

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0712  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0140/A

Verzoekende partij	de heer <b>Jean-Pierre DE BANDT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jan ROGGEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3530 Houthalen, Greenville – Centrum Zuid 1111
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partijen	1. mevrouw <b>Ariane VAN DER MEERSCHEN</b> 2. mevrouw <b>Morgane DE HALLEUX</b> 3. mevrouw <b>Laura DE HALLEUX</b>  vertegenwoordigd door advocaat John TOURY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13  4. de heer <b>Willy VAN DER LINDEN</b> 5. de nv <b>IMMOBILIEN LORREINEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Olivier VERHULST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste, vierde en vijfde tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren van 25 februari 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor het verkavelen van een grond op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 93p en 93t.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste, tweede en derde tussenkommende partij verzoeken met een aangetekende brief van 20 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste, tweede en derde tussenkomende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De vierde en vijfde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 25 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de vierde en vijfde tussenkomende partij met een beschikking van 4 juli 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Jan ROGGEN die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Dany SOCQUET die voor de verwerende partij verschijnt, advocaat John TOURY die voor de eerste, tweede en derde tussenkomende partij verschijnt, en advocaat Olivier VERHULST die voor de vierde en vijfde tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Ter zitting volhardt de advocaat van de verzoekende partij niet langer in de eis dat wegens een schending van de “deontologische plichtenleer van de advocaat” de antwoordnota geweerd wordt en dat de advocaat van de verwerende partij zich uit de zaak terugtrekt.

### **IV. FEITEN**

Op 17 december 2012 dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag in voor het verkavelen van een grond aan de Karel van Lorreinenlaan 22 te Tervuren, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 93p en 93t.

De aanvraag beoogt de verdeling van een terrein in twee loten. Het achterliggende lot een op perceel 93p wordt voor de bouw van een eengezinswoning in tweede bouwlijn bestemd. Het al bebouwde lot twee wordt uit de verkaveling gesloten. Het gaat om een vierde verkavelingsaanvraag nadat de verzoekende partij drie eerdere aanvragen ingetrokken heeft.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woonparkgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 5 november 2012 tot en met 4 december 2012 gehouden wordt, dienen de eerste, vierde en vijfde tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren verleent op 25 februari 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

...

Openbaar onderzoek

(...)

*Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.*

*Brief van Mr. Loix, ontvangen op 4 december 2012*

Inhoud van het bezwaar

*Volgens het schrijven van het gemeentebestuur zou de aanvraag betrekking hebben op een terrein omschreven als Karel Van Lorreinenlaan 24A sectie G, nrs. 93P, 93T(deel) en 92K (deel). Dit is ook zo vermeld op het aanplakkingsformulier.*

*In het aanvraagformulier is evenwel sprake van Karel Van Lorreinenlaan 22, perceel 93T en 93P.*

*Het zou voor de bezwaarindienende partijen onmogelijk zijn om de draagwijdte van de aanvraag in te schatten.*

*Het is onduidelijk of de heer De Bandt gemachtigd is om de aanvraag in te dienen. Het perceel 92k is in elk geval eigendom van de nv. Immobiliën Lorreinen, die geen volmacht heeft gegeven om een aanvraag in te dienen.*

*De ontsluiting van lot 1 blijft problematisch. De minimale breedte van een inrijweg bedraagt 4 meter.*

*Bovendien zal de afsplitsing van de percelen tot gevolg hebben dat lot 2 niet langer paalt aan een voldoende uitgeruste weg, wat strijdig is met artikel 4.3.5. VCRO.*

*Bovendien is niet aangegeven in welke mate de aanvraag voorziet in een toegang van 4 meter aan de openbare weg. De aanvrager lijkt aan te geven dat een deel van perceel 92k meetelt als toegang tot het perceel. Dit perceel is immers geen eigendom van de aanvrager.*

*Eén van de plans zou doen uitschijnen dat perceel 23m deels is geïntegreerd in de aanvraag.*

*Ook de conciërgewoning is niet opgenomen in de aanvraag, wat zou doen uitschijnen dat deze woning zou worden afgesplitst, wat ontoelaatbaar is.*

*Brief van mevrouw Arianne van der Meerschen ontvangen op 30 november 2012; Brief van mevrouw Arianne van der Meerschen ontvangen op 30 juli 2012*

Inhoud van het bezwaar

*Door de verkaveling paalt lot 2 (de bestaande villa) niet meer aan een openbare weg)*

*De toelichtingnota is niet ondertekend.*

*In de nota wordt gesteld dat perceel 23M eigendom is van de verkavelaar.*

*De nota stelt ten onrechte dat de verkaveling van 24 mei 1974, die van toepassing is op perceel 23M vervallen is. De nota stelt verder dat het te verkavelen terrein deel uitmaakt van de verkaveling van 3 september 1992, wat niet correct is. Er werd nooit een wijziging gevraagd om een deel van de toegangsweg van deze verkaveling te belasten met een erfdienstbaarheid van doorgang. Een procesverbaal van meting kan de stedenbouwkundige situatie van de eigendommen niet wijzigen.*

*De toelichtingnota zou onvolledig zijn.*

*4 meter zou een minimumbreedte zijn om te kunnen verkavelen.*

#### Bespreking

*Leemten en onvolkomen in het aanvraagdossier kunnen slechts het verlenen van de vergunning voorkomen in zoverre deze het openbaar onderzoek hebben geïnitieerd of indien zij de vergunningverlenende overheid misleiden.*

*De bezwaarindieners wijzen terecht op de verschillen in de kadastrale aanduiding en de adressen op verschillende documenten.*

*Zij tonen evenwel niet aan hierdoor misleid te worden.*

*Bij de aanvraag is een plan ("verkavelingontwerp") gevoegd dat duidelijk aangeeft wat er met de aanvraag beoogd wordt.*

*De aanvraag strekt ertoe van het geheel dat gevormd wordt door de percelen 93T en 93P een lot 1, met een oppervlakte van 26a62ca, af te splitsen, teneinde dit lot te bebouwen met één eengezinswoning in open verband.*

*Noch het perceel 23M, noch het perceel 92K maakt deel uit van de aanvraag. Op perceel 92K werd wel een strookje aangeduid, waarbij vermeld wordt "erfdienstbaarheid op perceel 92K, recht van doorgang voor eigenaars van perceel 93T". Perceel 92K, dat niet in eigendom is van de aanvragers, maakt dus geen deel uit van de verkaveling, maar is wel bezwaard met een erfdienstbaarheid ten voordele van perceel 93T, dat wel deel uitmaakt van de verkaveling. Die erfdienstbaarheid wordt afdoende aangetoond door de aanvrager. Die erfdienstbaarheid wordt niet tegengesproken door de bezwaarindieners.*

*Aangezien perceel 92K geen deel uitmaakt van de aanvraag, moet er ook geen wijziging van de verkavelingvergunning van 3 september 1992 worden aangevraagd.*

*Dat er in de nota een eigendomsrecht wordt geclaimd op perceel 23M doet niet ter zake, aangezien dit perceel geen deel uitmaakt van de aanvraag. Daargelaten de vraag of het college een uitspraak kan doen over de vraag wie eigenaar is van dit perceel, is de eigendomsproblematiek voor dit perceel niet relevant voor de beoordeling van deze aanvraag.*

*Het voorwerp van de aanvraag is duidelijk.*

*In de aanvraag werd enkel het aanvraagformulier ondertekend door de heer De Bandt. De ondertekening van de andere stukken is niet vereist door het besluit van 29 mei 2009.*

*In het aanvraagdossier ontbreekt inderdaad het bewijs dat de heer De Bandt werd gemachtigd om de aanvraag in te dienen. Deze machtiging zal moeten worden bijgebracht*

*alvorens de verkaveling kan worden verleend. Het niet aanwezig zijn van deze volmacht tijdens het openbaar onderzoek kan evenwel de rechten van de bezwaarindieners niet aantasten.*

*Artikel 4.3.5. VCRO is slechts van toepassing op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning. Dit artikel is niet van toepassing op bestaande woningen, en evenmin op verkavelingaanvragen.*

*Dit neemt niet weg dat de beoordeling van de vraag of te creëren loten in de verkaveling voldoende ontsloten worden, en of die ontsluiting de ontsluiting van bestaande, te behouden woningen niet hypothekeert, deel uitmaakt van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Die beoordeling zal verder worden besproken.*

*Het gebruik van een (deel) van een toegangsweg gelegen binnen een verkaveling van een aanpalend perceel komt op zich niet in strijd met de voorschriften van een verkavelingvergunning indien die dit gebruik niet expliciet verbieden. Het gebruik van een op zich reeds bestaande toegangsweg om andere gebouwen te bereiken dan degene waarvoor die toegangsweg op zich was bedoeld, is bestemmingsongevoelig.*

#### *Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project*

*De aanvraag heeft betrekking op een perceel aan de Karel van Lorrainenlaan te Tervuren.*

*Op de eigendom is thans een villa met conciërgewoning aanwezig.*

*De bestaande villa heeft een toegang in volle eigendom over 3,32 meter tot de Karel van Lorrainenlaan, en beschikt tevens over de mogelijkheid om gebruik te maken van de naastgelegen oprit, waarvoor een erfdienstbaarheid voorhanden is.*

*De aanvraag voorziet in een splitsing, waarbij een nieuwe kavel ontstaat voor de bouw van een eengezinswoning. Het te creëren lot zou de toegang tot de Karel van Lorrainenlaan nemen, en zou tevens gebruik maken van de toegangsweg, waardoor de bestaande villa gebruik moet maken van de erfdienstbaarheidsweg.*

*De villa maakt deel uit van een bouwblok waarin zich ruime tot zeer ruime villapercelen bevinden, deels op achtergelegen kavels.*

*Gelet op de bestemming en de omvang van de kavel is de aanvraag in overeenstemming met het planologisch voorschrift.*

*De creatie van een bijkomend achtergelegen lot met een voldoende grote oppervlakte en met een voldoende zijdelingse bouwvrije strook is aanvaardbaar.*

*De verkaveling is gelegen in een bouwblok dat ingenomen is door residentiële villa's op zeer ruime percelen. Er zijn meerdere achterin gelegen woningen, en verschillende achterin gelegen bouw kavels zijn nog onbebouwd, al zijn ze bebouwbaar op grond van goedgekeurde verkavelingen (zie onder meer de aanpalende percelen). De gecreëerde kavel is meer dan 26 are groot, en de behouden kavel is meer dan 28 are groot. Het betreft zeer grote kavels, die in twee bouworde aanvaardbaar zijn. De inplantingszone blijft op tien meter van de perceelsgrens.*

*De stedenbouwkundige voorschriften voorzien de bouw van een vrijstaande eengezinswoning, zonder complementaire bedrijvigheid, met een maximale bebouwbare*

oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijst van 3.50 meter (4,00 bij een plat dak), dakhellingen van maximum 45°, en dakkapellen over maximum 1/3 van de gevellengte. Deze, en de andere voorgestelde voorschriften, zijn afgestemd op de bebouwing op de omliggende percelen.

De creatie van een achterin gelegen lot wordt door het college slechts in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening indien dit lot een toegang heeft van minstens vier meter.

De aanvraag voorziet een dergelijke toegang, maar deze loopt ter hoogte van de aansluiting op de Karel van Lorrainenlaan deels over het aanpalend perceel 92K. Ter hoogte van die aansluiting is het perceel over een diepte van ongeveer 5,74 slechts ongeveer 3,25 meter breed, waardoor om tot een breedte van 4 meter te komen gebruik moet worden gemaakt van het aanpalend perceel. Het bewuste perceel 92K vormt samen met perceel 92 H in feite één gezamenlijke inrit tot twee achterin gelegen villa's. De aanvrager toont aan dat hem een erfdienstbaarheid van doorgang is toegekend over de percelen 92K en 92H. Het bestaan van die erfdienstbaarheid wordt niet tegengesproken door de bezwaarindieners.

Het te creëren lot beschikt dan ook over een voldoende toegang tot de openbare weg. Dat deze toegang niet over de volle lengte in volle eigendom geschiedt over een breedte van 4 meter, staat hieraan niet in de weg, aangezien een toegang ook via een erfdienstbaarheid kan worden genomen, in het bijzonder indien dit slechts over een beperkte diepte en breedte moet gebeuren.

Het perceel met de bestaande villa en het perceel met de conciërgewoning zullen buiten de verkaveling vallen. De aanvaardbaarheid van deze villa en deze conciërgewoning dient dus niet te worden onderzocht. Deze villa beschikt overigens over een erfdienstbaarheid die reeds werd bevestigd door een rechterlijke uitspraak, en behoudt dus een toegang tot de openbare weg.

De conciërgewoning is vergund op basis van een stedenbouwkundige vergunning die de bestemming beperkt tot conciërgewoning. De voorwaarden van die vergunning worden door de aangevraagde vergunning niet gewijzigd. Aangezien lot 2 toch uit de verkaveling wordt gesloten, zou het zinloos zijn om de conciërgewoning mee op te nemen in lot 2.

De aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving mits het nieuw te creëren lot beschikt over een toegang van minstens 4 meter tot de openbare weg.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is de voorwaarden vermeld in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen na te leven:

- De eigenaars van de percelen dienen volmacht te geven aan de indiener van het dossier
- De vergunning kan enkel worden verleend indien het nieuw te creëren lot beschikt over een toegang van minstens 4 meter tot de openbare weg.

...

Tegen die beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 25 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De vierde en vijfde tussenkomende partij tekenen op 29 maart 2013 administratief beroep aan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 18 juni 2013 om de beroepen in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

*b) Voor het gebied waarin het perceel gelegen is bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. De 2 betrokken percelen maken evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling. De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven (...) gelegen in woonparkgebied. Artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:*

*(...)*

*Het creëren van een bouwka­vel is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied.*

*c) Vooreerst een bedenking met betrekking tot de vermeende onduidelijkheid van het dossier. Er kan inderdaad vastgesteld worden dat er in meerdere documenten van het voorliggend dossier alsook op de plannen verschillende perceelsnummers worden gehanteerd, zowel door de aanvrager als door de gemeente. De verschillen hebben niet enkel betrekking op de percelen die voorwerp zijn van de aanvraag maar ook op de omliggende percelen, en ook op de huisnummers. Het is erg verwonderlijk dat binnen een dossier waar de perceels- en eigendomsstructuur zo gevoelig blijkt te liggen zo nonchalant met deze feitelijke gegevens wordt omgesprongen, te meer dat dit reeds de vierde verkavelingsaanvraag is. Hoe dan ook, uit het verkavelingsplan en het officieel aanvraagformulier blijkt wel voldoende duidelijk dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 93t en 93p. Er wordt in de verdere beoordeling dan ook enkel rekening gehouden met deze 2 percelen als voorwerp van de aanvraag. De percelen of delen van de percelen 92k en 23m maken aldus geen deel uit van de aanvraag.*

*d) Vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt kan het creëren van een bijkomende bouwka­vel in tweede orde in principe op die plek, binnen het grotere bouw­blok van de Karel van Lorreenlaan, Stijn Streuvels­laan, Felix Timmermans­laan, Hoogvorstweg en Jan Van Ruusbroecklaan, aanvaardbaar zijn. Het gebruik van achterliggende percelen is zeker niet vreemd binnen dit bouw­blok. Het betrokken goed is mathematisch ook voldoende ruim om er nog een volwaardige bouwka­vel van te kunnen afsplitsen, die past binnen de bestaande bebouwde structuur van het betrokken woonparkgebied. Ook de resterende kavel met de bestaande woning nr. 22 is in oppervlakte nog voldoende ruim. Het verkavelingsontwerp houdt daarnaast ook voldoende rekening met de ligging in tweede orde door de inplanting van de nieuwe bouwzone op min. 10.00m van alle perceels­grenzen en de beperking in de bouw­hoogte in de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.*

*e) Aan een andere algemeen gehanteerde stedenbouwkundige regel met betrekking tot nieuwe achterliggende kavels is evenwel niet voldaan, met name de regel om dergelijke nieuwe kavels in tweede orde van een toegangsweg in volle eigendom met een breedte van min. 4.00m tot aan de openbare weg te voorzien. Deze minimale breedte van 4.00m voor een eigen toegangsweg tot een woning vindt onder andere zijn oorsprong in de bereikbaarheid van de woning door de brandweer, maar evenzeer in de noodzaak tot visuele afscherming van deze toegangsweg ten opzichte van de omliggende bebouwde percelen in eerste orde. Op een strook van 4.00m kan nog langs weerszijden in de aanplanting van bijvoorbeeld een haag voorzien worden zonder de toegang met een wagen te belemmeren.*

f) Uit verschillende documenten in het voorliggend dossier blijkt dat het betrokken goed ter hoogte van de aansluiting met de Karel van Lorreinenlaan een breedte heeft van maar 3.32m. Dit wordt niet betwist door de aanvrager. In werkelijkheid is de toegang breder, doordat gebruik gemaakt wordt van een kleine spie van 2ca van het naastliggend perceel 23m en van een spie van  $\pm 6$ ca van het ander naastliggend perceel 92k. Dit perceel 92k vormt samen met het perceel 92h de private toegangsweg tot de 2 achterliggende bebouwde percelen Karel van Lorreinenlaan nrs. 20A en 22A. Op het verkavelingsplan wordt wel degelijk gebruik gemaakt van dit strookje van perceel 92k waarop een erfdienstbaarheid van recht van doorgang zou gevestigd zijn voor de eigenaars van perceel 93t. Vooreerst is het niet aanvaardbaar dat er een deel van een perceel, dat geen deel uitmaakt van de feitelijke verkavelingsaanvraag, mee zou gerekend worden om aan de minimale breedte van 4.00m te komen. Daarnaast blijkt uit het beroepschrift van de eigenaar van het perceel 92k, nv Immo Lorreinen, dat deze geen volmacht heeft gegeven aan de aanvrager voor het gebruik van dit deel van het perceel bij de voorliggende verkavelingsaanvraag. Bovendien staat op het verkavelingsplan vermeld dat de erfdienstbaarheid geldt voor de eigenaars van perceel 93t, terwijl die met de voorliggende aanvraag zou gebruikt worden door de nieuwe eigenaars van het perceel 93p. Dit kan eventueel als een wijziging of verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid beschouwd worden.

g) Overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. In principe heeft de vergunningverlenende overheid zich dus niet uit te laten met het eigendomsstatuut van de percelen en de aanwezigheid van bijvoorbeeld erfdienstbaarheden. Vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel kan anderzijds evengoed gesteld worden dat een vergunningverlenende overheid die weet dat er zich mogelijke conflicten stellen met betrekking tot (bestaande en nieuwe) erfdienstbaarheden, dit niet zonder meer kan negeren. Niet voor niets is in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook 'gebruiksgenot' als één van de algemene criteria opgenomen die moet beoordeeld worden bij de beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.2. §2).

h) In dit geval beschikt de nieuwe kavel 1 niet over een volwaardige ontsluiting van 4.00m in volle eigendom tot aan de openbare weg en dient er gebruik gemaakt te worden van een bestaande erfdienstbaarheid om toch over een volwaardige ontsluiting te kunnen beschikken. Dit is vanuit ruimtelijk standpunt niet te verantwoorden. Het kan niet de bedoeling zijn dat er nieuwe kavels worden gecreëerd waarvoor de ontsluiting dient georganiseerd te worden door middel van erfdienstbaarheden. Op die manier wordt de ontsluiting en toegankelijkheid van de woningen een aangelegenheid tussen particulieren die als overheid minder of zelfs niet te controleren valt. Woningen dienen maximaal rechtstreeks ontsloten te worden via openbaar domein.

i) In die zin heeft de aanvraag ook een belangrijke precedentwaarde. Gelet op de grootte van andere percelen binnen het betrokken binnengebied of elders in het betrokken woonparkgebied zou deze verkavelingsaanvraag kunnen aangegrepen worden om nog meer achterliggende kavels te creëren die geheel of gedeeltelijk ontsloten worden via erfdienstbaarheden over de voorliggende kavels. Het ontsluiten van woningen in een binnengebied via private toegangswegen leidt geenszins tot ruimtelijke kwaliteit.

j) Daarnaast stelt zich toch ook een probleem met betrekking tot de ontsluiting van de bestaande woning nr. 22 op kavel 2. Door de beoogde afsplitsing van de nieuwe kavel 1 met zijn eigen toegangsweg naar de Karel van Lorreinenlaan wordt meteen de bestaande



uitweg van de bestaande woning nr. 22 teniet gedaan. De bestaande woning beschikt op die manier dus niet meer over een toegang in volle eigendom tot het openbaar domein. Ofwel wordt er een nieuwe erfdienstbaarheid gevestigd op de toegangsweg van kavel 1. Het creëren van nieuwe erfdienstbaarheden is vanuit ruimtelijk standpunt evenwel niet wenselijk. Ofwel neemt de bestaande woning nr. 22 haar uitweg tot de Karel van Lorreinenlaan nog enkel via de gedeelde private toegangsweg van de woningen nrs. 20A en 22A. Volgens de aanvrager beschikt hij over een eeuwigdurend, onherroepelijk en kosteloos recht van doorgang over deze toegangsweg. Hiervoor wordt verwezen naar een notariële akte van 21 januari 1997. Op basis van deze akte alleen is niet te achterhalen hoe en waar exact deze erfdienstbaarheid nu nog ligt. Er worden in deze akte stukken van kadastrale percelen beschreven die ondertussen al niet meer bestaan door vermoedelijk hernummeringen. Daarnaast wordt er constant verwezen naar een plan met proces-verbaal van meting en afpaling, opgemaakt door de heer Guy Vanderplas, doch dit plan is door geen enkele partij aan het dossier toegevoegd. Bovendien werd in de akte een recht van doorgang gevestigd. Deze zou echter gewijzigd worden naar een recht van uitweg. Dergelijke verzwaring van een erfdienstbaarheid is niet zonder meer mogelijk.

k) Zoals hierboven reeds aangehaald heeft een vergunningverlenende overheid zich in principe niet uit te spreken over bestaande erfdienstbaarheden. Los van deze discussie moet evenwel vastgesteld worden dat de beoogde kavel 2 met de bestaande woning sowieso niet meer over een volwaardige ontsluiting in volle eigendom tot het openbaar domein beschikt en dit is vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. Het kan niet de bedoeling zijn van een verkaveling om een nieuwe kavel af te splitsen van een bestaand bebouwd perceel, waarbij het resterend gedeelte met de bestaande woning zelf niet meer over een volwaardige ontsluiting beschikt. Dit getuigt evenmin van een streven naar ruimtelijke kwaliteit, het basisbeginsel bij uitstek voor een goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

l) Tot slot in bijkomende orde nog een opmerking met betrekking tot de conciërgewoning die niet mee opgenomen is bij de voorziene kavel 2 met de bestaande woning. Ten tijde van de vergunning in 2007 stonden de woning nr. 22 en de conciërgewoning wel nog samen op 1 kadastraal perceel. De deputatie heeft de vergunning toen verleend met de uitdrukkelijke voorwaarde dat het betrokken vrijstaand bijgebouw bij de woning bestemd wordt als een conciërgewoning. Er werd bij de beoordeling van de aanvraag toen gesteld dat de conciërgewoning dan wel niet fysisch verbonden is met de woning, maar dat er wel een ruimtelijke link aanwezig is tussen beide gebouwen en dat ondanks de afstand tussen beide gebouwen zij toch gebundeld staan op het grotere perceel. In tussentijd werd er een apart perceel afgesplitst met de conciërgewoning. Los van de bedenking dat dergelijke verdeling in feite verkavelingsvergunningsplichtig is, werd hiermee de ruimtelijke link tussen beide gebouwen teniet gedaan. Er werd bovendien een perceel gecreëerd dat binnen het woonparkgebied relatief gezien veel te klein is. Om ruimtelijke redenen zou de conciërgewoning dus wel mee deel moeten uitmaken van de kavel met de bestaande bebouwing.

...

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 27 juni 2013 om de beroepen niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

## 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De voorliggende aanvraag beoogt de afsplitsing van 1 nieuwe bouwka­vel van een bebouwd perceel. De nieuwe kavel 1 betreft een kavel in tweede orde ter grootte van ± 26a 62ca. Er wordt een toegangsweg langs de noordelijke perceelsgrens voorzien die grotendeels 4.00m breed is. Ter hoogte van de aansluiting met de Karel van Lorreinenlaan zou deze toegangsweg over een breedte van 3.32m in volle eigendom beschikken. Langs de oostzijde van dit laatste stukje toegangsweg wordt op het verkavelingsplan een strook van ± 6ca op het aanpalend perceel opgetekend als erfdienstbaarheid van doorgang.*

*(...)*

*Kavel 2 met de bestaande woning Karel van Lorreinenlaan nr. 22 wordt uit de verkaveling gesloten. Het aparte kadastraal perceel met de conciërgewoning horend bij deze bestaande woning nr. 22 maakt geen deel uit van deze aanvraag.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*Het goed is gelegen in het uitgestrekte woonparkgebied ten noorden van de Tervurenlaan en dus ook ten noorden van het centrum van Tervuren. Het betreft een ruim terrein (ca. 55a 40ca) langs de Karel van Lorreinenlaan, vlak bij de grens met de gemeente Wezembeek-Op­pem. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door villa's op grotere groene percelen. Vooral de achterliggende percelen zijn vaak enorm groot.*

*Op het betrokken terrein staat een vrijstaande villa, Karel van Lorreinenlaan nr. 22 met daarnaast, in de oostelijke hoek, een vrijstaande conciërgewoning. De bestaande woning neemt haar toegang tot de Karel van Lorreinenlaan in de noordelijke hoek van het goed. Ten oosten van deze aansluiting tot de straat loopt een gedeelde toegangsweg naar de achterliggende woningen Karel van Lorreinenlaan nrs. 20A en 22A. De conciërgewoning, met huisnummer 22B, neemt haar toegang vanaf deze naastliggende private toegangsweg. Aan de noordzijde grenst het betrokken goed aan het bebouwd perceel Karel van Lorreinenlaan nr. 24 en een onbebouwd perceel langs de Stijn Streuvels­laan. Ook aan de westzijde grenst het goed aan nog 2 onbebouwde percelen, toegankelijk vanaf de Felix Timmermanslaan. Het bebouwd buurperceel aan de zuidzijde neemt zijn toegang vanaf de Hoogvorstweg.*

*(...)*

### 5.5 Openbaar onderzoek

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de bestaande villa op kavel 2 die ten gevolge van deze verkaveling niet meer aan de openbare weg paalt, over de ligging van de aangehaalde erfdienstbaarheid binnen de naastliggende verkaveling, over het feit dat notariële aktes, gerechtelijke uitspraken of proces-verbalen de stedenbouwkundige situatie van de eigendommen niet kan wijzigen, over onduidelijkheden in de toelichtende nota (perceelsnummers die niet voorkomen op de plannen, ontbreken van plannen bij de bijlagen), over een minimum breedte van 4.00m per kavel, over verschillen op verschillende documenten in het dossier met betrekking tot de huisnummers en de kadastrale percelen, over onduidelijkheden met betrekking tot de machtiging van de eigenaars van de betrokken percelen aan de aanvrager, over het feit dat de eigenaar van perceel 92k, één van de bezwaarindieners, geenszins een volmacht heeft verleend aan de aanvrager, over onduidelijkheden met betrekking tot de werkelijke breedte van de toegang tot de Karel van Lorreinenlaan, over het feit dat delen van de aanliggende percelen (92k en 23m) niet mogen meegerekend worden in de breedte van de doorgang tot de straat, over een vermoeden dat de aanvrager de conciërgewoning kadastraal wenst af te splitsen aangezien deze niet mee opgenomen is in kavel 2 met de bestaande woning, waarmee de vrees van de vergunningverlenende bestuursorganen bij voorgaande beslissingen bevestigd wordt.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften gemotiveerd behandeld en enkel in aanmerking genomen voor wat betreft de minimale breedte van 4.00m voor de toegangsweg (...).*

### 5.3 Beoordeling

*(...)*

*b) Voor het gebied waarin het perceel gelegen is bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. De 2 betrokken percelen maken evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling. De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven (...) gelegen in woonparkgebied.*

*(...)*

*Het creëren van een bouwkaavel is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied.*

*c) Vooreerst een bedenking met betrekking tot de vermeende onduidelijkheid van het dossier. Er kan inderdaad vastgesteld worden dat er in meerdere documenten van het voorliggend dossier alsook op de plannen verschillende perceelsnummers werden gehanteerd, zowel door de aanvrager als door de gemeente. De verschillen hebben niet enkel betrekking op de percelen die voorwerp zijn van de aanvraag maar ook op de omliggende percelen, en ook op de huisnummers. Het is erg verwonderlijk dat binnen een dossier waar de perceels- en eigendomsstructuur zo gevoelig blijkt te liggen zo nonchalant met deze feitelijke gegevens wordt omgesprongen, te meer dat dit reeds de vierde verkavelingsaanvraag is. Hoe dan ook, uit het verkavelingsplan en het officieel aanvraagformulier blijkt wel voldoende duidelijk dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 93t en 93p. Er wordt in de verdere beoordeling dan ook enkel rekening gehouden met deze 2 percelen als voorwerp van de aanvraag. De percelen of delen van de percelen 92k en 23m maken aldus geen deel uit van de aanvraag.*

*d) Vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt is het creëren van een bijkomende bouwkaavel in tweede orde op die plek, binnen het grotere bouwblok van de Karel van Lorreinenlaan, Stijn Streuvelsstraat, Felix Timmermansstraat, Hoogvorstweg en Jan Van Ruusbroeckstraat, aanvaardbaar. Het gebruik van achterliggende percelen is zeker niet vreemd binnen dit bouwblok, minstens 4 woningen zijn opgericht op achterliggende percelen en daarnaast zijn er ook nog enkele onbebouwde percelen in tweede orde. Het betrokken goed is daarnaast ook voldoende ruim om er nog een volwaardige bouwkaavel van te kunnen afsplitsen, die past binnen de bestaande bebouwde structuur van het betrokken woonparkgebied. Ook de resterende kavel met de bestaande woning nr. 22 is in oppervlakte nog voldoende ruim. Het verkavelingsontwerp houdt daarnaast ook voldoende rekening met de ligging in tweede orde door de inplanting van de nieuwe bouwzone op min. 10.00m van alle perceelsgrenzen en de beperking in de bouwhoogte in de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften. Deze voorgestelde voorschriften kunnen algemeen onderschreven worden. Ze bieden voldoende garanties dat de op te richten woning op kavel 1 zich zal integreren binnen de bestaande omgeving, zijnde een woonparkgebied met villa's op ruime doorgroende percelen. Zo wordt bijvoorbeeld de maximale bebouwbare oppervlakte van de woning en de eventuele bijgebouwen terecht beperkt tot 250m<sup>2</sup>.*

*e) Wat de vermeende ontsluitingsweg van de nieuwe achterliggende kavel 1 betreft, blijkt dat uit verschillende documenten in het voorliggend dossier het betrokken goed ter hoogte van de aansluiting met de Karel van Lorreinenlaan een breedte heeft van maar 3.32m. Dit wordt niet betwist door de aanvrager. De toegangsweg van kavel 1 beschikt dus over de eerste meters vanaf de Karel van Lorreinenlaan niet over een breedte van 4.00m in volle eigendom. De regel om nieuwe kavels in tweede orde van een toegangsweg in volle*

*eigendom te voorzien met een breedte van min. 4.00m tot aan de openbare weg is in feite een algemeen gehanteerde stedenbouwkundige regel, die onder andere haar oorsprong vindt in de bereikbaarheid van de woningen door de brandweer. Ook vanuit de wenselijkheid tot visuele afscherming van deze toegangsweg ten opzichte van de omliggende bebouwde percelen in eerste orde wordt meestal deze minimale breedte van 4.00m vooropgesteld.*

*Er is evenwel geen enkele wets- of verordeningsbepaling die voorschrijft dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken. Ook met betrekking tot de breedte van de toegangsweg bestaat geen dwingende regel. Een perceel kan perfect via een private toegangsweg aansluiten op een openbare weg die voldoende is uitgerust, het eigendomsstatuut is hierbij niet van belang. Een private toegangsweg naar een achterliggende kavel moet dus niet perse in eigendom zijn van de aanvrager, een perceel kan ook ontsloten worden door middel van erfdienstbaarheden. Hierover bestaat rechtspraak (bv. arrest van de Raad van State nr. 187.858 dd. 12 november 2008) en ook in de parlementaire voorbereidingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd deze redenering overgenomen.*

*f) Bovendien is de toegang tot het betrokken perceel in werkelijkheid breder, doordat gebruik gemaakt wordt van een kleine spie van  $\pm 2$ ca van het naastliggend perceel 23m en van een spie van  $\pm 6$ ca van het ander naastliggend perceel 92k. Dit perceel 92k vormt samen met het perceel 92h de private toegangsweg tot de 2 achterliggende bebouwde percelen Karel van Lorreinenlaan nrs. 20A en 22A. De huidige bestaande toegangsweg tot de bestaande woning nr. 22 is dus voldoende breed, zelfs meer dan 4.00m. Op basis van de bestaande situatie ter plaatse en het voorliggende verkavelingsplan blijkt dat de huidige aansluiting op de Karel van Lorreinenlaan voldoende breed is om tegemoet te komen aan alle vereisten in verband met veiligheid. Dit geldt dus eveneens voor de beoogde nieuwe kavel 1 die deze aansluiting en het eerste deel van de bestaande toegangsweg gewoon zal overnemen.*

*g) Ook de ontsluiting van de bestaande woning nr. 22 op kavel 2 vormt geen probleem. Weliswaar beschikt de bestaande woning niet meer over een toegang in volle eigendom tot het openbaar domein tengevolge van deze aanvraag. De bestaande toegangsweg naar de Karel van Lorreinenlaan wordt immers over ca. 13m vanaf de aansluiting met de openbare weg afgestaan aan de nieuwe kavel 1. De woning nr. 22 kan evenwel haar uitweg tot de Karel van Lorreinenlaan nemen via de gedeelde private toegangsweg van de woningen nrs. 20A en 22A. De aanvrager beschikt namelijk over een eeuwigdurend, onherroepelijk en kosteloos recht van doorgang over deze toegangsweg. Hiervoor wordt verwezen naar een notariële akte van 21 januari 1997. Deze bestaande erfdienstbaarheid is volgens de aanvrager geregeld in verschillende vonnissen. Zoals hierboven gesteld kunnen percelen ook ontsloten worden via erfdienstbaarheden. De buurwoningen nrs. 20A en 22A zijn zelf trouwens ontsloten vanaf de Karel van Lorreinenlaan via erfdienstbaarheden.*

*h) Met betrekking tot de aanwezigheid van erfdienstbaarheden dient ook verwezen te worden naar artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Overeenkomstig dit artikel hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De vergunningverlenende overheid heeft zich dus niet uit te laten over betwistingen inzake het eigendomsstatuut van de percelen en de aanwezigheid van bijvoorbeeld erfdienstbaarheden of verzwaringen hiervan. Slechts het manifest ontbreken van een ontsluiting -ongeacht de aard- geeft aanleiding tot het weigeren van een vergunning.*

i) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen daarnaast geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De bouwzone is ingeplant op voldoende ruime afstand van alle perceelsgrenzen, namelijk min. 10.00m. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het verkavelingsproject is verenigbaar met de schaal van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Inzake visueel-vormelijke elementen zal de impact van de aanvraag eveneens beperkt zijn binnen het binnengebied van het betrokken woonparkgebied. Ook de mobiliteitsimpact op de Karel van Lorreinenlaan is erg beperkt, door de beoogde toename met 1 eengezinswoning.

j) Tot slot in bijkomende orde wel nog een opmerking met betrekking tot de conciërgewoning die niet mee opgenomen is bij de voorziene kavel 2 met de bestaande woning. Ten tijde van de vergunning in 2007 stonden de woning nr. 22 en de conciërgewoning wel nog samen op 1 kadastraal perceel. De deputatie heeft de vergunning toen verleend met de uitdrukkelijke voorwaarde dat het betrokken vrijstaand bijgebouw bij de woning bestemd wordt als een conciërgewoning. Er werd bij de beoordeling van de aanvraag toen gesteld dat de conciërgewoning dan wel niet fysisch verbonden is met de woning, maar dat er wel een ruimtelijke link aanwezig is tussen beide gebouwen en dat ondanks de afstand tussen beide gebouwen zij toch gebundeld staan op het grotere perceel. In tussentijd werd er een apart perceel afgesplitst met de conciërgewoning. Hiermee werd de ruimtelijke link tussen beide gebouwen teniet gedaan. Er werd bovendien een perceel gecreëerd dat binnen het woonparkgebied relatief gezien veel te klein is. De aanvrager stelt tijdens de hoorzitting dat de afsplitsing van de conciërgewoning enkel te maken heeft met het beheer van het goed, de 'verbondenheid' met de hoofdwoning zou als een clausule opgenomen zijn in de akte. Vanuit ruimtelijk standpunt kan enkel betreurd worden dat de conciërgewoning geen deel meer uitmaakt van het perceel met de bestaande bebouwing.

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

- de voorliggende aanvraag tot afsplitsing van een bouwkael in tweede orde is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- zowel de nieuwe kavel 1 als kavel 2 met de bestaande woning nr. 22 zijn voldoende ruim en passen beiden binnen de bestaande bebouwde structuur van het betrokken woonparkgebied;
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften bieden voldoende garanties dat de op te richten woning op kavel 1 zich zal integreren binnen de bestaande omgeving, zijnde een woonparkgebied met villa's op ruime doorgroende percelen;
- de bestaande aansluiting met de Karel van Lorreinenlaan is voldoende breed; het feit dat hiervoor gebruik gemaakt wordt van een bestaande erfdienstbaarheid is vanuit ruimtelijk standpunt niet relevant;
- de toegang van percelen tot de openbare weg kan evengoed op basis van erfdienstbaarheden gebeuren dan wel in volle eigendom; vergunningen hebben een zakelijk karakter en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten;
- ook de bestaande woning nr. 22 beschikt over een voldoende ontsluiting door middel van een bestaande erfdienstbaarheid.

...

Op beroep van de vierde en vijfde tussenkomende partij wordt de vergunningsbeslissing van 27 juni 2013 van de verwerende partij met het arrest nummer A/2015/0413 van 30 juni 2015 vernietigd. Aan het arrest liggen de volgende motieven ten grondslag:

“ ...

1.

*In de bestreden beslissing wordt overwogen dat er inderdaad kan vastgesteld worden dat er in meerdere documenten van het voorliggend dossier alsook op de plannen verschillende perceelsnummers werden gehanteerd, zowel door de aanvrager als door de gemeente, dat de verschillen niet enkel betrekking hebben op de percelen die voorwerp zijn van de aanvraag maar ook op de omliggende percelen, en ook op de huisnummers, dat het erg verwonderlijk is dat binnen een dossier waar de perceels- en eigendomsstructuur zo gevoelig blijkt te liggen zo nonchalant met deze feitelijke gegevens wordt omgesprongen, te meer dat dit reeds de vierde verkavelingsaanvraag is, maar dat uit het verkavelingsplan en het officieel aanvraagformulier wel voldoende duidelijk blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 93t en 93p.*

2.

*Bij de aanvraag is een plan gevoegd met de titel “verkavelingsontwerp”. Het plan toont het “LOT 2” waarbij wordt vermeld “valt buiten de verkaveling”, waarop een gebouw staat afgebeeld en een kadastraal nummer “93t/deel”, met een oppervlakte van +/- 28a78ca. Het “LOT 1” op dit plan staat afgebeeld achter de achterperceelsgrens van “LOT 2”, met vermelding van het kadastraal nummer “93p” en een oppervlakte van +/- 26a62a. Het “LOT 1” is niet enkel achterliggend ten aanzien van “LOT 2”, maar omvat tevens een strook van 4 meter langs de rechterperceelsgrens van “LOT2”, met vermelding van kadastraal nummer “93t/deel”. De strook (93t/deel) eindigt, na een bocht, aan de wegenis van de Karel van Lorreinnenlaan. Na de bocht loopt langs de vermelde strook nog een smalle strook die volgens het aangeduid kleur op de legende van het “verkavelingsontwerp” betreft: “erfdienstbaarheid op perceel 92k : recht van doorgang voor eigenaars van perceel 93t (opp. +/- 6ca)”. Ter hoogte van de wegenis Karel van Lorrainenlaan wordt een breedte vermeld “+/- 4,72”. Het plan “verkavelingsontwerp” zelf vermeldt in de titel ervan enkel de kadastrale nummers 93t en 93p. Ook het aanvraagformulier vermeldt enkel de kadastrale nummers 93t en 93p.*

*Bij de aanvraag wordt tevens een proces-verbaal van meting gevoegd met een plan waarop een detail staat van de hierboven vermelde strook ter hoogte van de wegenis aan de Karel van Lorreinnenlaan. Het plan vermeldt verschillende breedten. De strook met inbegrip van een smalle strook (deel van perceel 92k) heeft volgens dit plan een breedte van 4,22 meter ter hoogte van de wegenis aan de Karel van Lorreinnenlaan. Er wordt tevens een breedte van 4,00 meter vermeld[d] voor de breedte van de strook met inbegrip van een deel van het perceel 23m. Er staat tevens een breedte vermeld van 0,69 meter, hetgeen de afstand lijkt te zijn tussen de strook en de breedte van het perceel 23m/deel. Uit dit plan kan afgeleid worden dat de strook zelf (zonder een deel van het perceel 92k en zonder een deel van het perceel 23m) een breedte heeft van minder dan 4 meter. De bestreden beslissing vermeldt ook dat de strook ter hoogte van de Karel van Lorreinnenlaan geen 4,00 meter breedte heeft, maar slechts een breedte van 3,32 meter.*

*De hiervoor vermelde breedte van 4,72 meter op het plan “verkavelingsontwerp” kan volgens de voorgaande gegevens derhalve geen betrekking hebben op enkel de strook 93t/deel (breedte 3,32 meter) en evenmin op de strook 93t/deel met inbegrip van 92k/deel (volgens het voormeld proces-verbaal een breedte van 4,22 meter), waaruit niet anders dan kan afgeleid worden dat de strook met een breedte van 4.72 meter niet enkel de strook*

*(93t/deel) in kaart brengt, maar tevens een smalle strook van het perceel 92k en een smalle strook van het perceel 23m. Dit rijmt dan niet met de titel op het plan “verkavelingsontwerp” waar enkel de percelen 93t en 93p worden vermeld en evenmin met het aanvraagformulier dat eveneens slechts melding maakt van de percelen 93t en 93p.*

*Het aanvraagformulier bevat in de bijlage bovendien een nota waarin wordt aangegeven dat in het verkavelingsontwerp “geen rekening (werd) gehouden met het perceel “23m/deel groot 2ca”, hetgeen dan weer tegenstrijdig lijkt met de op het plan aangegeven breedte van 4,72 meter van de ontsluitingsweg, dat wel dit perceel lijkt te omvatten. In dezelfde nota wordt dan verder gesteld dat het verkavelingsontwerp duidelijk maakt “dat de toegangsweg 4,22 meter breed is”, waarbij in de verdere toelichting wordt verwezen naar de strook in roze kleur “dat het voorwerp uitmaakt van een erfdienstbaarheid ten voordele van het heersend erf van de aanvragers”. De aanvragers van de verkavelingsaanvraag lijken in dit document derhalve wel een deel van het perceel 92k te betrekken.*

*De verzoekende partijen wijzen er op dat de aanplakking de percelen “93p, 93t (deel) en 92 k (deel)” vermeldt, hetgeen er op wijst dat de aanvraag in eerste instantie ook als dusdanig werd begrepen door de gemeente.*

*3.*

*In het licht van het geheel van de voorgaande gegevens valt er niet in te zien hoe de verwerende partij, na de vaststelling dat “zo nonchalant met feitelijke gegevens wordt omgesprongen” er toch toe komt te stellen dat voldoende blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 93t en 93p.*

*De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden dat er onduidelijkheden zijn met betrekking tot de juiste draagwijdte van de aanvraag. De argumentatie dat die onduidelijkheden betrekking hebben op een punt dat “cruciaal (is) voor de vergunningverlening” omdat er vanaf de eerste aanvraag betwisting was over de ligging van de ontsluiting voor de nieuw gecreëerde kavel, kan eveneens bijgetreden worden. De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing immers zelf dat er “binnen een dossier waar de percelen- en eigendomsstructuur zo gevoelig blijkt te liggen” nonchalant wordt omgesprongen met feitelijke gegevens “temeer dat dit reeds de vierder verkavelingsaanvraag is”.*

*De exceptie van de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen geen belang kunnen laten gelden bij het aangevoerde omdat zij met kennis van zaken een bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, kan niet aangenomen worden. In het bezwaarschrift van de verzoekende partijen wordt immers precies de onduidelijkheid van de aanvraag als grief aangevoerd, waarop overigens de passus in de bestreden beslissing dat voldoende blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 93t en 93p een antwoord vormt. Om dezelfde redenen kan de argumentatie van de verwerende partij niet gevolgd worden dat uit de bezwaren van de verzoekende partijen blijkt dat zij perfect op de hoogte waren van het juiste voorwerp van de aanvraag.*

*...*

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 4 september 2015 om het beroep van de eerste, vierde en vijfde tussenkomende partij in te willigen en een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 september 2015 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om de beroepen in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

*b) Voor het gebied waarin het perceel gelegen is bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. De 2 betrokken percelen maken evenmin deel uit van een andere behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling. De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven (...) gelegen in woonparkgebied.*

*(...)*

*Het creëren van een bouwka­vel is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woon parkgebied.*

*c) Vooreerst een bedenking met betrekking tot de vermeende onduidelijkheid van het dossier. Er kan inderdaad vastgesteld worden dat er in meerdere documenten van het voorliggend dossier alsook op de plannen verschillende perceelsnummers evenals huisnummers worden gehanteerd, en dit zowel door de aanvrager als door de gemeente. Het is erg verwonderlijk dat binnen een dossier waar de perceels- en eigendomsstructuur zo gevoelig blijkt te liggen zo nonchalant met deze feitelijke gegevens wordt omgesprongen, te meer dat dit reeds de vierde verkavelingsaanvraag is.*

*Los van deze bedenking inzake de niet altijd correcte vermelding van perceels- en huisnummers is er evenwel an sich géén onduidelijkheid met betrekking tot de specifieke aanvraag, met betrekking tot wat de voorliggende verkavelingsaanvraag concreet voor ogen heeft, met name de afsplitsing van een bouwka­vel van een bestaand bebouwd terrein dat door 2 percelen wordt gevormd. Uit het verkavelingsplan en het officieel aanvraagformulier, 2 essentiële stukken van een aanvraagdossier, blijkt voldoende duidelijk dat de aanvraag enkel betrekking heeft op de percelen 93t en 93p. Zo staan op de hoofding van de plannen enkel de percelen 93t en 93p vermeld, evenals in het aanvraagformulier en de verklarende nota. Dat de voorliggende aanvraag enkel de 2 percelen 93t en 93p omvat is in de loop van de procedures ook steeds zo bevestigd geweest door de aanvrager.*

*Mogelijke verwarring zou zijn kunnen ontstaan door de optekening van de erfdienstbaarheid op perceel 92k ter hoogte van de aansluiting op de Karel Van Lorrainenlaan. Echter, deze erfdienstbaarheid van recht van doorgang heeft, zo staat op het verkavelingsplan zelf ook vermeld, enkel betrekking op de eigenaars van perceel 93t en dus niet op het perceel 93p, de nieuwe bouwka­vel. Deze optekening wordt dan ook als louter informatief beschouwd, als een weergave van de bestaande situatie voor de bestaande woning nr. 22. Daarnaast meent de Raad voor Vergunningsbetwistingen te concluderen uit de vermelding van de maat ±4.72m ter hoogte van de aansluiting op de Karel Van Lorrainenlaan dat de bewuste erfdienstbare strook van 92k toch ook wel betrokken zou zijn bij de aanvraag. Zoals hierboven reeds gesteld wordt deze maat, net als de inkleuring van de erfdienstbaarheid als een gele strook, als een loutere weergave van de bestaande situatie beschouwd, naar analogie bijvoorbeeld met de andere maten weergegeven bij de contouren van kavel 2 die uit de verkaveling wordt gesloten. De voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op de percelen 93t en 93p. Er wordt in de verdere beoordeling dan ook enkel rekening gehouden met deze 2 percelen als voorwerp van de aanvraag. De percelen of delen van de percelen 92k en 23m maken aldus geen deel uit van de aanvraag.*

*d) Vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt is het creëren van een bijkomende bouwka­vel in tweede orde op die plek, binnen het grotere bouw­blok van de Karel van*



Lorreinenlaan, Stijn Streuvelsla, Felix Timmermanslaan, Hoogvorstweg en Jan Van Ruusbroecklaan, aanvaardbaar. Het gebruik van achterliggende percelen is zeker niet vreemd binnen dit bouwblok, minstens 4 woningen zijn opgericht op achterliggende percelen en daarnaast zijn er ook nog enkele onbebouwde percelen in tweede orde. Het betrokken goed is daarnaast ook voldoende ruim om er nog een volwaardige bouwkael van te kunnen afsplitsen, die past binnen de bestaande bebouwde structuur van het betrokken woonparkgebied. Ook de resterende kavel met de bestaande woning nr. 22 is in oppervlakte nog voldoende ruim. Het verkavelingsontwerp houdt daarnaast ook voldoende rekening met de ligging in tweede orde door de inplanting van de nieuwe bouwzone op min. 10.00m van alle perceelsgrenzen en de beperking in de bouwhoogte in de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

e) Aan een andere algemeen gehanteerde stedenbouwkundige regel met betrekking tot nieuwe achterliggende kavels is evenwel niet voldaan, met name de regel om dergelijke nieuwe kavels in tweede orde van een toegangsweg in volle eigendom met een breedte van min. 4.00m tot aan de openbare weg te voorzien. Deze minimale breedte van 4.00m voor een eigen toegangsweg tot een woning vindt onder andere zijn oorsprong in de bereikbaarheid van de woning door de brandweer, maar evenzeer in de noodzaak tot visuele afscherming van deze toegangsweg ten opzichte van de omliggende bebouwde percelen in eerste orde. Op een strook van 4.00m kan nog langs weerszijden in de aanplanting van bijvoorbeeld een haag voorzien worden zonder de toegang met een wagen te belemmeren.

f) Uit verschillende documenten in het voorliggend dossier blijkt dat het betrokken goed ter hoogte van de aansluiting met de Karel van Lorreinenlaan een breedte heeft van maar 3.32m. Dit wordt niet betwist door de aanvrager. In werkelijkheid is de huidige toegang wel breder, doordat gebruik gemaakt wordt van een kleine spie van  $\pm 2$ ca van het naastliggend perceel 23m en van een spie van  $\pm 6$ ca van het ander naastliggend perceel 92k. Dit perceel 92k vormt samen met het perceel 92h de private toegangsweg tot de 2 achterliggende bebouwde percelen Karel van Lorreinenlaan nrs. 20A en 22A. Zoals hierboven reeds gesteld maken de percelen of delen van de percelen 92k en 23m geen deel uit van de aanvraag, de aanvraag heeft enkel betrekking op de percelen 93t en 93p. Het is dan ook niet aanvaardbaar dat er een deel van een perceel, dat geen deel uitmaakt van de feitelijke verkavelingsaanvraag, mee zou gerekend worden om aan de minimale breedte van 4.00m te komen. Indien de aanvrager voor deze verkaveling opnieuw gebruik wil maken van de huidige bestaande breedte van de toegangsweg dan moeten de percelen 92k en/of 23m wel degelijk mee opgenomen worden bij de aanvraag, minstens met een akkoord van de betrokken eigenaars. Uit het beroepschrift van de eigenaar van het perceel 92k, nv Immo Lorreinen, wordt evenwel expliciet gesteld dat deze geen volmacht heeft gegeven aan de aanvrager voor het gebruik van dit deel van het perceel bij de voorliggende verkavelingsaanvraag. Er kan dus enkel rekening gehouden worden in deze aanvraag met de toegang in volle eigendom vanaf het openbaar domein met een breedte van 3.32m. Dit is onvoldoende.

g) In dit geval beschikt de nieuwe kavel 1 dus niet over een volwaardige ontsluiting van 4.00m in volle eigendom tot aan de openbare weg. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Zelfs als er gebruik zou gemaakt kunnen worden van een bestaande erfdienstbaarheid om toch over een volwaardige ontsluiting te kunnen beschikken is dit evenmin vanuit ruimtelijk standpunt te verantwoorden. Het kan niet de bedoeling zijn dat er nieuwe kavels zouden gecreëerd worden waarvoor de ontsluiting dient georganiseerd te worden door middel van erfdienstbaarheden. Op die manier wordt de ontsluiting en toegankelijkheid van de woningen een aangelegenheid tussen particulieren die als overheid minder of zelfs niet te

*controleren valt. Woningen dienen maximaal rechtstreeks ontsloten te worden via openbaar domein. Het ontsluiten van woningen in een binnengebied via private toegangswegen leidt geenszins tot ruimtelijke kwaliteit.*

*h) Daarnaast stelt zich toch ook een probleem met betrekking tot de ontsluiting van de bestaande woning nr. 22 op kavel 2. Door de beoogde afsplitsing van de nieuwe kavel 1 met zijn eigen toegangsweg naar de Karel van Lorrainenlaan wordt meteen de bestaande uitweg van de bestaande woning nr. 22 teniet gedaan. De bestaande woning beschikt op die manier dus zelf niet meer over een toegang in volle eigendom tot het openbaar domein. Ofwel wordt er een nieuwe erfdienstbaarheid gevestigd op de toegangsweg van kavel 1. Het creëren van nieuwe erfdienstbaarheden is vanuit ruimtelijk standpunt evenwel niet wenselijk. Ofwel neemt de bestaande woning nr. 22 haar uitweg tot de Karel van Lorrainenlaan nog enkel via de gedeelde private toegangsweg van de woningen nrs. 20A en 22A. Volgens de aanvrager beschikt hij over een eeuwigdurend, onherroepelijk en kosteloos recht van doorgang over deze toegangsweg. Hiervoor wordt verwezen naar een notariële akte van 21 januari 1997. Op basis van deze akte alleen is niet te achterhalen hoe en waar exact deze erfdienstbaarheid nu nog ligt. Er worden in deze akte stukken van kadastrale percelen beschreven die ondertussen al niet meer bestaan door vermoedelijk hernummeringen. Daarnaast wordt er constant verwezen naar een plan met proces-verbaal van meting en afpaling, opgemaakt door de heer Guy Vanderplas, doch dit plan is door geen enkele partij aan het dossier toegevoegd. Bovendien werd in de akte een recht van doorgang gevestigd. Deze zou echter gewijzigd worden naar een recht van uitweg. Dergelijke verzwaring van een erfdienstbaarheid is niet zonder meer mogelijk.*

*i) Overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. In principe heeft de vergunningverlenende overheid zich dus niet uit te laten met het eigendomsstatuut van de percelen en de aanwezigheid van bijvoorbeeld erfdienstbaarheden. Los van deze discussie moet evenwel vastgesteld worden dat de beoogde kavel 2 met de bestaande woning sowieso niet meer over een volwaardige ontsluiting in volle eigendom tot het openbaar domein beschikt en dit is vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. Het kan niet de bedoeling zijn van een verkaveling om een nieuwe kavel af te splitsen van een bestaand bebouwd perceel, waarbij het resterend gedeelte met de bestaande woning zelf niet meer over een volwaardige ontsluiting beschikt. Dit getuigt evenmin van een streven naar ruimtelijke kwaliteit, het basisbeginsel bij uitstek voor een goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

*j) Tot slot in bijkomende orde nog een opmerking met betrekking tot de conciërgewoning die niet mee opgenomen is bij de voorziene kavel 2 met de bestaande woning. Ten tijde van de vergunning in 2007 stonden de woning nr. 22 en de conciërgewoning wel nog samen op 1 kadastraal perceel. De deputatie heeft de vergunning toen verleend met de uitdrukkelijke voorwaarde dat het betrokken vrijstaand bijgebouw bij de woning bestemd wordt als een conciërgewoning. Er werd bij de beoordeling van de aanvraag toen gesteld dat de conciërgewoning dan wel niet fysisch verbonden is met de woning, maar dat er wel een ruimtelijke link aanwezig is tussen beide gebouwen en dat ondanks de afstand tussen beide gebouwen zij toch gebundeld staan op het grotere perceel. In tussentijd werd er een apart perceel afgesplitst met de conciërgewoning. Los van de bedenking dat dergelijke verdeling in feite verkavelingsvergunningsplichtig is, werd hiermee de ruimtelijke link tussen beide gebouwen teniet gedaan. Er werd bovendien een perceel gecreëerd dat binnen het woonparkgebied relatief gezien veel te klein is. Om ruimtelijke redenen zou de*

*conciërgewoning dus wel mee deel moeten uitmaken van de kavel met de bestaande bebouwing.*

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

- de voorliggende aanvraag tot afsplitsing van een bouwka­vel in tweede orde is niet aanvaardbaar omdat de nieuwe kavel 1 slechts beschikt over een toegangsweg in volle eigendom met een breedte van 3.32m;dit is niet voldoende;*
- het feit dat de huidige bestaande toegangsweg effectief wel voldoende breed is kan niet in rekening gehouden worden, aangezien hierbij gebruik wordt gemaakt van erfdienstbaarheden op percelen die géén deel uitmaken van de betrokken verkavelingsaanvraag;*
- het eventueel gebruik maken van een bestaande erfdienstbaarheid om over een toegangsweg van min. 4.00m breed te beschikken, de algemeen gehanteerde breedte voor toegangen tot achterliggende kavels, is bovendien evenmin vanuit ruimtelijk standpunt aanvaardbaar; het ontsluiten van woningen in een binnengebied via private toegangswegen leidt geenszins tot ruimtelijke kwaliteit;*
- daarnaast beschikt ook de bestaande kavel 2 met dit verkavelingsontwerp niet meer over een volwaardige ontsluiting naar het openbaar domein;*
- het is ruimtelijk niet aanvaardbaar om een nieuwe kavel af te splitsen van een bestaand bebouwd perceel, waarbij het resterend gedeelte met de bestaande woning zelf niet meer over een volwaardige ontsluiting beschikt; dit getuigt evenmin van een streven naar ruimtelijke kwaliteit.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

### **A. Verzoek tot tussenkomst van de eerste, tweede en derde tussenkomende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij verantwoorden hun belang bij de tussenkomst in de zaak als volgt:

*“...*

*Eerste verzoekster in tussenkomst (...) is de moeder van de,, tweede en derde verzoeksters in tussenkomst en overeenkomstig de eigendomsakte dd 7 april 2000, begunstigde van het vruchtgebruik dat haar contractueel werd voorbehouden, op het eigendom gelegen te Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 24 (eigendom nevenliggend aan het eigendom waarop de verkaveling werd aangevraagd).*

*Tweede en derde verzoekster in tussenkomst zijn naakte eigenaars van het eigendom gelegen te Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 24.*

*Tussenkomende partijen wensen dan ook in de onderhavige procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen tussen te komen nu zij op grond van de hen toegekende zakelijke recht, als belanghebbende kunnen worden beschouwd in het licht van de procedure die de heer, de Bandt, heeft opgestart tegen de weigeringsbeslissing van de*

*Deputatie dd 17 september 2015. Los van het feit dat de verkaveling die de heer de Bandt beoogt te realiseren op het nevenliggend perceel, hinder met zich zal meebrengen voor tussenkomende partijen; dient te worden vastgesteld dat het verkavelingsproject zoals door de heer de Bandt werd ingediend - en zoals terecht door de Deputatie werd vastgesteld - onterecht fysisch gebruik maakt van een deel van, het eigendom van tussenkomende partijen (perceel gekend als 23 M) om in de noodzakelijke, ontsluiting te voorzien van het perceel dat de heer de Bandt wenst te verkavelen. Tussenkomende partijen wensen zich dan ook te verzetten tegen de verkaveling die de heer de Bandt wenst te realiseren en wensen in de hoger vermelde hoedanigheid van begunstigde van een zakelijk recht op het eigendom Karel van Lorreinenlaan 24, tussen te komen in de procedure zoals gekend als 1516/RvVb/0140/A.*

*...*

2.

De verzoekende partij betwist het belang van de eerste, tweede en derde tussenkomende partij.

*“ ...*

*6. De tussenkomende partijen van der Meerschen en de Halleux voeren aan dat zij beschikken over het vereiste belang op grond van de overweging dat het verkavelingsproject van de verzoekende partij "onterecht fysisch gebruik maakt van een deel van het eigendom van de tussenkomende partijen (perceel gekend 23M) om in de noodzakelijke ontsluiting te voorzien van het perceel dat de heer de Bandt wenst te verkavelen".*

*Zoals de verzoekende partij reeds sinds het begin van de procedure heeft voorgehouden, maakt het perceel 23M evenwel géén deel uit van het verkavelingsproject. Evenmin wordt van dit perceel "fysisch gebruik gemaakt" om in de huidige of toekomstige ontsluiting te voorzien van het perceel van de verzoekende partij. Dit werd nogmaals verduidelijk in de nota aan de deputatie van 3 augustus 2015 (...):*

- “De breedte van 0,69 cm zoals vermeld op het PV van opmeting dd. 21 september 2009 dat bij de aanvraag werd gevoegd, betreft (...) de breedte van het perceel 23m/deel. Zoals duidelijk staat aangegeven op dit plan maakt deze strook van 69 cm evenwel geen deel uit van de vrije doorgang van 4,22 meter tussen het bouwsel met daarop het huisnummer aan de linkerkant en de omheining aan de rechterkant. Er wordt bijgevolg geen beroep gedaan op perceel 23m teneinde tot een vrije doorgang van 4,22 meter te komen”;*

*En:*

- “Zoals duidelijk wordt aangegeven op het aanvraagformulier en de plannen bij de verkavelingsaanvraag omvat de verkaveling enkel de percelen 93p en 93t/deel. De percelen 92k en 23m maken geen deel uit van de verkaveling;”*

*De uiteenzetting met betrekking tot het belang van de tussenkomende partijen van der Meerschen en de Halleux mist bijgevolg feitelijke grondslag, Noch in de huidige toestand, noch in de door de verzoekende partij beoogde toestand na verkaveling zal er op enige wijze gebruik worden gemaakt van het perceel 23M.*

*Enkel daarom reeds beschikken de tussenkomende partijen niet over het vereiste belang.*

*Hoe dan ook is vast te stellen dat de tussenkomende partij van der Meerschen weliswaar aanvoert dat zij overeenkomstig de eigendomsakte van 7 april 2000 begunstigde zou zijn van het vruchtgebruik op het perceel gelegen te Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 24, dat haar contractueel zou zijn voorbehouden, maar dat zij nalaat dit aan te tonen. Dit klemmt des te meer aangezien zij in het kader van de voorgaande procedures steeds heeft voorgehouden eigenaar te zijn van het bedoelde perceel (hetgeen trouwens eveneens manifest onjuist is).*

*7. Wat de tussenkomende partijen de Halleux betreft, is vast te stellen dat zij in het kader van de voorgaande administratieve procedures nooit zijn tussengekomen. Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO worden de personen die een voor hen nadelige vergunningsbeslissing (met name de vergunning verleend door de gemeente Tervuren) niet hebben bestreden middels een administratief beroep bij de deputatie, geacht te hebben verzaakt aan hun recht om zich tot uw Raad te wenden. Door na te laten een administratief beroep in te dienen tegen de verkavelingsvergunning die op 25 februari 2013 werd verleend aan de verzoekende partij, hebben zij bijgevolg verzaakt aan hun recht om zich tot uw Raad te wenden en kunnen zij thans ook niet voor het eerst tussenkomen in de procedure voor uw Raad.*

*8. Wat de hinderaspecten betreft die de tussenkomende partijen beweren te zullen leiden, is tot slot vast te stellen dat zij die hinder niet concreet omschrijven. Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad volstaat nochtans het loutere nabuurschap niet opdat er sprake zou zijn van een voldoende belang. Om als derde belanghebbende bij uw Raad beroep te kunnen instellen (en te kunnen tussenkomen), vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO immers dat er sprake is van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die de verzoekers (tot tussenkomst) kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De tussenkomende partijen moeten daarbij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken. Tevens moeten zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en moeten zij tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.*

*9.  
(...)*

*De tussenkomende partijen laten na aan te tonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden ingevolge de door de verzoekende partij bestreden beslissing.*

*Dit klemmt des te meer aangezien de tussenkomende partijen van der Meerschen en de Halleux niet de bewoners zijn van de woning aan de Karel van Lorreinenlaan 24 en evenmin duidelijk is over welke rechten zij dan wel beschikken. Wat de tussenkomende partijen de Halleux betreft valt trouwens hoe dan ook niet in te zien hoe zij, als naakte eigenaars die geen bewoners zijn van het aanpalende perceel, ten gevolge van de bestreden beslissing hinder of nadelen zullen ondervinden. Minstens is vast te stellen dat zij nalaten dit in concreto aan te tonen.*

*...*

3.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij antwoorden in hun laatste schriftelijke uiteenzetting op de exceptie:

“ ...

Verzoekende partij stelt in zijn wederantwoordnota dd 23 september 2016 dat verzoekers in tussenkomst zouden hebben nagelaten aan de hand van stukken, aan te tonen dat zij over het naakte eigendomsrecht c.q. contractueel voorbehouden vruchtgebruik zouden beschikken. Nochtans hebben verzoekers in tussenkomst reeds bij hun initieel verzoekschrift tot tussenkomst dd 19 februari 2016, de authentieke akte dd 7 april 2000 aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen overgemaakt.

In die omstandigheden kan de opmerking van verzoekende partij niet begrepen worden.

Verder argumenteert verzoekende partij dat de kinderen Laure en Morganne de Halleux, in het raam van de onderhavige procedure niet meer geldig kunnen tussenkomen omdat zij in de voorgaande administratieve procedures nooit zouden zijn tussengekomen.

Ook deze argumentatie kan niet worden weerhouden.

Vooreerst verliest verzoekende partij uit het oog dat artikel 4.8.21 § 1 VCRO stelt dat: 'Elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, 55' 1, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen'. De voormelde bepaling impliceert dan ook dat belanghebbende derden steeds kunnen tussenkomen in een zaak die reeds bij de Raad hangende zou zijn. Een dergelijke tussenkomst dient te gebeuren door middel van een verzoek tot tussenkomst (hetgeen in casu het geval is geweest). Gelet op het voormelde dient dan ook te worden vastgesteld dat de kinderen de Halleux in deze zondermeer op een geldige wijze kunnen tussenkomen in de zaak die door verzoekende partij aanhangig werd gemaakt (verzoekende partij verliest - door te stellen dat de persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden - duidelijk uit het oog dat het voormelde uit artikel 4.8.11 § 1 VCRO op de kinderen de Halleux niet van toepassing is daar het in deze een tussenkomst betreft in een hangende procedure en geenszins een zelfstandig vorderingsrecht voor het opstarten van een vernietigingsprocedure).

Tweedens wenst eerste verzoekster in tussenkomst er ook op te wijzen dat zij in de voorgaande procedures steeds heeft gehandeld in eigen naam alsook in naam van haar toenmalige minderjarige kinderen daar deze bij gebrek aan meerderjarigheid indertijd niet voor de Deputatie, noch voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen konden optreden. In de mate dat de kinderen de Halleux op heden meerderjarig zijn, beschikken zij over voldoende rechten om ook zelf persoonlijk in de procedure voor de Raad tussen te komen.

Nogmaals wensen verzoekers te benadrukken dat zij in de onderhavige procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wensen tussen te komen nu zij op grond van de hen toegekende zakelijke recht, als belanghebbende kunnen worden beschouwd in het licht van de procedure die verzoekende partij heeft opgestart tegen de weigeringsbeslissing van de Deputatie dd 17 september 2015. Los van het feit dat de verkaveling die verzoeker beoogt te realiseren op het nevenliggend perceel, hinder met zich zal meebrengen voor verzoekers in tussenkomst, dient te worden vastgesteld dat het verkavelingsproject zoals door verzoeker werd ingediend - en zoals terecht door de Deputatie werd vastgesteld - onterecht fysisch gebruik maakt van een deel van het eigendom van verzoekers in tussenkomst (perceel gekend als 23 M) om in de noodzakelijke ontsluiting te voorzien van het perceel dat verzoeker wenst te verkavelen. Verzoekers in tussenkomst wensen zich dan ook te verzetten tegen de verkaveling die verzoeker wenst te realiseren en wensen in

*de hoger vermelde hoedanigheid van begunstigde van een zakelijk recht op het eigendom Karel van Lorreinenlaan 24, tussen te komen in de procedure (...).*

*Van belang is dat het perceel 23M, deel uitmaakt van een niet vervallen verkavelingsvergunning dd 24 mei 1974. In de mate dat men zou wensen op een deel van het perceel 23 M - om welke reden dan ook - af te splitsen van het geheel, zou dit enkel mogelijk zijn mits het uitvoeren van een verkavelingswijziging. In casu dient evenwel vastgesteld te worden dat er zich nooit enige verkavelingswijziging heeft voorgedaan en er dus ook geen sprake kan zijn van enige (af)splitsing van het perceel 23M. In zoverre dat enige splitsing - bij gebreke aan verkavelingswijziging niet mogelijk was/is - kan het deel van perceel 23M zoals feitelijk weergegeven op de verkavelingsplannen, ook niet worden gevoegd c.q. gebruikt bij het goed waarop de heer de Bandt een verkavelingsvergunning aanvraagt.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.1.**

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO duidt de belanghebbenden aan die een rechterlijk beroep bij de Raad tegen een in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing kunnen instellen. Tot die belanghebbenden behoren de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing kunnen ondervinden.

Artikel 4.8.21 VCRO bepaalt dat elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen. De verwijzing naar artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO moet in die zin worden begrepen, dat ook derden als belanghebbenden in de zaak kunnen tussenkomen om een beslissing van de deputatie te verdedigen en aldus te voorkomen dat het tot een vernietiging van de beslissing en vervolgens een voor hen hinderlijke of nadelige herstelbeslissing komt.

De eerste tussenkomende partij meldt zich als titularis van het vruchtgebruik van de woning gelegen aan de Karel Van Lorreinenlaan 24, die aan het te verkavelen terrein paalt. De tweede en derde tussenkomende partij dienen zich aan als naakte mede-eigenaars van het goed. Bij het verzoekschrift tot tussenkomst voegen zij een afschrift van de schenkingsakte van 7 april 2000, die hun hoedanigheid aantoont. In die hoedanigheid hebben de eerste, tweede en derde tussenkomende partij belang bij de oplossing van het geschil.

##### **1.2.**

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet bestreden heeft door middel van het daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Genoemd artikel sluit die personen van de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO opgesomde categorie van belanghebbenden bij het rechterlijk beroep uit, die op verwijtbare wijze het ter beschikking staand georganiseerd administratief beroep niet of niet op correcte wijze uitgeput hebben.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij aanvoert dat de tweede en derde tussenkomende partij de toegang tot de Raad ontegensprekend moet worden omdat zij nagelaten hebben administratief beroep in te stellen tegen de op 25 februari 2013 in eerste administratieve aanleg afgegeven verkavelingsvergunning. Artikel 4.8.21 VCRO verwijst, ter bepaling van de belanghebbenden bij een tussenkomst, enkel naar artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. De in artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO gestelde sanctie van uitsluiting wegens verwijtbare inactiviteit in de

vergunningsprocedure betreft dus enkel het instellen van rechterlijk beroep. Derden die geen administratief beroep ingesteld hebben, worden niet van de mogelijkheid van tussenkomst uitgesloten. Het is met het recht op toegang tot de rechter onbestaanbaar om artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO analoog toe te passen op niet uitdrukkelijk in de wet voorziene gevallen.

2.

De exceptie wordt verworpen.

## **B. Verzoek tot tussenkomst van de vierde en vijfde tussenkomende partij**

### **B.1. Tijdigheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij betwist de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst van de vierde en vijfde tussenkomende partij. De exceptie luidt:

*“..."*

*Op 25 mei 2016 dienden de partijen van der Linden en de nv Immobiliën Lorreinen een verzoek tot tussenkomst in.*

*Dit verzoekschrift werd voorafgegaan door een schrijven aan uw Raad van 19 mei 2016 waarin de raadslieden van de partijen van der Linden en de nv Immobiliën Lorreinen uw Raad contacteren met de vraag of er een beroep tot nietigverklaring werd ingediend tegen het thans bestreden besluit. Tevens werd verzocht om desgevallend het rolnummer mee te delen.*

*Dit is zeer merkwaardig.*

*Op 10 december 2015 werd het verzoekschrift tot nietigverklaring immers door de raadsman van de , verzoekende partij per email overgemaakt aan de raadslieden van de partijen van der Linden en de, nv Immobiliën Lorreinen. Op 18 december 2015, de dag nadat het rolrecht werd betaald, werd hen per email het rolnummer meegedeeld.*

*De raadslieden van de partijen van der Linden en de nv Immobiliën Lorreinen, die reeds sinds midden december 2015 op de hoogte waren van het bestaan van het verzoekschrift tot nietigverklaring, van de inhoud ervan en van het rolnummer van de betreffende zaak, richtten bijgevolg op 19 mei 2016 een schrijven aan uw Raad met als enige doel de illusie te wekken dat zij op dat ogenblik nog niet op de hoogte waren van het bestaan van de procedure.*

*Uw Raad kan overeenkomstig artikel 61, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (het Procedurebesluit) een latere tussenkomst slechts toestaan indien deze tussenkomst de procedure niet vertraagt.*

*Rekening houdend met het voorgaande is vast te stellen dat de laattijdige tussenkomst van d? partijen van der Linden en Immobiliën Lorreinen nv de procedure onnodig vertraagt en bijkomende kosten genereert. Dit geldt des te meer nu de toelating tot tussenkomst van de partijen van der Linden en Immobiliën Lorreinen nv tot gevolg heeft dat er middels een aangetekend schrijven van Uw Raad van 25 augustus 2016 aan verzoekende partij een*



*bijkomende termijn wordt toegekend om een nieuwe wederantwoordnota op te stellen. In tegenstelling tot wat wordt aangegeven in het begeleidend schrijven van uw Raad, kan de latere indiening van een vrijwillige tussenkomst bezwaarlijk als een materiële vergissing kan worden beschouwd. Dit geldt des te meer nu tussenkomende partijen op de hoogte waren van de procedure.*

*De laattijdige tussenkomst van partijen van der Linden en Immobiliën Lorreinen zorgt onmiskenbaar voor een vertraging van de procedure terwijl zij reeds op 10 december 2015 op de hoogte waren gesteld van het verzoekschrift tot nietigverklaring, zodat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk moet worden verklaard.*

*...*

## 2

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting antwoorden de vierde en vijfde tussenkomende partij op de exceptie:

*“ ...*

*Bij beschikking van 4 juli 2016 werd het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard wat inhoudt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig werd ingesteld en tweede tussenkomende partijen afdoende belang hebben aangetoond.*

*(...)*

*Wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst kan eveneens, in antwoord op de wederantwoordnota van verzoekende partij, verwezen worden naar wat werd uiteengezet in het verzoekschrift dd. 25 mei 2016. Bijkomend dient te worden benadrukt dat de termijnen om tussen te komen in de procedure maar beginnen lopen vanaf de betekening van een afschrift van het verzoekschrift aan de tussenkomende partij(en). Nu er geen betekening volgde, hebben tweede tussenkomende partij uitdrukkelijk geïnformeerd bij de Raad omtrent het verzoekschrift. Er was klaarblijkelijk geen betekening gebeurd aan het adres van tweede tussenkomende partij, omdat dat adres niet mee stond opgenomen in het besluit van de deputatie (bestreden besluit). Het spreekt voor zich dat dat voorval geenszins aan tweede tussenkomende partij kan worden toegeschreven. Het dient daarbij te worden benadrukt dat tweede verzoekende partij op een termijn van amper twee werkdagen is overgegaan tot indiening van het verzoek tot tussenkomst. Verzoekende partij maakt geenszins aannemelijk dat de gehele procesgang daarmee zou zijn vertraagd. Het feit dat verzoekende partij een bijkomende termijn werd verleend om een tweede wederantwoordnota in te dienen, doet daaraan geen afbreuk. Verzoekende partij duidt geenszins in welke mate dat een vertraging van de gehele procedure zou teweeg hebben gebracht.*

*...”*

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

Artikel 19 van het Procedurebesluit bepaalt dat de griffie een afschrift van het verzoekschrift aan de belanghebbenden bij de zaak betekent, voor zover ze kunnen worden bepaald.

Luidens artikel 61 van het Procedurebesluit wordt het verzoekschrift tot tussenkomst binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening, ingediend. Bij ontstentenis van een betekening kan een latere tussenkomst worden toegestaan op voorwaarde dat daardoor de procedure niet vertraagd wordt.

Aan de vierde en vijfde tussenkomende partij, op wiens beroep de vergunningsbeslissing van 27 juni 2013 vernietigd werd, werd geen afschrift van het verzoekschrift betekend. Het verzoek tot tussenkomst werd met een aangetekende brief van 25 mei 2016 ingediend.

De verzoekende partij beweert wel, maar bewijst niet dat zij de advocaat van de vierde en vijfde tussenkomende partij per e-mail al op 10 december 2015 van het verzoekschrift en op 18 december 2015 van het rolnummer van het geding in kennis gesteld heeft. Zij legt ter zake geen stuk neer.

2.

De exceptie wordt verworpen.

## **B.2. Belang**

1.

De vierde en vijfde tussenkomende partij verantwoorden hun belang in hun verzoekschrift tot tussenkomst als volgt:

*“ ...*

*4. Zoals gezegd wordt voorliggend verzoek tot tussenkomst ingesteld door de (1) Dhr. Willy van der Linden, woonachtig aan de Karel van Lorrainen laan 22A te 3080 Tervuren en (2) de nv Immobiliën Lorrainen, met ondernemingsnummer 0458.234.631, eveneens gevestigd aan de Karel van Lorrainenlaan 22A te 3080 Tervuren.*

*5. Nv Immobiliën Lorrainen is eigenaar van de woning gelegen aan de Karel van Lorrainenlaan 22A en de dhr. Van der Linden is de bewoner van de woning. Dit perceel grenst aan het perceel waarvoor de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd.*

*[...]*

*6. Verzoekende partijen hebben zich steeds verzet tegen het verkavelingsproject, wat al een hele geschiedenis kent (...).*

*7. Het belang van beide verzoekende partijen in tussenkomst werd reeds aanvaard door uw Raad in de voorgaande procedure bij uw Raad, uitgesproken bij arrest van 30 juni 2015. (...) De Raad stelt daar:*

*“Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de percelen waarop de verkaveling zal worden gerealiseerd, gelegen zijn in woonparkgebied. Deze bestemming kenmerkt zich door een geringe woningdichtheid en, verhoudingsgewijs, een grote oppervlakte van de groene ruimten.*

*Er kan aangenomen worden dat een verdichting van het gebied voor een bewoner, net als voor een eigenaar van een perceel gelegen in van een woonparkgebied als nadelig wordt beschouwd. De verzoekende partijen maken derhalve voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*

*Het gegeven dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat het gebruik van achterliggende percelen niet vreemd is binnen het bouwblok, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling. Evenmin als de argumentatie van de verwerende partij dat het perceel voldoende ruim is en aanvaardbaar is binnen het woonpark, dat de op te richten woning op minstens 10 meter van de perceelsgrenzen wordt ingeplant en dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemmingsvoorschriften. Het feit dat de verzoekende partijen geen middelen aanvoeren tegen de beoordeling*

*van de goede ruimtelijke, ordening in de bestreden beslissing, ontnemt hen niet hun belang bij het voorliggende beroep.”*

*8. Middels voorliggende procedure wordt het weigeringsbesluit van de deputatie, navolgend aan voormeld arrest van 30 juni 2015, aangevochten. Het belang van verzoekende partijen in tussenkomst is dus identiek aan haar belang (als verzoekende partij) in de procedure die bij uw Raad werd beslecht bij arrest van 30 juni 2015.*

*9. De verkaveling zal een verdichting van het gebied tot gevolg hebben en een precedent uitmaken voor alle naburige percelen die op heden allen worden gekenmerkt door hun grote oppervlaktes. Bovendien werd de eigendom van het perceel van verzoekende partijen kennelijk betrokken bij de aanvraag. Immers, men wenst gebruik te maken van het perceel van verzoekende partijen in tussenkomst om de nieuwe kavel te ontsluiten naar de openbare weg.*

*10. Een aanvrager moet - indien hij geen eigenaar is van het goed - op grond van artikel 3, § 1, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning een volmacht voegen waaruit blijkt dat aanvrager door eigenaar gemachtigd is. Dergelijke volmacht werd door verzoekende partijen in tussenkomst niet gegeven.*

*11. Aanvrager wenst middels de aangevraagde verkavelingsvergunning gebruik te maken van de private toegangsweg - waarvan eerste verzoekende partij in tussenkomst bewoner is en tweede verzoekende partij in tussenkomst eigenaar is - om de nieuwe kavel te kunnen betreden en zodoende de private toegangsweg van verzoekende partijen als wegenis gebruikt.*

*12. Dit blijkt eveneens uit de akte van 21 januari 1997, die wordt gevoegd als stuk 9.*

*13. Aanvrager wenst gebruik te maken van het perceel van verzoekende partijen in tussenkomst, wat een verzwaring van het perceel uitmaakt en hinder zal veroorzaken.*

*14. Het belang van verzoekende partijen in tussenkomst bij onderhavige procedure is zodoende vanzelfsprekend. Zij hebben er belang bij dat het weigeringsbesluit niet vernietigd wordt.*

*...”*

2.

De verzoekende partij betwist het belang van de vierde en vijfde tussenkomende partij:

*“ ...*

*De heer van der Linden en de nv Immobiliën Lorreinen gaan er (...) ten onrechte van uit dat de toelating van hun tussenkomst ook de ontvankelijkheid ervan met zich zou meebrengen.*

*De tussenkomst in een procedure voor de Raad van State is echter steeds onder voorbehoud en houdt geenszins een erkenning in van de ontvankelijkheid van de tussenkomst.(...) Een beschikking waarbij een tussenkomende partij wordt toegelaten tot de procedure is in haar aard een maatregel van interne orde om het ordelijk verloop van de procedures te waarborgen en waarbij de tussenkomst slechts aan een prima facie onderzoek wordt onderworpen.*

*De tussenkomende partijen laten na aan te tonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden ingevolge de door de verzoekende partij bestreden beslissing. (...)*

*Wat betreft de tussenkomende partijen van der Linden en de nv Immobiliën Lorreinen valt op te merken dat zij enkel stellen dat het perceel waarvan zij eigenaar resp. bewoner zijn, aanpalend is aan het perceel waarvoor een verkavelingsvergunning werd aangevraagd. Zoals hoger uitvoerig weergegeven volstaat het loutere nabuurschap niet om het vereiste belang aan te tonen.*

*De heer van der Linden beschikt niet over enig zakelijk recht op de woning te Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 22a en is louter bewoner van dit onroerend goed. Aangezien de heer van der Linden geen eigenaar is van het betrokken perceel of de toegangsweg tot het perceel, lijdt hij op dit punt evenwel geen nadeel of hinder. Ook in zijn hoedanigheid van bewoner valt niet in te zien welk nadeel de heer van der Linden zou lijden. Vanuit zijn woning of van op zijn perceel heeft hij immers geen uitzicht op het perceel dat door de door hem aangevochten vergunning wordt afgesplitst. De omgeving wordt immers gekenmerkt door dichte begroeiing tussen de verschillende percelen, waardoor er geen inkijk is van het ene perceel op het andere. De kortste afstand tussen de noordwestelijke hoek van de villa van der Linden en de oostelijke hoek van het nieuwe kavel bedraagt iets meer dan 80 meter. Ook aan het uitzicht van aan de straatkant zal niets wijzigen: de huidige inritten blijven behouden zonder enige wijziging en het achterliggende perceel is hoe dan ook niet zichtbaar van aan de straatkant. Het valt bijgevolg niet in te zien op welke wijze de heer van der Linden enig nadeel of enige hinder zou ondervinden ten gevolge van de verleende vergunning.*

*...*

4.

De vierde en vijfde tussenkomende partij stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting in antwoord op de exceptie dat hun verzoek tot tussenkomst met een beschikking van 4 juli 2016 ontvankelijk verklaard werd, wat betekent dat zij hun belang afdoende aangetoond hebben. De argumentatie van de verzoekende partij doet geen afbreuk aan wat er in het verzoekschrift tot tussenkomst uiteengezet werd, evenmin aan het arrest nummer A/2015/0413 van 30 juni 2015 waarin er geoordeeld werd dat een verdichting van het gebied voor een bewoner, net als voor een eigenaar van een perceel in woonparkgebied, nadelig is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Op beroep van de vierde en vijfde tussenkomende partij is de beslissing van 27 juni 2013 van de verwerende partij houdende de afgifte van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij met het arrest nummer A/2015/0413 van 30 juni 2015 vernietigd. Het belang van de vierde en vijfde tussenkomende partij als verzoekende partijen op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO werd aanvaard. Er werd aangenomen dat de verdichting ten gevolge van de verkavelingsaanvraag in het woonparkgebied van een nadelige impact getuigt, zowel voor een bewoner als voor de eigenaar van een perceel in de omgeving. De excepties van de verwerende partij en de verzoekende partij, toen tussenkomende partij, ter betwisting van het belang werden verworpen.

Het belang van de vierde en vijfde tussenkomende partij is niet gewijzigd, met name het afwenden van de hinderlijke of nadelige impact van de door de verzoekende partij nagestreefde verkavelingsvergunning. De verzoekende partij reikt in haar exceptie geen reden aan om daar anders over te oordelen.

2.

De exceptie wordt verworpen.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ziet met de bestreden beslissing haar verkavelingsaanvraag geweigerd. Daaruit leidt de verzoekende partij af dat zij onmiskenbaar blijkt geeft van het rechtens vereiste belang bij het beroep.

2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij werpen drie excepties op ter betwisting van het belang van de verzoekende partij.

De derde exceptie luidt dat de gebeurlijke vernietiging op grond van een van de twee middelen niet tot een oplossing voor de verzoekende partij kan leiden. De eerste, tweede en derde tussenkomende partij voeren aan dat, zoals de Raad uitdrukkelijk in het vernietigingsarrest vastgesteld heeft, de op 17 december 2012 initieel ingediende aanvraag met “pijnpunten” aangetast blijft, zoals het feit dat op het plan van de aanvraag perceel 23m wel degelijk bij de breedte van 3,31 meter gerekend wordt om samen met het perceel van de vijfde tussenkomende partij zogenaamd tot een voldoende brede toegangsweg te komen. Een mogelijke vernietiging op grond van een van de middelen kan geen doorgang vinden zonder automatisch met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 30 juni 2015 in conflict te komen.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing wordt de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partij niet vergund. De verzoekende partij getuigt van het rechtens vereiste belang als de vernietiging van de weigeringsbeslissing perspectief biedt op de door haar nagestreefde vergunning. Als de vernietiging het verwachte voordeel niet kan opleveren en de uitkomst fataal opnieuw een weigering moet zijn, ontbeert de verzoekende partij het belang bij het beroep.

2.

De bestreden beslissing is een herstelbeslissing nadat de vergunningsbeslissing van 27 juni 2013 houdende afgifte van een verkavelingsvergunning met het arrest nummer A/2015/0413 van 30 juni 2015 vernietigd is.

Noch de verwerende partij, noch de verzoekende partij die in dat geding tussenkomende partij was, heeft het vernietigingsarrest met een cassatievoorziening bij de Raad van State bestreden.

Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest van de Raad strekt zich uit tot de onverbreekelijk met het *dictum* verbonden motieven houdende uitspraak over de tijdens het rechtsgeding betwiste rechtspunten waarover de partijen tegenspraak hebben kunnen voeren. Het gezag van gewijsde steunt op de noodzakelijkheid te beletten dat eenzelfde betwisting altijd zou blijven duren. Dit gezag brengt onder meer met zich mee dat een door de rechter genomen bindende beslissing achteraf door de in het geding betrokken partijen niet meer in vraag gesteld mag worden.

Voor de verwerende partij houdt het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest het verbod in om bij het nemen van een herstelbeslissing dezelfde onregelmatigheid te begaan.

### 3.

Een verkavelingsaanvraag moet nauwkeurig de te verkavelen gronden afbakenen en het tracé van de toegangsweg tot de verkaveling weergeven. Het is evident niet verboden dat percelen buiten de ontworpen verkaveling mee aangewend worden om een toegang tot de openbare weg te verkrijgen. Maakt de aanvrager ook gebruik van percelen, in eigendom of via een erfdienstbaarheid, buiten de grenzen van het te verkavelen goed ter ontsluiting van de verkaveling, dan moet dat wel ondubbelzinnig op plan met vermelding van de rechtstoestand van de toegangsweg worden weergegeven. Het aan de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 27 juni 2013 ten grondslag liggende motief is dat de stukken van het aanvraagdossier niet duidelijk zijn en ongerijmdheden bevatten.

In het arrest nummer A/2015/0413 van 30 juni 2015 luidt het dat er “onduidelijkheden zijn met betrekking tot de juiste draagwijdte van de aanvraag” en dat die onduidelijkheden een punt betreffen dat “cruciaal (is) voor de vergunningverlening” omdat er “vanaf de eerste aanvraag betwisting was over de ligging van de ontsluiting voor de nieuw gecreëerde kavel”. Die beoordeling steunt op een onderzoek en onderlinge vergelijking van de stukken van het aanvraagdossier, met name het verkavelingsontwerp, het proces-verbaal van meting van 21 september 2009 opgemaakt door een landmeter-expert en de motivatienota bij de aanvraag. De daarop vermelde gegevens en afmetingen blijken niet consistent te zijn en zich tot verschillende uitleg te lenen over welke percelen juist tot de verkavelingsaanvraag behoren en welke percelen mee dienen om de vooropgestelde minimale breedte van vier meter van de toegangsweg naar de Karel van Lorreinenlaan te halen.

#### 4.1.

Het verkavelingsontwerp bakent over een deel van het bebouwde perceel 93t een toegangsweg af aan de rechter perceelgrens ter ontsluiting van de achterliggende bouwkwel. Ter hoogte van de bestaande toegangsweg buigt de geplande ontsluitingsweg af om uit te geven op de Karel van Lorreinenlaan. Het plan vermeldt dat de breedte van de toegangsweg ter hoogte van de laan 4,72 meter bedraagt. Het plan bakent ook een smalle strook op het naastliggende perceel 92k af die volgens de legende een erfdienstbaarheid van doorgang voor de eigenaars van het perceel 93t voorstelt.

Het bij de aanvraag gevoegde proces-verbaal van opmeting vermeldt een breedte van 4,22 meter van de toegangsweg, met inbegrip van de strook op perceel 92k. Daarnaast vermeldt het opmetingsplan een breedte van vier meter zonder de strook op perceel 92k, maar met inbegrip van een deel van het naastliggende perceel 23m met een breedte van 0,69 meter aan de andere kant van de toegangsweg.

De motivatienota bij de aanvraag stelt dat de toegangsweg een vrije breedte van 4,22 meter heeft. Die breedte wordt volgens de nota gehaald zonder rekening te houden met de strook van 0,69 meter op het naastliggende perceel 23m.

#### 4.2.

In de administratieve procedure die tot de vernietigde beslissing van 27 juni 2013 geleid heeft, en in de hernomen beroepsprocedure die in de bestreden herstelbeslissing uitgemond is, heeft de verzoekende partij in diverse schriftelijke nota's gesteld dat de toegangsweg een vrije doorgang van 4,22 meter heeft. De breedte van de toegangsweg in volle eigendom op perceel 93t bedraagt 3,32 meter. Voor het restant staat de erfdienstbaarheid op de op het verkavelingsplan afgebakende

strook op perceel 92k in. Op het deel van het naastliggende perceel 23m wordt er daarentegen geen beroep gedaan om tot die vrije breedte te komen.

Die uitleg van de verzoekende partij strookt wel met bepaalde gegevens van de aanvraag, maar niet met andere gegevens. Het verkavelingsontwerp geeft een breedte van 4,72 meter van de toegangsweg op. Die breedte wijst erop dat het deel van het naastliggende perceel van 23m wel in plan gebracht wordt, zeker wanneer het proces-verbaal van opmeting in ogenschouw genomen wordt. De verzoekende partij stelt dan wel dat het deel van perceel 23m niet meetelt voor het berekenen van de breedte van de toegangsweg, het bij de aanvraag gevoegde proces-verbaal brengt een strook van het perceel 23m in kaart. Het is de dubbelzinnigheid of die strook van perceel 23m al dan niet deel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag, of al dan niet mee voor de ontsluiting van de bouwkel aangewend wordt, die mee aan de basis van de vernietiging van de beslissing van 27 juni 2013 ligt.

De verzoekende partij stelt in haar nota van 3 augustus 2015 dat de vermelding van de breedte van 4,72 meter op het plan een "onnauwkeurigheid" betreft, die "wellicht" het gevolg is van de bij de opmeting meegetelde dikte van de afscheiding. Die niet eens met zekerheid geboden *post factum* verklaring weerlegt niet dat de aanvraag onduidelijk is.

De verwerende partij, voor wie het blijkbaar duidelijk is wat de verzoekende partij concreet op het oog heeft, motiveert dat het deel van perceel 23m geen deel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag. Wel blijkt de verwerende partij van oordeel te zijn dat het deel van perceel 23m van twee m<sup>2</sup> wel degelijk deel uitmaakt van de bestaande vrije doorgang, hoewel de verzoekende partij in haar motivatienota bij de aanvraag en in de loop van de vergunningsprocedure in diverse nota's (van 3 augustus 2015 en van 10 september 2015) het tegendeel gesteld heeft en betoogd heeft dat perceel 23m niet noodzakelijk is om aan de minimale vrije breedte van vier meter te geraken. Het is inherent aan een onduidelijke, voor meerdere uitleg vatbare aanvraag dat, naargelang de gegevens die in aanmerking genomen worden, elke partij haar gelijk kan krijgen.

Een verkavelingsaanvraag moet van meet af aan duidelijk zijn, niet pas na meer dan vier jaar procederen. Het standpunt van de eerste, tweede en derde tussenkomen partij dat het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest zich verzet tegen het inwilligen van de aanvraag, moet worden bijgetreden. Er moet daarbij worden vastgesteld dat de verzoekende partij het debat over de exceptie uit de weg gaat. De verzoekende partij verweert zich tegen de eerste exceptie dat zij geen machtiging van alle eigenaars van de te verkavelen percelen zou hebben. Zij beantwoordt de tweede exceptie dat haar belang onrechtmatig zou zijn. Over de derde exceptie hult de verzoekende partij zich in stilzwijgen.

#### 4.3.

De motivering in de bestreden beslissing brengt overigens nog een ambiguïteit van de aanvraag aan het licht die weliswaar niet in het vernietigingsarrest geëxpliciteerd werd, maar waarop ten overvloede de aandacht gevestigd wordt. De verwerende partij overweegt dat de afbakening van de erfdienstbaarheid op perceel 92k ter hoogte van de Karel van Lorraine laan als "louter informatief" beschouwd moet worden, met name als een weergave van de bestaande toestand voor de woning nr. 22. Voor die zienswijze steunt de verwerende partij, en kan zij ook steunen, op de vermelding op het verkavelingsontwerp dat de erfdienstbaarheid staat voor een recht van doorgang ten gunste van de eigenaars van het bebouwde perceel 93t. Die uitleg is evenwel niet te rijmen met de argumentatie van de verzoekende partij dat de strook op perceel 92k aangewend zal worden om tot een voldoende vrije breedte van de nieuwe toegangsweg ten behoeve van kavel een te komen, en dat de bestaande woning nr.22 als gevolg daarvan niet ingesloten wordt dankzij

een in 1997 gevestigde erfdienstbaarheid op de tweede toegangsweg (perceel 92h en 92k/deel) die leidt naar de woningen nummers 20A en 22A.

5.

De exceptie is gegrond.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van Ariane VAN DER MEERSCHEN, Morgane DE HALLEUX en Laura DE HALLEUX is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van Willy VAN DER LINDEN en de nv IMMOBILIEN LORREINEN is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de eerste, tweede en derde tussenkomende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de vierde en vijfde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 maart 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF