

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0448 van 5 november 2012
in de zaak 1112/0021/A/1/0013

In zake:

1. de heer ■■■■
2. de heer ■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank BURSSSENS
kantoor houdende te ■■■■
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ■■■■

vertegenwoordigd door:
mevrouw ■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CAMBIER
kantoor houdende te ■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van ■■■■ van 28 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 18 april 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het ontwikkelen van het ■■■■, dat het bouwen omvat van aanleunflats en/of assistentiefiets onder de vorm van 4 aparte bouwvolumes, evenals het realiseren van bijkomende randaccommodatie in een bestaand pand.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving afdeling ■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 februari 2012, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter ■■■ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Bieke JANSSENS, die loco advocaat Frank BURSENS verschijnt, mevrouw ■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Johan CAMBIER, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

III. TUSSENKOMST

■■■ vraagt met een op 7 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

Met een beschikking van 10 november 2011 heeft de voorzitter van de eerste kamer de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten en haar gevraagd een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, ten laatste bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst met een aangetekende brief van 20 december 2011 de gevraagde documenten samen met haar uiteenzetting ten gronde heeft bezorgd. Na onderzoek blijkt dat de verzoekende partij tot tussenkomst over de nodige procesbevoegdheid beschikt.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de belangen van de verzoekende partij tot tussenkomst kunnen worden beïnvloed door de oplossing die aan het beroep gegeven zou kunnen worden: de verzoekende partij tot tussenkomst kan worden beschouwd als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en ze wordt bijgevolg toegelaten om voor die belangen op te komen.

IV. FEITEN

Op 29 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning tot “■■■, *omvattende het bouwen van aanleunflats en/of assistentiefiets onder de vorm van 4 aparte bouwvolumes alsook het realiseren van bijkomende randaccommodatie in een bestaand pand.*”

De aanvraag heeft betrekking op een terrein van circa 1 hectare groot. Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, beslaat in principe het volledige kadastrale perceel ■■■, maar een klein gedeelte van dit perceel wordt geruild tegen een gedeelte van het rechts aanpalende kadastrale perceel ■■■ om rechtere perceelsgrenzen te verkrijgen en een voldoende tuinstrook te creëren achter het nieuw op te richten ■■■.

Mevrouw ■■■ en de heer ■■■ verkochten in de jaren ‘60 van de vorige eeuw het grootste deel van hun eigendommen, waaronder voormeld terrein, aan één van hun kinderen en haar echtgenoot, mevrouw ■■■ en de heer ■■■.

De verzoekende partijen zijn de erfgenamen van wijlen de heer ■■■, samen met zijn broers en zussen eisende partij in een procedure tot nietigverklaring van deze verkoopovereenkomst, die nog steeds hangende zou zijn voor de rechtbank van eerste aanleg te ■■■.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan “■■■”, gelegen in woongebied.

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 13 januari 2011 tot en met 11 februari 2011, dient één buur een bezwaarschrift in.

■■■ adviseert gunstig op 17 januari 2011.

■■■ adviseert gunstig op 4 februari 2011.

De brandweer van de stad ■■■ adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 april 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ verleent op 18 april 2011 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zich aansluit bij het bovenvermeld advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp komt bovendien voor vergunning in aanmerking, mits:

In hoofddorde:

- [REDACTED] - conform het bijgevoegd akkoord tussen de bouwheer en [REDACTED] - als sociale last te laten uitvoeren, en waarop onderstaande voorwaarden m.b.t. de zorgfunctie geen betrekking hebben;

- de bestemming van de 'resterende' woningen strikt wordt vastgelegd als assistentie-/aanleunwoningen welke enkel en alleen gewijzigd kan worden mits schriftelijk akkoord van de gemeente [REDACTED], waarbij assistentie-/aanleunwoningen worden gedefinieerd als:

“een groep woningen gericht op personen met een lichte vorm van zorgafhankelijkheid, met volgende verplichte taken: 1. het aanbieden van aangepaste huisvesting, 2. het aanbieden van zorg op maat van de bewoners (min. ouderenzorg, ...), al dan niet in samenwerking met een aparte partner (evenwel ter plaatse), 3. het aanbieden van sociale netwerkvorming en creatieve ontspanning, 4. het bieden van onmiddellijke hulp in noodsituaties, waartoe een woonassistent permanent aanwezig dient te zijn op de site”,

- de instrumenterende ambtenaar in elke akte van overdracht als een erfdienstbaarheid rustend op de eigendom voor de verkrijger en zijn rechtsopvolgers, dient op te nemen dat:

“de assistentie-/aanleunwoningen verplicht gebruik dienen te maken van de zorgfunctie in het centrale gebouw ([REDACTED]) en hiervoor een huurcontract afgesloten dient te worden”;

In ondergeschikte orde:

- een groenscherm aan te planten langsheen linker- en achterste perceelsgrens t.h.v. de woningen, uitgevoerd in [REDACTED] met een stamhoogte van 2 m en een kruinhoogte van min. 4 m, alsook aan de bestaande bomen een onderhoudssnoei te doen volgens de code van goede praktijk;

- de restruimtes in de ondergrondse parking in te richten als gemeenschappelijke fiets- (142 m²) en vuilnisbergingen (71 m²);

- de ondergrondse parking (50 eenheden) aan te vullen met min. 21 bovengrondse parkeerplaatsen (reeds 16 voorzien) aansluitend aan de toerit van de ondergrondse parking;

- de parkeerplaatsen op min. 1 m van de linkerperceelsgrens verwijderd te houden;

- aan de klinkzijde van alle deuren (met vrije doorgangsruimte van 0,90 m) uitgevend op gemeenschappelijke delen een vrije ruimte van 0,50 m te voorzien;

- alle gelijkvloerse appartementen via toilet/wasmachine en tuinbesproeiing te voorzien van hemelwaterhergebruik;

- alle verhardingen verplicht waterdoorlatend uit te voeren, m.u.v. de rijwegen naar de ondergrondse parking;

- het hemelwater van de ondoorlaatbare verhardingen verplicht te infiltreren a rato van 300 l per begonnen 20 m² en 2 m² per begonnen 100 m²;

- de voorwaarden gesteld in het advies van de gewestelijke [REDACTED] d.d. 4 april 2011 stipt na te leven;

- de voorwaarden gesteld in het advies van [REDACTED] d.d. 17 januari 2011 stipt na te leven;

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 14 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 als volgt het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.5.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt er in hoofdzaak toe op een terrein van ca. 1 hectare groot rondom de te behouden centraal gelegen villa een 4-tal bouwblokken op te trekken, waarvan er drie bestemd zijn voor assistentie-/aanleunwoningen (met in totaal 60 units) en een (met 11 woongelegenheden) dient 'opgeofferd' te worden om te voldoen aan de sociale lasten zoals deze opgelegd worden in het grond- en pandendecreet.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals uitgevoerd door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 2.3) kan bijgetreden worden. De voorgestelde woondichtheid is tamelijk hoog en is enkel aanvaardbaar in functie van de hierboven vermelde bestemming van 'assistentie-/aanleunwoningen', vandaar dat het college van burgemeester en schepenen terecht strenge voorwaarden m.b.t. het behoud van deze bestemming heeft opgelegd (zie bijzondere voorwaarden 'in hoofddorde').

De impact (mobiliteit, geluidshinder, aantasting privacy, aantal bewoners per unit, ...) op de omgeving van dergelijke bewoningsvorm is immers minder groot dan bij een zuiver residentiële bewoning. Belangrijk is hier ook dat het bestaande parkkarakter behouden blijft, evenals de centraal gelegen villa welke vermeld wordt in de Inventaris van het [REDACTED] en waaraan uiterlijk niets gewijzigd wordt. Alle bouwblokken sluiten qua gabariet en architectuur goed bij deze villa aan.

Tijdens het openbaar onderzoek werd slechts een bezwaarschrift door een omwonende ingediend, waarin bovendien uitdrukkelijk vermeld werd dat 'het project van zorgflats zijn volledige goedkeuring krijgt', er werden enkel 2 opmerkingen i.v.m. groenaanleg geformuleerd waaraan in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen volledig tegemoet wordt gekomen d.m.v. de opgelegde voorwaarden. Men kan dus stellen dat ook de buurt dit project genegen is.

De bezwaren van de derden zijn niet van 'stedenbouwkundige aard', zij hebben enkel betrekking op het vrijwaren van hun burgerlijke rechten, daar zij menen eigendomsaanspraken te hebben op het betrokken terrein (zie rubriek 2,4). Deze betwisting, met als voorwerp de vraag tot nietigverklaring van een verkoopovereenkomst uit de jaren '60, blijkt reeds meer dan 49 jaar (!) het voorwerp uit te maken van een burgerlijk geschil. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van burgerlijke rechters, de deputatie als vergunningverlenende overheid kan en mag hierover geen oordeel vellen, noch mag zij zuiver burgerrechtelijke aspecten als een determinerend element in haar beslissing betrekken.

Artikel 4.2.22, § 1 van de codex bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

In hun beroepschrift verwijzen appellanten ook naar rechtspraak van de Raad van State waarin gesteld wordt dat een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning slechts zin heeft zo zij uitgaat van, of gedaan wordt in naam van de eigenaar, de houder van een bouwrecht, of de houder van een zakelijk recht, m.a.w. van een aanvrager die in rechte de mogelijkheid heeft om de bouwvergunning uit te voeren (R.v.St., arrest ■■■■, nr. 21.270, van 16 juni 1981). Verder wordt in dit arrest gestipuleerd dat de bevoegde overheid, wanneer zij uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zij weliswaar niet als rechter optreedt om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op de grond een bouwwerk te plaatsen, doch wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of het weigeren van de vergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen. De bevoegde overheid is derhalve niet verplicht de door de aanvrager vermelde hoedanigheid op haar waarachtigheid te toetsen, maar kan in geval van twijfel wel vergen dat een titel wordt voorgelegd waaruit de aangegeven hoedanigheid blijkt.

In onderhavig geval verklaart de aanvrager een optie te hebben op het betrokken goed, dat volgens de kadastrale bescheiden in onverdeeldheid toebehoort aan 5 broers en zussen (■■■■, e.a.), het betreft hier wellicht de kinderen van de heer en mevrouw ■■■■ die het perceel in de jaren '60 hebben aangekocht en waarvan tot op heden de aankoop betwist wordt (zie rubriek 2.4). Ook met de aanpalende eigenaar waarmee een strook grond geruild wordt heeft de projectontwikkelaar een overeenkomst. Geen van deze vermelde eigenaars heeft een bezwaar aangetekend tegen de aanvraag, zodat er geen rechtsgrond voorhanden is om de aanvraag op basis van bovenvermeld arrest van de Raad van State te weigeren, appellanten (die de nietigverklaring van een verkoop van ± 50 jaar geleden vragen) kunnen op heden niet als eigenaar van het perceel beschouwd worden.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing, conform artikel 4.7.23, §3 VCRO, op 2 augustus 2011 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een ter post aangetekende brief van 30 augustus 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen door de stedenbouwkundige vergunning nadeel te lijden, omdat zij voor de rechtbank van eerste aanleg te ■■■■ een procedure hebben ingeleid die strekt tot de

nietigverklaring van een in de jaren '60 van de vorige eeuw met betrekking tot de in de bestreden beslissing vermelde percelen gesloten verkoopsovereenkomst.

Bij vernietiging van deze verkoopovereenkomst zullen de verzoekende partijen eigenaars worden van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en zullen zij, omwille van de door de bestreden beslissing verleende vergunning, geconfronteerd worden met bouwwerken en vergunningsvoorwaarden die zij zelf nooit gewild hebben.

Volgens de verzoekende partijen beschikken zij over het vereiste belang om bij de Raad juridictioneel beroep in te stellen, ook al zijn zij nu nog (of) geen eigenaar (meer) van de percelen, omdat artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat zij "mogelijke" hinder of nadelen "kunnen" ondervinden.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en stelt dat de verzoekende partijen de bescherming beogen van hun burgerlijke rechten, terwijl die betwisting voor de burgerlijke rechtbank moet beslecht worden.

Bovendien voert de tussenkomenende partij aan dat de procedure met betrekking tot de nietigverklaring van de verkoopovereenkomst niet meer hangende is voor de rechtbank van eerste aanleg te ■■■■, zodat de verzoekende partijen volgens haar hun eventuele rechten hebben "verwerkt".

Volgens de tussenkomenende partij kunnen de verzoekende partijen geen nadeel lijden door de bestreden beslissing, enerzijds omdat de uiteenzetting van de verzoekende partijen louter gestoeld is op hypothesen en anderzijds omdat mevrouw ■■■■, één van de verkopers van de betrokken percelen (in de jaren '60 van de vorige eeuw), in haar testament haar volledige nalatenschap nagelaten heeft aan haar dochter ■■■■, die (in de jaren '60 van de vorige eeuw) ook één van de kopers is van de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De tussenkomenende partij stelt dat dit betekent dat wanneer de in de jaren '60 van de vorige eeuw gesloten verkoopovereenkomst zou worden vernietigd, het onroerend goed door de werking van het testament toch eigendom zou (blijven) van de ■■■■ (met wie de tussenkomenende partij nu een verkoopsovereenkomst heeft gesloten).

In hun wederantwoordnota betwisten de verzoekende partijen dit alles.

Beoordeling door de Raad

Vooreerst oordeelt de Raad dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de deputatie, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het juridictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduidt, namelijk: '*... elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ...*' ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 18 april 2011 kennelijk zonder meer ontvankelijk bevonden, ook wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

In de bestreden beslissing wijst de verwerende partij alleen op de argumenten die de verzoekende partijen ten gronde opwerpen tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 18 april 2011, zodat de bestreden beslissing derhalve niet toelaat vast te stellen of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen daadwerkelijk heeft onderzocht.

Omwille van de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij ontvankelijk verklaard administratief beroep van 18 mei 2011 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 18 april 2011 enerzijds, en de inhoud en de draagwijdte van het verzoekschrift van 30 augustus 2011 tegen de bestreden beslissing anderzijds, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen belang hebben om jurisdictioneel beroep in te stellen bij de Raad.

Door het administratief beroep van de verzoekende partijen uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partijen minstens een procedureel belang verschaft bij het jurisdictioneel beroep.

Dit volstaat om de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie af te wijzen.

VI. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Volgens de verzoekende partijen motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing niet waarom het administratief beroep een uitsluitend burgerrechtelijke betwisting zou zijn.

Bovendien stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen stedenbouwkundige vergunning kon verlenen omwille van het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, van 16 juni 1981 met nummer 21.270, waaruit moet blijken dat bij twijfel over de rechten van een indiener van een bouwaanvraag op het betrokken perceel, er een titel kan worden opgevraagd waaruit de hoedanigheid van de aanvrager blijkt.

Wanneer dan uit deze titel zou blijken dat de aanvrager geen recht heeft om op het perceel te bouwen, zou de overheid, volgens de verzoekende partijen, de vergunning moeten weigeren.

De verzoekende partijen stellen dat er twijfel bestaat over de rechten van de tussenkomende partij op het betrokken perceel en dat de verwerende partij bewust afgeweken is van voormeld arrest, terwijl de verwerende partij de vergunning had moeten weigeren bij een correcte toepassing ervan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar artikel 4.2.22, §1 VCRO en een inschatting heeft gemaakt van de rechtsverhouding tussen de aanvrager en de actuele eigenaars van het perceel, waarbij ze heeft vastgesteld dat de

aanvrager enerzijds zowel een optie van aankoop heeft op het perceel als anderzijds een ruilovereenkomst heeft afgesloten.

Bovendien stelt de verwerende partij dat zij ook de relatie tussen de actuele eigenaars en de verzoekende partijen, die aanspraak maken op de eigendom, heeft onderzocht en besloten heeft dat de bijna 50 jaar geleden voor de burgerlijke rechtbank ingeleide vordering tot nietigverklaring geen reden is om een vergunning te weigeren.

Volgens de verwerende partij kadert deze inschatting in haar opportuniteitsbeoordeling en blijkt uit niets dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij benadrukt dat de procedure volgens haar wel degelijk een burgerrechtelijke betwisting is.

Bovendien stelt zij dat zij met de [REDACTED] een koopovereenkomst heeft afgesloten voor het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en een ruilovereenkomst met een derde.

Op basis van de beschikbare documenten stelt de tussenkomende partij dat het in de bestreden beslissing vermelde arrest '[REDACTED]' van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, niet moet toegepast worden, omdat zij wel degelijk over een titel beschikt die haar de vereiste hoedanigheid verleent om een bouwvergunning aan te vragen.

Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij dan ook op basis van deze documenten terecht beslist dat er zelfs geen twijfel mogelijk is dat zij de vereiste hoedanigheid heeft om een bouwaanvraag in te dienen.

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen dat de verkoopovereenkomst van de tussenkomende partij met de [REDACTED] nog niet werd verleden, zodat er ook nog geen overschrijving is van de akte in het hypotheekkantoor, waardoor deze verkoopovereenkomst niet tegenwerpelijk is aan derden.

Bovendien is de ruilovereenkomst volgens de verzoekende partijen gesloten onder opschortende voorwaarde van het verwerven van voormelde eigendom van het perceel van de [REDACTED] door de tussenkomende partij en is deze voorwaarde niet vervuld, zodat er dan ook nog geen ruil is.

Tot slot leiden de verzoekende partijen uit de antwoordnota van de verwerende partij af dat de afwijzing van hun administratief beroep louter gebaseerd is op het gegeven dat de burgerlijke procedure met betrekking tot de in de jaren '60 van de vorige eeuw gesloten verkoopovereenkomst al bijna 50 jaar hangende is voor de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED], en niet zozeer omwille van de burgerrechtelijke aard van de huidige betwisting of, zoals uit de bestreden beslissing blijkt, omwille van het arrest '[REDACTED]' van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, zodat de bestreden beslissing volgens hen dan ook onvolledig gemotiveerd is.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van

burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* woongebied, te beslissen of de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen beslissen.

2.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk vaststelt dat de in het administratief beroep door de verzoekende partijen geformuleerde bezwaren alleen betrekking hebben op een burgerlijk geschil.

Zo stelt de verwerende partij dat de bezwaren betrekking hebben op beweerde eigendomsaanspraken van de verzoekende partijen, die vroeger al geleid hebben tot het opstarten van een burgerlijk geschil over de met betrekking tot de betrokken percelen in de jaren '60 van de vorige eeuw gesloten verkoopovereenkomst, dat bovendien nog steeds niet zou beslecht zijn door de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED].

In de mate dat de verzoekende partijen menen eigendomsaanspraken te hebben op de te bebouwen percelen en de bestaande villa, oordeelt de Raad dat dit een burgerlijk geschil is dat krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting behoort tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken. De Raad is als administratief rechtscollege dan ook niet bevoegd om van dergelijke geschillen kennis te nemen.

In zoverre de verzoekende partijen bovendien betwisten dat de tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunning, eigenaar zou zijn of enig zakelijk recht zou hebben op de betrokken percelen, oordeelt de Raad dat de aanvrager niet noodzakelijk eigenaar moet zijn van de gronden of de constructies, waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

Krachtens artikel 4.2.22, §1 VCRO hebben vergunningen immers een zakelijk karakter en worden ze verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Het komt het vergunningverlenend bestuursorgaan dan ook niet toe bij de beoordeling van een aanvraag op te treden als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om de werken en handelingen, waarvoor een vergunning gevraagd wordt, uit te voeren op de percelen, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Onder voorbehoud van duidelijke aanwijzingen van het tegendeel moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de hoedanigheid van de aanvrager (als eigenaar of titularis van een ander subjectief recht) niet onderzoeken.

3.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij, steunend op rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, afdoende heeft onderzocht in welke hoedanigheid (als eigenaar of titularis van een ander subjectief recht) en met welke titel de tussenkomende partij voor de betrokken percelen een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en in welke mate de eigendomsaanspraken van de verzoekende partijen dit kunnen beïnvloeden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, enerzijds op basis van de tussen de actuele eigenaars van de percelen en de tussenkomende partij gesloten onderhandse verkoopovereenkomst en anderzijds op basis van de met de eigenaar van het rechts aanpalende perceel gesloten ruilovereenkomst van 11 april 2011, in alle redelijkheid heeft beslist dat de tussenkomende partij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan indienen.

De stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij een citaat uit een arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, niet volledig, maar alleen in haar voordeel, zou hebben vermeld, doet hieraan geen afbreuk.

Omwille van op de devolutieve werking van het administratief beroep kunnen de verzoekende partijen ook niet met succes aanvoeren dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] bij het nemen van haar beslissing van 18 april 2011 geen afdoend onderzoek naar de hoedanigheid van de tussenkomende partij (als eigenaar of titularis van een ander subjectief recht) zou gevoerd hebben: dit kan immers niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij het arrest [REDACTED] van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, onvoldoende heeft bestudeerd en tevens bewust een alinea van dit arrest niet heeft vermeld in de bestreden beslissing.

Bovendien heeft de verwerende partij, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing het rechtszekerheidsbeginsel geschonden door geen rekening te houden met het gebrek aan controle door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte van de zakelijke of persoonlijke rechten van de tussenkomende partij bij het verlenen van de vergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij het arrest [REDACTED] nauwkeurig en zorgvuldig heeft getoetst aan de concrete situatie en verwijst dan ook naar haar verweer op het eerste middel.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de verwerende partij voormeld arrest correct heeft geïnterpreteerd en helemaal niet onzorgvuldig of onredelijk heeft gehandeld.

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt dat het tweede middel van de verzoekende partijen dezelfde kritiek bevat als in het eerste middel: de verzoekende partijen stellen hier ook dat de verwerende partij het vermelde arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, verkeerd toepast, een passage uit dit arrest opzettelijk zou weggelaten hebben in het citaat, en tot slot geen rekening zou gehouden hebben met het beweerd gebrek aan controle door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ van de zakelijke of persoonlijke rechten van de tussenkomende partij ten aanzien van de betrokken percelen.

De Raad heeft bij de beoordeling van het eerste middel al gesteld dat de verwerende partij in alle redelijkheid, met toepassing van de rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en op basis van de juiste feitelijke en juridische overwegingen, beslist heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te ■■■■, in openbare terechtzitting op 5 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

■■■■ voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

■■■■ toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

■■■■

■■■■