

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1022
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0045/SA

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

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

De Raad verwerpt met een arrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0023 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 mei 2017.

Advocaat Hugo VANDENBERGHE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

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

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

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

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

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

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

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

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

“ ...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

doelstellingsbepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

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

toetsing aan het gewestplan

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

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften

Gelegen in een RUP

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

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

Het RIJP kern vervangt het gewestplan.

Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het RUP kern.

toetsing criteria afkomstig van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Volledigheid dossier

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

Voorwaarden en lasten

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

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

Afwijking stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

toetsing criteria afkomstig uit andere wetgeving

zie adviezen.

historiek afgeleverde vergunningen

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

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

- functionele inpasbaarheid

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

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

De functie wonen is perfect inpasbaar in de omgeving.

- mobiliteitsimpact

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

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

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

Op 2 maart 2015 keurde de gemeenteraad het wegtracé goed.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

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

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

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

- visueel-vormelijke elementen

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

Dat biedt voldoende ontwerpvrijheid om te bouwen volgens eigen mogelijkheden.

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

- het bodemreliëf

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

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Voor de beleving van het groene binnengebied - door de omwonenden en de toekomstige bewoners van het binnengebied - is het noodzakelijk dat de bomenrij op loten 6 t.e.m. 9

bewaard blijft. De bomen liggen in de toekomstige tuinzones en door hun ligging in de achterste helft van de tuinen hinderen ze de bouw van de nieuwe woningen niet. De vergunning kan enkel worden verleend onder voorbehoud van Burgerlijke Rechten.

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

MER-SCREENING

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

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

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. De aanvraag bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

Een toetsing van het project aan de hand van de project-m.e.r.-screeningsnota aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenomen project - rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ligging en de ruime afstand van Natura 2000-gebieden - geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

WATERTOETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besluit

Artikel 1

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

Artikel 2

Het College van burgemeester en schepenen geeft gunstig advies aan de heer Paul Verhaert, Topographos bvba, met als adres Kasteelstraat 9, 2280 Grobbendonk, tot het verkavelen in 14 loten voor open bebouwing langsheen een nieuw aan te leggen weg met aansluiting op Klissenhoek op het perceel met als adres Klissenhoek zn, 2290 Vorselaar en met als kadastrale omschrijving (afd.1) D 410 D en D 420 C.

Artikel 3

Volgende voorwaarden maken integraal deel uit van het advies:

- **De voorwaarden gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap van Onroerend Erfgoed d.d. 11/12/2014;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“ ...

8. OPENBAAR ONDERZOEK

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

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

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

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

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

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

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

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

9. BEOORDELING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De voorwaarden uit volgende adviezen dienen strikt te worden nageleefd:

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

De aanvraag doorstaat de watertoets:

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

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

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

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

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

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

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

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

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

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

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

De mobiliteitsimpact kan worden gedragen door de omgeving.

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

De beschikbare ruimte wordt op verantwoorde wijze benut.

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

De privacy van de omliggende percelen wordt gerespecteerd.

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

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

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

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

BESLUIT

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

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij werpt op dat de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij op 10 juni 2016 laattijdig is gezien de tussenkomende partij reeds op 16 november 2015 door de raadsman van de verzoekende partij in kennis zou gesteld zijn van het verzoekschrift.

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat het verzoekschrift op 26 mei 2016 aan haar werd betekend, waarna zij op 10 juni 2016 tijdig, dit is binnen de 20 dagen, een verzoek tot tussenkomst heeft ingediend.

De omstandigheid dat het verzoekschrift reeds eerder aan haar werd overgemaakt, zou volgens de tussenkomende partij geen vervaltermijn doen lopen. Zij wijst er nog op dat de lange tijd die tussen de eerste kennisgeving en de officiële betekening van het verzoekschrift verstreken is, te wijten is aan de gevolgde vereenvoudigde procedure, waaraan zij zelf volledig vreemd is en zij aldus op dat moment niet diende te reageren op het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 61, §1 van het Procedurebesluit zoals het gold op het ogenblik van de vordering, bepaalt dat het verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat op de dag na de dag van de betekening van het afschrift van het verzoekschrift.

Er wordt vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij met een aangetekende brief van de Raad van 26 mei 2016 in kennis werd gesteld van het voorliggende verzoekschrift. Bijgevolg is het verzoek tot tussenkomst, ingediend op 10 juni 2016, tijdig.

De eerdere kennisgeving waarnaar de verzoekende partij verwijst is een officieuze kennisgeving van het verzoekschrift door haar raadsman en vormt geen betekening in de zin van artikel 61, §1 Procedurebesluit, zodat de termijn om bij de Raad een verzoek tot tussenkomst in te dienen hierdoor niet is beginnen te lopen en bijgevolg evenmin vervallen kan zijn.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook tijdig en regelmatig ingesteld.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij eveneens tijdig en regelmatig is ingesteld.

3.

De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ EN DE RECHTSMACHT VAN DE RAAD

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in haar inleidend verzoekschrift dat zij op 4 juli 2014 - door het lichten van een koopoptie - eigenaar is geworden van het onroerend goed, voorwerp van de verkavelingsvergunning, en dat zij tegen de voormalige eigenaars van de percelen van de aanvraag een procedure voor de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout heeft ingeleid teneinde de eigendomsoverdracht in haar hoofde te doen vaststellen.

De verzoekende partij verwijst tevens naar een arrest van de Raad van State van 7 oktober 2014 waarin een prejudiciële vraag werd gesteld aan het Grondwettelijk Hof inzake de invulling van het begrip 'belanghebbende' door de VCRO, wanneer de bestreden beslissing niet griefhoudend voor de betrokkene zou zijn geweest.

De verzoekende partij brengt met haar toelichtende memorie een vonnis bij van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Turnhout van 22 februari 2016, waarin voor recht wordt gezegd dat de verzoekende partij gerechtigd was om de koopoptie van 2 juli 2004 te lichten. Ter zitting wordt toegelicht dat tegen dit vonnis, dat niet uitvoerbaar bij voorraad werd verklaard, hoger beroep en derdenverzet werd aangetekend en dat hierover nog geen uitspraak werd gedaan.

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang in hoofde van de verzoekende partij.

Zij stellen niet in te zien welke hinder of nadelen de verzoekende partij kan ondervinden door de verleende verkavelingsvergunning. Te meer daar deze in een brief van 7 juli 2015 aan de verwerende partij heeft te kennen gegeven akkoord te zijn met vermelde vergunning. Nergens zou aannemelijk gemaakt worden dat de bestreden beslissing hinder of nadelen aan de verzoekende partij zou veroorzaken.

De tussenkomende partijen stellen vast dat de verzoekende partij daarentegen het eigendomsrecht betwist over de percelen die het voorwerp maken van voorliggende vergunning en zelf begunstigde wilt worden van de verkavelingsvergunning. Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad menen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij aldan geen belang heeft bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Daarnaast wijzen de tussenkomende partijen erop dat de Raad geen rechtsmacht heeft, gezien in werkelijkheid de eigendomsaanspraken aan de basis liggen van voorliggende betwisting. Deze eigendomsaanspraken maken het voorwerp uit van een burgerlijke procedure voor de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout en intussen eveneens voor het hof van Beroep te Antwerpen. Zodoende betogen de tussenkomende partijen dat de burgerlijke rechtbank zal moeten beslissen over de gevolgen van de eventuele eigendomsoverdrachten, en dat dit niet aan de Raad kan worden voorgelegd. Met verwijzing naar toepasselijke rechtspraak van de Raad menen de tussenkomende partijen dat, mocht de Raad een oordeel vellen over voorliggende eigendomsbetwisting, artikel 144 van de Grondwet zou geschonden worden. Te meer daar meermaals door de Raad zou gesteld geweest zijn dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Tot slot verwijzen de tussenkomende partijen nog naar de overwegingen in die zin in het voorafgaande schorsingsarrest van de Raad in de voorliggende zaak.

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij over een zakelijk, minstens persoonlijk recht ten aanzien van de betrokken onroerende goederen te beschikken.

Zij werpt in dit verband op dat de tussenkomen de partijen gelet op het gebrek aan een mandaat om de voorliggende verkavelingsvergunning aan te vragen, zelf geen recht of titel hebben om in de voorliggende procedure tussen te komen.

Bovendien zou zij, ook al heeft zij technisch geen bezwaren ten aanzien van de vergunning, de legaliteit van de bestreden beslissing kunnen aanvechten, nu de tussenkomen de partijen zonder recht of titel de vergunning benaarstigen. Zodoende zou zij wel degelijk hinder en nadelen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. De verzoekende partij wijst er nog op dat de voormalige eigenaars zelf de lichte van de optie ten aanzien van de tussenkomen de partijen betwisten, zodat het mandaat om de verkavelingsvergunning aan te vragen vervallen zou zijn.

4.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting voeren de tussenkomen de partijen aan dat het aangevoerde zakelijk, minstens persoonlijk recht waarover de verzoekende partij zou beschikken, onvoldoende en allesbehalve concreet wordt toegelicht in het licht van de uitvoering van voorliggende vergunningsbeslissing. Bovendien wordt door de verzoekende partij herhaald dat zij technisch geen bezwaren heeft over de vergunning op zich, en verwijst deze opnieuw louter naar de eigendomsaanspraken.

De verzoekende partij zou ook op geen enkele wijze aannemelijk maken dat de Raad bevoegd is uitspraak te doen over de voorliggende eigendomsbetwistingen, noch over het vermeende bedrag in hoofde van de tussenkomen de partijen. De tussenkomen de partijen stellen in dit verband dat zij er op het ogenblik van het indienen van de verkavelingsaanvraag rechtmatig mochten van uitgaan dat aan alle eigendomsvoorwaarden voldaan was, en dat het feit dat de eigendomsaanspraken zouden betwist worden door de mandaatgever, geen bedrag in hun hoofde impliceert. Ingeval later zou betwist worden dat de aanvraag met goedkeuring van de eigenaar zou zijn gebeurd, zou dit volgens de tussenkomen de partijen bovendien een louter burgerrechtelijk probleem betreffen dat tot de onmogelijkheid leidt om de rechtmatig verkregen verkavelingsvergunning uit te voeren.

Beoordeling door de Raad

1.

Op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, beroep instellen bij de Raad. De verzoekende partij dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij kan ondervinden. Bovendien dient de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, en moet zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven.

2.

Ter staving van haar belang steunt de verzoekende partij in essentie op haar vermeende eigendomstitel over de percelen van de aanvraag die zij ingevolge een overdracht van de oorspronkelijke eigenaars zou bekomen hebben.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat deze eigendomsoverdracht betwist wordt en dat verschillende procedures voor de burgerlijke rechtbanken ingeleid zijn inzake de respectievelijke eigendomsaanspraken ten aanzien van de percelen in kwestie.

In haar verzoekschrift tot nietigverklaring geeft de verzoekende partij de inhoud van haar schrijven aan de verwerende partij van 7 juli 2015 - waarmee zij wenst tussen te komen in de administratieve beroepsprocedure - *in extenso* weer. Hierin stelt zij uitdrukkelijk het volgende:

“ ...

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

...”

In het enig middel van haar verzoekschrift, onderverdeeld in zeven onderdelen, bekritiseert zij in essentie het standpunt van de verwerende partij dat de aangehaalde eigendomsbetwisting geen weigeringsmotief impliceert voor het aangevraagde. Ter adstructie van dit middel herneemt de verzoekende partij *in extenso* haar syntheseconclusie in de burgerrechtelijke procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout van 9 juli 2015 die er toe strekt om de eigendomsoverdracht te horen vaststellen of bevestigen.

Bij de toelichting van haar eigendomstitel stelt de verzoekende partij nog dat zij weet dat de burgerrechtelijk betwisting niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort, doch dat zij meent dat dit de Raad niet ontslaat een effectief onderzoek te doen naar de rechtstitel van diegene die de verkavelingsvergunning aanvraagt.

Uit de lezing van het inleidend verzoekschrift blijkt aldus dat de verzoekende partij van de Raad een onderzoek verwacht naar de eigendomstitel van de percelen van de aanvraag waarvoor de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning heeft bekomen. De verzoekende partij voert verder geen andere hinder en nadelen aan die verbonden zijn aan de tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning. Meer nog, de verzoekende partij stelt zelf uitdrukkelijk dat zij geen probleem heeft met de inhoud van de bestreden verkavelingsvergunning, maar dat zij van mening is dat deze vergunning aan haar moet worden verleend. Er moet dan ook vastgesteld worden dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen volledig terug te brengen zijn tot de eigendomsbetwisting en de miskennis van vermeende eigendomsrechten.

3.

Met de tussenkomende partijen moet evenwel vastgesteld worden dat artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat zij “grondgebonden” is en dat de vergunning niet verbonden is met de persoon die de vergunning aanvraagt, maar met het voorwerp ervan. Uit deze bepaling volgt dan ook dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar dient te zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Dienvolgens behoren betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, *in casu* het eigendomsrecht over de percelen waarvoor een verkavelingsvergunning werd aangevraagd, de interpretatie en de omvang ervan, volgens artikel 144 van de Grondwet tot

de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Bijkomend staat de vraag of de gevraagde handelingen ook door de houder van de te verlenen vergunning zal kunnen worden uitgevoerd los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Het eigendomsstatuut en eventuele uitvoeringsproblemen mogen noch voor het vergunningverlenend bestuursorgaan, noch voor de Raad relevant zijn, enkel een inhoudelijke beoordeling van de aangevraagde werken en handeling kan een wettige beslissing ondersteunen.

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

Gezien uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bevoegde rechters reeds geadieerd zijn om zich uit te spreken over de respectievelijke eigendomsaanspraken, kan en mag de Raad zich niet mengen in deze discussie, op gevaar af van tegenstrijdige uitspraken.

In zoverre de doelstelling van het beroep van de verzoekende partij voor de Raad er in bestaat om een uitspraak te bekomen over de eigendomstitel van een perceel waarop de vergunning betrekking heeft, is dit bijgevolg geen afdoende belang om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen. De inzet van de rechtsstrijd voor de Raad is immers, voor een belanghebbende zoals de verzoekende partij, het bekomen van een vernietiging van een vergunningsbeslissing omwille van de onwettigheid ervan, teneinde de hinder en nadelen af te wenden waartoe de vergunningsbeslissing aanleiding geeft.

Zoals hierboven aangehaald, blijkt evenwel duidelijk dat de verzoekende partij geen bezwaren heeft tegen de verkavelingsvergunning die middels de bestreden beslissing wordt verleend. Ook in haar toelichtende nota kan gelezen worden dat zij inhoudelijk geen bezwaren heeft tegen de vergunning op zich. De in het enig middel opgeworpen schendingen zijn bovendien allen te herleiden tot kritiek op de bestreden beslissing inzake de beoordeling van het eigendomsrecht van de verzoekende partij over de betrokken percelen, en zijn niet gericht op de inhoud van de verkavelingsvergunning.

Er moet ook worden vastgesteld dat de verzoekende partij met haar beroep in essentie aan de Raad vraagt om haar eigendomsrecht op de desbetreffende percelen te erkennen en vast te stellen dat de tussenkomende partijen geen enkele titel hebben om de verleende verkavelingsvergunning uit te voeren. Hiervoor is de Raad zoals gezegd niet bevoegd, nu geschillen over burgerlijke rechten overeenkomstig artikel 144 Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren.

4.

Tot slot is niet duidelijk in welk opzicht de verwijzing naar een arrest van de Raad van State van 7 oktober 2014 het belang van de verzoekende partij kan ondersteunen. In het bedoeld arrest wordt een prejudiciële vraag gesteld inzake de mogelijkheid om tussen te komen in een procedure bij de Raad wanneer de bestreden beslissing voor de betrokken partij niet nadelig was. Voor zover de verzoekende partij hierin vergelijkbare omstandigheden meent te zien waar zij evenmin nadelen ondervindt van de voorliggende verkavelingsvergunning, wordt verder niet

toegelicht en kan niet ingezien worden welk nut deze verwijzing voor de beoordeling van haar belang bij voorliggende vordering kan hebben.

5.

De excepties van de tussenkomende partijen zijn gegrond. De Raad verwerpt het beroep.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba STUDIEBUREAU VERHAERT, vroeger TOPOGRAPHOS, is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba PLUYM – VAN LOON is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juli 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT