onderdelen onontvankelijk, minstens ongegrond is. Er kan zodoende *prima facie* door de schorsingsrechter niet besloten worden tot de schorsing van de bestreden beslissing.*

*Te meer nu ten aanzien van het enige middel reeds een *exceptio obscurri libelli* is ingeroepen. De uiteenzetting van dit enige middel laat door de veelheid aan geschonden voorschriften niet toe om aan een *prima facie* onderzoek te worden onderworpen.*

Ook om deze reden kan het schorsingsverzoek niet ingewilligd worden.

6.3. In rekening nemen van alle belangen

50. Tot slot stelt artikel 40 §2 DBRC nog dat Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen rekening moet houden met alle belangen die kunnen geschonden worden. Deze afweging dient Uw Raad te doen op basis van een verzoek van verwerende partij of tussenkomende partij.

Zelfs indien Uw Raad per impossibile van oordeel is dat de hoogdringendheid van het schorsingsverzoek is aangetoond, en bovendien er minstens één ernstig middel weerhouden kan worden, dan nog moet dit schorsingsverzoek afgewezen worden.

Dergelijke schorsing zou de eigendomsrechten schenden van verzoekende partij tot tussenkomst doordat deze op geen enkele wijze nog de vrije beschikking zou hebben over verkavelingsvergunning waarvan zij gebruik wenst te maken.

Zolang de burgerlijke rechter de eigendomsvordering van verzoekende partij niet volgt, staat het vast dat Studiebureau Verhoert, hiertoe aangesteld door verzoekende partij tot tussenkomst, op heden de rechten verdedigt voor de eigenaars van de percelen die het

voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing. Het louter instellen van een burgerlijke vordering kan er uiteraard niet toe leiden dat het beschikkingsrecht volledig wordt doorkruist.

Uw Raad kan zodoende de vermeende belangen van verzoekende partij niet verkiezen boven de aangetoonde eigendomsrechten zoals gestaafd middels het eigendomsattest van de FOD Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie.

Maar alleszins kan de eigenaar - wie dat ook moge weze op grond van een burgerlijke procedure - steeds afstand doen van de integrale verkaveling.

Zodoende kan niet tot de schorsing bevolen worden. Er is aan geen van de cumulatieve voorwaarden voldaan zoals voorgeschreven door art. 40 DBRC.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij voert aan dat zij, door het lichten op 2 juli 2014 van de eigendoms optie verleend door de (vroegere) eigenaars MARIËN – VAN ORSHAEGEN op 2 juli 2004, als werkelijke eigenaar van de gronden begrepen in de verkavelingsaanvraag moet worden beschouwd.

Zij stelt ter adstructie van de hoogdringendheid van haar vordering tot schorsing dat door de afgifte van de verkavelingsvergunning haar burgerlijke rechten fundamenteel worden aangetast en de realisatie *in natura* van deze rechten dreigt verhinderd te worden.

Daarenboven stelt zij dat er ernstige schade voor de gebeurlijke verdere kopers van de percelen in de verkaveling dreigt. Zij stelt dat de uitvoering van de verkaveling leidt tot een “onontwarbaar juridisch kluwen door het bouwen van woningen op gronden van de niet-eigenaar”.

Zij stelt tenslotte dat deze nadelige effecten hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, nu hierdoor “een rechtszekere erkenning” van haar eigendomsrecht door de rechterlijke overheid “in zijn bestaan en effectiviteit” wordt verhinderd.

3.

De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen volledig terug te brengen zijn tot de eigendomsbetwisting en de miskening van vermeende eigendomsrechten.

De Raad moet daarbij vaststellen dat de verzoekende partij op geen enkel ogenblik aangeeft dat zij een inhoudelijk probleem heeft met de ordening die wordt goedgekeurd in de bestreden verkavelingsvergunning.

Meer nog, de verzoekende partij geeft uitdrukkelijk aan dat zij géén probleem heeft met de afgifte van een verkavelingsvergunning op de desbetreffende percelen, maar dat zij de begunstigde van die vergunning zou moeten zijn.

In haar schrijven aan de verwerende partij van 7 juli 2015, dat zij *in extenso* overneemt bij de feitelijke uiteenzetting van haar verzochtschrift, stelt zij met name (onderlijning toegevoegd):

“ ...

Het onderhavig bezwaarschrift behelst dus geen bezwaar tegen de technische voorstelling van verkaveling als zodanig. Neen, ondergetekende is met de vergunning van deze versie in al zijn aspecten akkoord: alleen, ... deze vergunning zal ten gepasten tijden aan hem dienen toegekend te worden en niet aan de aanvrager (en/of zijn gevolmachtigde(n)).

...”

Ook in het inleidend verzochtschrift voor de Raad beperkt de verzoekende partij zich tot de stelling dat door de afgifte en de uitvoering van de verkavelingsvergunning haar eigendomsrecht wordt miskend.

De verzoekende partij gaat klaarblijkelijk voorbij aan het gegeven dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 VCRO).

Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. De Raad is niet bevoegd om kennis te nemen van deze geschillen.

Het valt dan ook niet in te zien op welke manier een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de door de verzoekende partij ingeroepen eigendomsschade kan voorkomen of verhelpen.

In zoverre er *in casu* sprake is van tegenstrijdige eigendomsaanspraken, zal de bevoegde burgerlijke rechter zich hierover moeten uitspreken. In dit verband merkt de Raad op dat de bevoegde rechter reeds geadieerd werd. De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout heeft in een vonnis van 22 februari 2016 voor recht gezegd dat de verzoekende partij de uitvoering van de optie-overeenkomst kan eisen in zoverre zij niet nietig zou zijn wegens

gekwalficeerde benadeling. Te dien einde heeft de rechtbank een deskundige aangesteld om een advies te geven over de waarde van het goed in kwestie. Tegen dit vonnis werd evenwel hoger beroep aangetekend. Het is dan ook aan de bevoegde rechtbank, *in casu* het hof van beroep te Antwerpen, om zich definitief uit te spreken over de eigendomsaanspraken van de verschillende partijen. De Raad kan zich in deze discussie niet mengen, net omdat er anders een risico op tegenstrijdige uitspraken zou bestaan.

De door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen vloeien niet voort uit de bestreden beslissing, maar wel uit een eigendomsbetwisting waarover enkel de bevoegde burgerlijke rechter zich kan uitspreken. De beweerde nadelige gevolgen kunnen met andere woorden niet worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In de mate dat de verzoekende partij een bevrozing van de eigendomssituatie lijkt na te streven met onderhavige vordering tot schorsing, moet worden opgemerkt dat er daartoe meer geëigende rechtsmiddelen voorhanden zijn dan een vordering tot schorsing.

In zoverre de verzoekende partij zich nog beroept op eigendomsschade aan derden (potentiële kopers van loten uit de verkaveling), moet worden opgemerkt dat dit vermeende schadelijk gevolg geen persoonlijk karakter vertoont en ook om deze reden niet in aanmerking kan worden genomen bij de beoordeling van de hoogdringendheid.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 september 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT