

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0413 van 30 juni 2015  
in de zaak 1314/0043/A/4/0033

*In zake:*

1. de heer **Willy VAN DER LINDEN**
2. de nv **IMMOBILIEN LORREINEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Olivier VERHULST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de heer **Jean-Pierre DE BANDT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan ROGGEN  
kantoor houdende te 3530 Houthalen-Helchteren, Centrum-Zuid 1111  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 september 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 27 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en van mevrouw Ariane VAN DER MEERSCHEN tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren van 25 februari 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor de afsplitsing van een nieuwe bouwkavel van een bebouwd perceel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 93p en 93t.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De vordering, die initieel is toegewezen aan de tweede kamer, wordt op 9 maart 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier VERHULST die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Jan ROGGEN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Jean-Pierre DE BANDT verzoekt met een aangetekende brief van 6 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 17 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning waarbij de afsplitsing beoogd wordt van één lot van een terrein dat reeds bebouwd is met een villa. De tussenkomende partij heeft drie eerdere verkavelingsaanvragen telkens ingetrokken.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woonparkgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 november 2012 tot 4 december 2012, dienden de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

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

“ ...

**Openbaar onderzoek**

...

*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 gevitieerd 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 Lorreinenlaan 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 Lorreinenlaan, 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 Lorreinenlaan 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 bouwkavels 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 Lorraine laan 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.*

**Beslissing:**

*Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijk gunstig vooradvies onder voorbehoud van volgende opmerkingen:*

- **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.**
- **Het advies van Eandis met referentie JJANS253669-230113 strikt na te leven.**

...

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.**
- **Het advies van Eandis met referentie JJANS253669-230113 strikt na te leven.**

...”

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 juni 2013 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

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 ±6ca 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 Lorrainenlaan 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 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.

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).

...

#### Conclusie

De aanvraag komt 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 niet beschikt over een toegangsweg in volle eigendom met een breedte van min. 4.00m tot aan de openbare weg;
- het is vanuit ruimtelijk standpunt niet te verantwoorden dat er nieuwe kavels worden gecreëerd waarbij gebruik moet gemaakt worden van bestaande erfdienstbaarheden om toch over een volwaardige ontsluiting te kunnen beschikken;
- het ontsluiten van woningen in een binnengebied via private toegangswegen leidt geenszins tot een ruimtelijke kwaliteit; de aanvraag heeft in die zin dan ook een belangrijke precedentwaarde;
- ook de bestaande kavel 2 beschikt met dit verkavelingsontwerp niet meer over een volwaardige ontsluiting naar het openbaar domein;
- het is ruimtelijk ook 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.

...”

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 27 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **5. Bespreking**

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 juni 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0160-PSA-01- verslag.

...

#### 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 Wezenbeek-Opoem. 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 Streuvelsstraat. Ook aan de westzijde grenst het goed aan nog 2 onbebouwde percelen, toegankelijk vanaf de Felix Timmermansstraat. 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 (zie voorwaarde bij de bestreden beslissing).*

### 5.3 Beoordeling

...

*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 bouwkwavel 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 bouwkwavel 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.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:*

- kavel 2, met de bestaande woning Karel van Lorreinenlaan nr. 22 en ter grootte van 28a 78ca, wordt uit de verkaveling gesloten;*
  - alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar; de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden hierbij stipt nageleefd;*
  - de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) worden stipt nageleefd.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*8. Tweede verzoekende partij is eigenaar van de woning gelegen aan de Karel van Lorreinenlaan 22A en eerste verzoekende partij is de bewoner van de woning. Dit perceel grenst aan het perceel waarvoor de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd.*

*9. Verzoekende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek op 3 december 2012 bezwaar ingediend tegen de verkavelingsvergunning. Op 25 februari 2013 werd evenwel door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd. Verzoekende partijen tekenden 29 maart 2013 beroep aan tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen. Dit beroep werd door de deputatie ontvankelijk verklaard, wat nogmaals het belang van verzoekers bewijst.*

*10. De verkavelingsvergunning 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 wordt de eigendom van het perceel van verzoekende partijen betrokken bij de aanvraag, zo blijkt uit het bestreden besluit. Immers men wenst gebruik te maken van het perceel van verzoekende partijen om de nieuwe kavel te ontsluiten naar de openbare weg en het bestreden besluit lijkt daar ogenschijnlijk mee in te stemmen, al is één en ander hieromtrent onduidelijk (zie verder).*

*11. Het belang van verzoekende partijen bij onderhavige procedure is zodoende vanzelfsprekend. Zij hebben er belang bij dat de vergunning niet vernietigd wordt.*

*12. Het verzoek is ontvankelijk ratione personae.*

*...”*

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*De tweede verzoekende partij is eigenaar van het perceel met woning gelegen te 3080 Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 22A.*

*De eerste verzoekende partij is aldaar woonachtig.*

*Verzoekers hebben in het kader van het gehouden openbaar onderzoek een bezwaar ingediend en hebben tegen het vergunningsbesluit van 25 februari 2013 van het college van burgemeester en schepenen van Tervuren administratief beroep aangetekend bij de huidige verwerende partij.*

*Hieruit menen verzoekers te mogen afleiden dat zij beschikken over het rechtens vereiste belang op basis van artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO om huidige vordering in te leiden en de nietigverklaring te vorderen van de aan de heer Jean-Pierre De Bandt toegekende vergunning inzake het creëren van een nieuwe verkaveling voor 1 lot, gelegen Karel van Lorreinenlaan 22 te Tervuren, kadastraal bekend afdeling 2, sectie G, perceelnummers 93p en 93t.*

*...*

*Belangrijk hierbij is dat, anders dan wordt voorgehouden bij de klassieke rechtspraak van de Raad van State, het loutere nabuurschap op zich geen voldoende belang verschaft.*

*Een verzoekende partij dient aldus in de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen concreet aan te tonen op welke wijze de toegekende stedenbouwkundige vergunning hem/haar rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of een nadeel kan teweeg brengen.*

*Onder normale omstandigheden is het inderdaad niet onredelijk om te oordelen dat het oprichten van een constructie op een naburig perceel kan volstaan om bedoelde hinder of nadeel te staven.*

*Ondanks de bijzondere uitgebreidheid van het 35 blz. tellende verzoekschrift tot nietigverklaring, wordt er door verzoekers quasi geen aandacht besteed aan het omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of van een nadeel dat de oprichting van een eengezinswoning op het achterliggende perceel aan verzoekers al zou kunnen veroorzaken.*

*Verzoekers maken hierbij ook geen enkel onderscheid naar hun hoedanigheid toe; immers, een vennootschap die louter eigenaar is van een perceel zal een andere hinder dienen aan te tonen dan een bewoner die zich desgevallend zou kunnen beroepen op een aantasting van zijn woonkwaliteit ingevolge vermindering van licht, lucht, bezonning of van het geluidshinder of verkeersdrukke,...*

*Een vennootschap dient aan te tonen dat deze in haar werking volgens haar statutaire doelstelling wordt geraakt; tweede verzoekster verstrekt hieromtrent geen enkele toelichting; zij houdt ook niet voor dat er een financieel nadeel zou kunnen ontstaan.*

*De eerste verzoekende partij doet evenmin enige inspanning om ook maar enigszins aannemelijk te maken welk nadeel of hinder hij al zou kunnen ondervinden ingevolge de toegekende verkavelingsvergunning voor de oprichting van één eengezinswoning.*

*De loutere verwijzing van verzoekers naar de stelling dat de verkavelingsvergunning "een verdichting van het gebied tot gevolg" zal hebben en een precedent zou uitmaken voor alle naburige percelen is echter geen voldoende persoonlijk belang noch in hoofde van de eigenaar van het aangrenzende perceel, noch in hoofde van de bewoner.*

*Immers, het voorziene lot 1 blijft een voldoende ruim perceel met een oppervlakte die perfect aanvaardbaar is in het woonpark van maar liefst 26a62ca. Verzoekers tonen ook niet aan dat de omliggende percelen allen groter zouden zijn of dat er geen achterliggende percelen in de omgeving zouden zijn vergund.*

*Ook wordt voorzien dat de bouwzone op lot 1 minstens 10 meter van de perceelsgrens verwijderd blijft.*

*Er valt ook niet in te zien welke andere hinder de ontwikkeling van lot 1 al zou kunnen teweegbrengen.*

*De deputatie heeft hieromtrent in het vergunningsbesluit dan ook terecht overwogen dat "(...) 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.(...)"*

*Feit is daarenboven dat het creëren van een bouwkael in overeenstemming is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied (gewestplan Leuven K.B. d.d. 17 april 1977).*

*Zo heeft uw Raad nog recent geoordeeld in het arrest nr. A/2013/0750 van 17 december 2013:*

*...*

*Verzoekers laten volkomen na te verduidelijken welke hinder of nadelen zij persoonlijk door de bestreden beslissing vrezen te ondervinden.*

*Hier komt ten overvloede nog bij dat de eigendom van twee verzoekster zelfs stricto sensu niet grenst aan het te creëren lot 1 maar wel aan lot 2 dat uit de verkaveling wordt gesloten.*

*Wat het argument van de ontsluiting op hun eigendom betreft heeft de deputatie terecht melding gemaakt van artikel 4.2.22. VCRO luidens welke bepaling een vergunning een zakelijk karakter heeft en wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Omdat verzoekers niet aantonen dat zij over het rechtens vereiste belang beschikken moet er tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift worden besloten."*

De tussenkomende partij werpt op:

*" ...*

*7. Vooreerst is vast te stellen dat de heer van der Linden niet beschikt over enig zakelijk recht op de woning te Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 22a. Hij is louter bewoner van dit onroerend goed. De heer van der Linden heeft bijgevolg geen belang bij het beroep in zoverre de verzoekers zich bij de uiteenzetting van hun belang baseren op de (vermeende) aantasting van hun eigendomsrecht.*

*Ook in zijn hoedanigheid van bewoner valt niet in te zien welk nadeel de heer van der Linden zou lijden. Het perceel waarop zijn woning gebouwd is, paalt immers niet aan het afgesplitste perceel. Vanuit zijn woning of van op zijn perceel heeft hij evenmin 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. Ook aan het uitzicht van aan de straatkant zal niets wijzigen: de huidige inritten zoals weergegeven op Afbeelding 1 blijven behouden zonder enige wijziging en het achterliggende perceel is hoe dan ook niet zichtbaar van aan de straatkant.

Het beroep is bijgevolg onontvankelijk in hoofde van de heer van der Linden bij gebrek aan belang.

8. In zoverre de verzoekers aanvoeren dat de bestreden beslissing een precedentwaarde zou hebben inzake de verdichting van het gebied, is vast te stellen dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat dit niet het geval is. In de bestreden beslissing wordt immers het volgende gesteld:

*“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 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.”*

De verzoekers betwisten ten gronde de juistheid van de bestreden beslissing op dit punt niet. Zij betwisten trouwens in het geheel niet dat de het afsplitsen van een perceel op deze locatie verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In zoverre zij hun belang steunen op de vermeende precedentwaarde van de bestreden beslissing of op de aantasting van de goede ruimtelijke ordening door de afsplitsing van een kavel, mist hun argumentatie bijgevolg feitelijke grondslag. Ook daarom beschikken de verzoekers niet over het vereiste belang.

9. In zoverre de verzoekers hun belang tot slot baseren op het argument dat het nieuwe kavel zou worden ontsloten over hun perceel, is vast te stellen dat het nadeel dat zij aanvoeren niet voortvloeit uit de bestreden beslissing en dat een eventuele vernietiging van het bestreden besluit hen geen enkel voordeel kan opleveren.

Het bestreden besluit verandert immers niets aan de reeds sedert 1980 bestaande ontsluiting en het nadeel dat zij aanvoeren vloeit voort uit de erfdienstbaarheid die bij akte van 21 januari 1997 werd gevestigd. In zoverre de verzoekers op dit punt al een nadeel zouden leiden – quod non – is bijgevolg vast te stellen dat dit nadeel vreemd is aan de bestreden beslissing, maar integendeel betrekking heeft op de burgerlijke rechten waarover de bestreden beslissing uitdrukkelijk geen uitspraak doet. Ook daarom beschikken de verzoekers niet over het vereiste belang.

10. Voor zoveel als nodig voegt de tussenkomende partij daaraan nog toe dat tegen dezelfde beslissing bij uw Raad ook een beroep werd ingediend door Mevrouw van der Meerschen. Dit beroep is gekend met rolnummer 1314/0070/A/1/0057.

Ook dit beroep is evenwel onontvankelijk bij gebrek aan belang. Mevrouw van der Meerschen is immers noch bewoner, noch eigenaar van het aanpalende perceel, Karel van Lorreinenlaan 24. Het onroerend goed aan de Karel van Lorreinenlaan behoort immers in naakte eigendom toe aan Morgane de Halleux en Laura de Halleux. Het vruchtgebruik op het goed behoort toe aan mevrouw Astrid Ullens de Schooten. Mevrouw van der

*Meerschen zelf woont te Tervuren, Hoogvorst 11. Zij beschikt bijgevolg niet over het vereiste belang om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen.*

**Besluit:** *het beroep tot nietigverklaring is onontvankelijk bij gebrek aan belang.”*

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

*8. Verwerende en tussenkomende partij beweren dat verzoekende partij niet over voldoende persoonlijk belang beschikken. Bovendien, zo meent verwerende en tussenkomende partij, laten verzoekende partijen na te verduidelijken welke hinder of nadelen zij persoonlijk door de bestreden beslissing vrezen te ondervinden.*

*9. Zoals hierna nog uitvoeriger wordt besproken, moet een aanvrager - 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 niet gegeven.*

*10. Toch stelt de bestreden beslissing het volgende:*

...

*11. Uit de bestreden beslissing blijkt dat aanvrager middels de verkavelingsvergunning gebruikt maakt van de private toegangsweg - waarvan eerste verzoekende partij bewoner is en tweede verzoekende partij 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 maakt gebruik van het perceel van verzoekende partijen, wat een verzwarend van het perceel uitmaakt en hinder zal veroorzaken.*

*14. Het belang van verzoekende partijen bij onderhavige procedure is zodoende vanzelfsprekend. Zij hebben er belang bij dat de vergunning vernietigd wordt.*

*15. Het verzoek is onontvankelijk ratione personae.”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

2.

De eerste verzoekende partij is de bewoner van de woning gelegen aan de Karel van Lorraineaan 22A. De tweede verzoekende partij is de eigenaar van deze woning en van het perceel 92k.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden verkavelingsvergunning een verdichting van het gebied tot gevolg zal hebben en een precedent zal uitmaken voor alle naburige percelen die gekenmerkt worden door hun grote oppervlaktes. Zij stellen tevens dat gebruik gemaakt zal

worden van hun perceel om de nieuwe kavel te ontsluiten naar de openbare weg en dat de bestreden beslissing daar “ogenschijnlijk” mee lijkt in te stemmen.

3.

Uit de feitenuiteenzetting 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.

4.

De excepties van de verwerende partij en de tussenkommende partij kunnen niet aangenomen worden.

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

### **Eerste middel – eerste onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.15 VCRO juncto de artikelen 5 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van de artikelen 4.7.21 en 4.7.23 VCRO juncto artikel 4.7.13 VCRO wegens machtsoverschrijding, van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

28. Per schrijven van 30 november 2012 deelde het gemeentebestuur van Tervuren aan verzoekende partijen mee dat een aanvraag werd ingediend door de heer Jean-Pierre De Bandt, die strekt tot het creëren van een achterin gelegen lot voor een vrijstaande eengezinswoning op een terrein met als adres **Karel van Lorreinenlaan 24A**, kadastraal omschreven afd. 2, sectie G, nrs. **93p, 93t (deel) en 92k (deel)**. Dit schrijven gericht aan verzoekende partijen is verplichtend gelet op art. 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot

stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

29. De aanplakking, zoals bedoeld in art. 5 van voornoemd besluit van de Vlaamse regering, vermeldt eveneens als omschrijving van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft op een terrein met als adres **Karel van Lorreinenlaan 24A**, kadastraal omschreven afd. 2, sectie G, nrs. **93p, 93t (deel) en 92k (deel)**.

30. Na inzage van het aanvraagdossier hebben verzoekende partijen moeten vaststellen dat in het aanvraagformulier, zoals bedoeld in art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, staat genoteerd dat de aanvraag betrekking heeft op een terrein met als adres **Karel van Lorreinleinlaan 22**, kadastraal omschreven afd. 2, sectie G, nrs. **93t en 93p**.

31. De kennisgeving van de verkavelingsaanvraag en van het openbaar onderzoek enerzijds en het aanvraagdossier anderzijds, maken een andere melding van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft. Zowel het huisnummer, als de omschrijving van de kadastrale percelen zijn verschillend. **Het voorwerp van de aanvraag is geenszins duidelijk, noch voor verzoekende partijen, noch voor de vergunningsverlenende overheid, noch voor derden.** Wat de kadastrale omschrijving betreft komt in beide gevallen het perceel 93p voor. Het perceel 92k (deel) wordt evenwel niet vermeld in de aanvraag en t.a.v. het perceel 93t vermeldt het aanvraagformulier het hele perceel hoewel de kennisgevingen melding maken van 93t (deel).

32. Het is voor beroepende partijen en andere derden onmogelijk de juiste draagwijdte van de aanvraag te kunnen inschatten. Er dient duidelijkheid te zijn over het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft. Het is o.m. van belang om te kunnen inschatten of de rechten van beroepende partijen in het gedrang komen, of de aanvrager beschikt over een afdoende ontsluiting aan de openbare weg, of de eigenaars van de betrokken percelen volmacht hebben gegeven voor het indienen van de verkavelingsaanvraag, ...

33. Het moet bovendien worden opgemerkt dat nergens in de aanvraag een kadasterplan is gevoegd waaruit kan worden afgeleid waar het perceel nr. 93t zich bevindt. In de kantlijn kan nog worden opgemerkt dat de voorliggende aanvraag t.a.v. vorige aanvraag betrekking heeft op een ander terrein.

34. Bovenstaande maakt duidelijk dat er een manifeste fout is gebeurd bij de aankondiging van het openbaar onderzoek en de schriftelijke aanplakking. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie erkennen dat in hun besluit. De aanvraag kon niet zonder een nieuw openbaar onderzoek worden vergund. Door foutieve aanplakking zoals bedoeld in art. 5 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging en foutieve aanschrijving zoals bedoeld in art. 7 van voornoemd besluit, vormt de vergunning een schending van art. 4.7.15 VCRO juncto art. 5 en 7 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging. Deze handelswijze vormt overigens een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Deze onzorgvuldige handelswijze heeft bovendien mogelijk tot gevolg gehad dat andere derden geen bezwaar hebben ingediend! Zoals hierna zal blijken was/is duidelijkheid m.b.t. de percelen waarop de aanvraag betrekking had cruciaal voor de vergunningverlening. Immers vanaf de eerste aanvraag was er betwisting over de ligging van

de ontsluitingsweg voor de nieuw gecreëerde kavel. Van in het begin was er betwisting over de vraag of de aanvragers toestemming hadden van de diverse grondeigenaars (links en rechts) om uit te wegen.

35. Voorts werd het perceel 23m niet vermeld in de aanvraag en bekendmaking van het openbaar onderzoek! De bestreden beslissing voorziet hierop nochtans de wegnis voor de ontsluiting van de nieuwe kavel. Door een perceel dat op essentiële wijze in de beoordeling wordt betrokken en waarop een wegnis wordt voorzien niet te vermelden in de diverse aankondigingen van het openbaar onderzoek, worden opnieuw voormelde artikelen geschonden. Tevens vormt het een inbreuk op het zorgvuldigheidsbeginsel. Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd.  
...

De verwerende partij repliceert:

“...

Verzoekers houden in dit middel voor dat er tijdens het openbaar onderzoek "verkeerde informatie werd aangereikt door derden (...) door percelen bij de beoordeling van de aanvraag te betrekken die geen deel uitmaken van de aanvraag" en doordat de vergunning, aldus verzoekers, "een foutieve en tegenstrijdige motivering bevat bij het onderzoek van de aanvraag en de overweging van het besluit".

Deze argumentatie van verzoekers kan echter niet overtuigen.

Het is juist dat er een aantal materiële vergissingen of onduidelijkheden zijn geslopen in de vermelding van de kadastrale gegevens in de procedure zoals deze werd gevoerd voorafgaande aan het administratief beroep, doch er kan geen discussie bestaan dat dit in hoofde van de verzoekende partij klaarblijkelijk nooit tot enige onduidelijkheid omtrent het voorwerp van de vergunning heeft geleid.

Verzoekers zijn immers zelf op het gemeentehuis het aanvraagdossier gaan bestuderen en hebben nadien ook al hun grieven met kennis van zaken kunnen kenbaar maken in het kader van het georganiseerde openbaar onderzoek.

Anders dan verzoekers pogen voor te houden hebben zij wel degelijk de juiste draagwijdte van de aanvraag kunnen inschatten

Uit de door verzoekers ingediende bezwaren blijkt dat zij wel degelijk perfect op de hoogte waren van het juiste voorwerp van de aanvraag en op welke percelen deze aanvraag betrekking heeft.

Verzoekers halen hier sluiks de problematiek van de ontsluiting bij, waaromtrent echter afdoende wordt geantwoord middels het vergunningsbesluit en waaruit alleszins blijkt dat er geen enkele discussie kan bestaan omtrent de juiste ligging van de ontsluitingsweg.

Het middel mist feitelijke grondslag.

Zoals gesteld hebben verzoekers dit 'bezwaar' ook opgeworpen in het kader van het gehouden openbaar onderzoek. De deputatie heeft hieromtrent in het vergunningsbesluit echter uitdrukkelijk overwogen dat...

*Inzonderheid heeft het college van burgemeester en schepenen dit bezwaar weerlegd als volgt:*

*...*

*In het kader van de devolutieve werking van het administratief beroep komt de deputatie op deze problematiek aldus uitdrukkelijk terug en overweegt hieromtrent in het bestreden besluit onder punt C) het volgende:*

*...*

*De in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen werden geenszins geschonden.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*(ii) Betreffende de vermeende onduidelijkheid van het aanvraagdossier en de vermeende schending van het openbaar onderzoek*

*17. De verzoekers voeren aan dat de juiste draagwijdte van de vergunning niet duidelijk zou zijn. Daardoor zou het openbaar onderzoek geschonden zijn.*

*Niets is evenwel minder waar: de plannen gevoegd bij de verkavelingsaanvraag geven duidelijk de kadastrale toestand weer waarbij één plan de bestaande toestand weergeeft en het andere plan de nieuwe toestand (stukken 7a en 7b). Op het voorblad bij de verkavelingsaanvraag, zoals ondertekend op 16 oktober 2012 door de tussenkomende partij namens zijn vijf kinderen, wordt duidelijk weergegeven dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen gelegen te Tervuren, Karel Van Lorrainenlaan 22, kadastraal gekend als Afdeling 2, Sectie G, nrs. 93r en 93p (Stuk 8, p. 1 onderaan).*

*Van enige onduidelijkheid in het aanvraagdossier is bijgevolg geen sprake: de verkavelingsaanvraag heeft betrekking op de percelen met nummers 93p en 93t. Dit blijkt uit het aanvraagformulier en de plannen die zijn gevoegd bij de aanvraag.*

*Ook in de in eerste aanleg verleende vergunning werd reeds – bij de weerlegging van het bezwaar van de beroepsindieners op p. 4 - klaar en duidelijk gesteld dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 93t en 93p:*

*...*

*In de bestreden beslissing wordt nogmaals herhaald dat uit het verkavelingsplan en het officieel aanvraagformulier voldoende duidelijk blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 93t en 93p:*

*...*

*Zowel het aanvraagdossier als de bestreden beslissing zijn bijgevolg duidelijk: de verkaveling heeft betrekking op de percelen met als kadastrale omschrijving Afdeling 2, Sectie G, nummers 93P en 93T. De beoordeling van de vergunning gebeurde bijgevolg op grond van de correcte feitelijke gegevens.*

*Het feit dat op het voorblad van de vergunning en in de aankondiging van het openbaar onderzoek ook het perceel 92K (verkeerdelijk 93K genoemd) wordt vermeld, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Deze vermelding betreft een louter materiële vergissing die de wettigheid van de verleende vergunning of het openbaar onderzoek niet in het gevaar brengt.*

*Hoe dan ook is trouwens vast te stellen dat overeenkomstig vaste rechtspraak, de schending van modaliteiten inzake de organisatie van het openbaar onderzoek enkel kan worden ingeroepen door wie aantoont dat hij door de betreffende schending is benadeeld (zie o.m.*

RvS nr. 190.366, 12 februari 2009, Van Keymolen). De verzoekers tonnen dit geenszins aan. Zij hebben immers met kennis van zaken een bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Vervolgens hebben zij eveneens met kennis van zaken een beroep hebben ingediend bij de deputatie, gevolgd door een beroep bij uw Raad. De verzoekers hebben bijgevolg hoe dan ook geen belang bij de aangevoerde schending van het openbaar onderzoek.

**Besluit:** het beroep is ongegrond in zoverre het betrekking heeft op de vermeende onduidelijkheid van de aanvraag en/of de bestreden beslissing en de vermende schending van het openbaar onderzoek.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“...

30. Verwerende partij betwist niet dat er materiële vergissingen hebben plaatsgevonden in de vermelding van de kadastrale gegevens in de procedure voorafgaande aan het administratief beroep.

31. Echter, zij beweert het volgende:

...

32. Dergelijke argumentatie kan niet worden gevolgd om volgende redenen.

33. Zoals reeds in het verzoekschrift werd gesteld, maken de kennisgeving van de verkavelingsaanvraag en van het openbaar onderzoek enerzijds en het aanvraagdossier anderzijds een andere melding van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft. Zowel het huisnummer als de omschrijving van de kadastrale percelen zijn verschillend. Wat de kadastrale omschrijving betreft, komt in beide gevallen het perceel 93p voor. Het perceel 92k (deel) wordt niet vermeld in de aanvraag en t.a.v het perceel 93t vermeldt het aanvraagformulier het hele perceel hoewel de kennisgevingen melding maken van 93t (deel).

34. Dit heeft tot gevolg dat – in tegenstelling tot wat wordt beweerd door tussenkomende partij -het voorwerp van de aanvraag geenszins duidelijk is, noch voor verzoekende partijen, noch voor de vergunningverlenende overheid, noch voor derden!

35. Verwerende en tussenkomende partij kunnen dan ook niet voorhouden dat verzoekende partijen de juiste draagwijdte van de aanvraag kunnen inschatten. Het is bovendien vaste rechtspraak van de Raad van State dat, hoewel het in de eerste plaats de aanvrager is die zijn aanvraag kwalificeert, het nadien aan de vergunningverlenende overheid toekomt om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en om op grond daarvan de vergunbaarheid van de aanvraag te beoordelen. Dergelijke taak kan niet bij derden (lees verzoekende partijen) worden gelegd. Verwerende partij kan dan ook niet voorhouden dat verzoekende partij de juiste draagwijdte van de aanvraag kon inschatten.

36. Daarnaast mag de bestendige deputatie het voorwerp van een vergunningsaanvraag niet aanpassen door daarin essentiële wijzigingen aan te brengen, aldus de Raad van State. Een vergunningverlenende overheid kan zich enkel uitspreken over het voorwerp van de aanvraag. Zowel de gemeente als de deputatie dienen binnen de perken van hun bevoegdheden te handelen. Gebeurt dit niet, dan maakt dit schending uit van artikelen 4.7.21 VCRO en 4.7.23 VCRO juncto art. 4.7.13 VCRO wegens machtsoverschrijding.

37. Bovenstaande artikelen werden, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, geschonden doordat verwerende partij perceel 23m en 92k meenam in haar beoordeling terwijl voornoemde percelen niet in het aanvraagdossier zoals het werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, waren vermeld.

38. Het weze duidelijk dat voornoemde artikelen zijn uitgehold en wel degelijk zijn geschonden.

39. Verwerende partij meent bovendien verkeerdelijk dat er geen discussie kan bestaan omtrent de juiste ligging van de ontsluitingsweg. Verzoekende partijen willen echter benadrukken dat er vanaf de eerste vergunningsaanvraag betwisting was over de ligging van de ontsluitingsweg voor de nieuw gecreëerde kavel. Van in het begin was er namelijk betwisting over de vraag of de aanvragers toestemming hadden van de diverse grondeigenaars (links en rechts) om uit te wegen.

40. Voorts willen verzoekende partijen herhalen dat het perceel 23m niet werd vermeld in de aanvraag en bekendmaking van het openbaar onderzoek. De bestreden beslissing van verwerende partij voorziet dit perceel nochtans de wegeis voor de ontsluiting van de nieuwe kavel! Door een perceel dat op essentiële wijze in de beoordeling wordt betrokken en waarop een wegeis wordt voorzien niet te vermelden in de diverse aankondigingen van het openbaar onderzoek, worden hierboven genoemde artikelen geschonden! Tevens hoeft het geen betoog dat dergelijke werkwijze van verwerende partij eveneens een inbreuk vormt op het zorgvuldigheidsbeginsel.

41. Verwerende partij kan in haar argumentatie niet worden gevolgd. Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

...

#### *Beoordeling door de Raad*

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 wegeis van de Karel van Lorrennenlaan. 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 Lorreinenlaan. 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 Lorreinenlaan. Er wordt tevens een breedte van 4,00 meter vermeldt 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 Lorreinenlaan 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 perceels- 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.

4.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jean-Pierre DE BANDT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juni 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor de afsplitsing van een nieuwe bouwkavel van een bebouwd perceel, op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Karel van Lorreinenlaan 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 93p en 93t.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ