

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0654 van 12 november 2013
in de zaak 2010/0734/A/4/0666

In zake:

1. de nv [REDACTED]
2. de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen GEELEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Annelies MAES

*Tussenkomen
partijen :*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
beide wonende te [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
beide wonende te [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]
6. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]
7. de heer [REDACTED]
8. mevrouw [REDACTED]
beide wonende te [REDACTED]
9. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]
10. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]
11. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

12. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

13. de heer en mevrouw [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

14. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

15. de heer en mevrouw [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

16. de heer [REDACTED]
17. mevrouw [REDACTED]
beide wonende te [REDACTED]

18. mevrouw [REDACTED]
19. de heer [REDACTED]
beide wonende te [REDACTED]

20. de heer en mevrouw [REDACTED]
21. de heer [REDACTED]
beide wonende te [REDACTED]

22. de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

23. mevrouw [REDACTED]
24. de heer [REDACTED]
beide wonende te [REDACTED]

en

25. de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen GEELLEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 juli 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 16 juni 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en de heer en mevrouw en buurtbewoners tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 4 maart 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in 56 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 14 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 december 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen GEELEN die verschijnt voor de verzoekende partijen en de 25^{ste} tussenkommende partij en de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De eerste tot en met de 24^{ste} tussenkommende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Zij hebben voorafgaandelijk gemeld niet op de zitting aanwezig te kunnen zijn. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

2.

De Raad heeft met het tussenarrest van 29 februari 2012 met nummer A/2012/0067 de verzoekende partijen uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen met een toelichtende nota standpunt in te nemen omtrent het beschouwd kunnen worden als “belanghebbende” in de zin van artikel 4.8.16, §1 VCRO. De verwerende partij en de tussenkommende partijen werden uitgenodigd om in een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren.

De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De verwerende partij en de tussenkommende partijen hebben een aanvullende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 september 2013, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wouter MOONEN die loco advocaat Koen GEELEN verschijnt voor de verzoekende partijen en de 25^{ste} tussenkommende partij, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en de [REDACTED] die verschijnen voor de eerste tot en met de 24^{ste} tussenkommende partijen zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

1.

■ vragen met een op 20 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

2.1

De nv ■ vraagt met een op 2 april 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 april 2012 deze tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Deze werd verzocht om de storting te verrichten van het rolrecht en een nadere toelichting te verschaffen met betrekking tot het rechtens vereiste belang waarover zij meent te beschikken.

2.2

De Raad stelt vast dat het rolrecht tijdig werd betaald.

2.3

De nv ■ stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat zij als eigenaar van een deel van de percelen die deel uitmaken van de vergunningsaanvraag, rechtstreeks belang heeft om de bestreden weigeringsbeslissing te bestrijden. Bovendien zou zij zich in haar hoedanigheid van eigenaar tevens kunnen beroepen op “hinder en nadelen” en in het bijzonder op een financieel nadeel die zij door de bestreden weigeringsbeslissing leidt, aangezien zij haar gronden heeft ter beschikking gesteld aan de nv ■ “voor de ontwikkeling van een immo-project”.

Artikel 4.8.19, §1 VCRO bepaalt dat elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.16, § 1, eerste lid VCRO kan tussenkomen in een zaak.

Art. 4.8.16, § 1 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van het instellen van het beroep, luidt als volgt:

“De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1 ° de aanvrager van de vergunning of van het as-builtattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie

- die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;*
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;*
 - 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;*
 - 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;*
 - 5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;*
 - 6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.*

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.”

Aangezien de nv [REDACTED] geen belanghebbende kan zijn in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 2°, 4°, 5° en 6° en zich daar overigens ook niet op beroept, blijft enkel de vraag of ze zich kan beroepen op artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° of 3° VCRO. De vraag is met andere woorden of de nv [REDACTED] kan beschouwd worden hetzij als “aanvrager van de vergunning” hetzij als “natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing”.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de nv [REDACTED] aan de tweede verzoekende partij (de nv [REDACTED]), voor de percelen die haar eigendom zijn en betrokken zijn bij de aanvraag, een volmacht heeft verleend om de betrokken aanvraag in te dienen.

De nv [REDACTED] is derhalve niet te beschouwen als een derde belanghebbende zoals bedoeld in artikel 4.8.16, eerste lid, 3° VCRO, maar een belanghebbende die de belangen voorstaat van de aanvrager van de vergunning. Dit blijkt overigens ook uit de schriftelijke uiteenzetting van deze tussenkomende partij die onder de titel “in rechte” stelt zich volledig aan te sluiten bij de argumentatie van de nv [REDACTED] en de nv [REDACTED].

Het gegeven dat de nv [REDACTED] niet zelf de betrokken aanvraag heeft ingediend, maar daartoe een volmacht heeft verleend aan de nv [REDACTED], belet niet dat zij zelf kan beschouwd worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is derhalve ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 4 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een perceel in 56 loten”.

Op 22 december 2009 keurt de gemeenteraad van de stad Hasselt het wegentracé goed.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’ grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied en voor een klein gedeelte in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 september 2009 tot en met 13 oktober 2009, worden acht bezwaarschriften ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 28 september 2009 een gunstig advies uit.

De sectie Infrastructuur – Waterlopen en Domeinen van de provincie Limburg brengt op 6 oktober 2009 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos, afdeling Limburg brengt op 7 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Infrax brengt op 15 oktober 2009 een gunstig advies uit.

Watering De Herk brengt op 28 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 14 januari 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een nieuwe verkaveling gelegen in het centrum van de wijk Sint-Jansheide. Overwegende dat de ontwikkeling zich bevindt achter de parochiekerk. Overwegende dat de verkaveling fase I betreft van een totaalverkaveling van het restgebied. Overwegende dat voor fase II 2 mogelijke inrichtingsplannen werden ingediend (momenteel is daar BPA Sint-Jansheide Kuringen van toepassing), eentje met inplanting van de school en eentje zonder de inplanting van een bijkomend schoolgebouw. De uitvoering van het huidige BPA wordt echter ook niet uitgesloten.

Overwegende dat de verkaveling voorziet in eerste fase van 56 grondgebonden woningen.

Overwegende dat het gebied gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van de Bosbeek. Dat de omringende bebouwing gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen ingeplant op ruime percelen.

Overwegende dat in de woonbehoeftennota goedgekeurd in oktober 2003 (KUWU12) als voorstedelijk gebied werd omschreven met als potentie een verdicht bebouwd perifeer landschap vlakbij kernvoorzieningen. In de woonbehoeftennota wordt een richtdichtheid van maximaal 20 wooneenheden per ha vooropgesteld.

Overwegende dat er een studie van Kuringenheide werd afgerond in maart 2008. Overwegende dat in het eindrapport van de gewenste ruimtelijke structuur voor Kuringen volgende conclusie werd geformuleerd:

Dit gebied zal de toekomstige woonplaats worden voor een 90-tal gezinnen. Woningen die gestructureerd worden ingeplant tussen de groenas langsheen de Bosbeek en de nieuwe fietsas tussen de spoorweg en de [REDACTED] straat. Daar deze locatie aanleunt bij het centrum van de wijk behoort de inplanting van een school tot de mogelijkheden. De richtdichtheid in de studie wordt dezelfde genomen als deze van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan nl. 15 woningen/ha. Bijkomend wordt gesteld dat rekening houdende met de centrale groenstrook langsheen de Bosbeek het aantal voorgestelde woningen ten oosten van de Bosbeek beperkt dient te blijven tot 50 woningen. De hoofdaansluiting dient voorzien te worden langs de [REDACTED] straat en de [REDACTED] straat. De typologie van de woningen wordt omschreven als open, halfopen, gesloten en urban villa's bestaande uit maximaal 2 bouwlagen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende project verantwoord is in de ruimtelijke context. Overwegende dat het project zich op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze laat inpassen in de bestaande ruimtelijke context. Overwegende dat het project momenteel beperkt blijft tot fase I, doch de 2 inrichtingsplannen en het huidige BPA een duidelijk beeld geven over een mogelijke verdere uitbreiding van de verkaveling.

Overwegende dat de bestaande Bosbeek op een verantwoorde wijze wordt geïntegreerd in het openbaar groen binnen het gebied.

Overwegende dat de eerste fase een realisatie voorziet van 56 wooneenheden. Dat een dichtheid bekomen wordt van 14.21 woningen/ha. Dat een studie werd uitgevoerd van Kuringen-Heide, dat naar aanleiding van deze studie een richtdichtheid van 15 woningen/ha werd vooropgesteld, dat hieraan voldaan wordt.

Overwegende dat de verkaveling voorziet in grondgebonden woningen, dat door de specifieke inplanting en bijhorende voorschriften de privacy ten opzichte van de bestaande omringende bebouwing gegarandeerd blijft. Overwegende dat de verkaveling voorziet in een verscheidenheid aan perceelsgrootte en bebouwingstypologie.

Overwegende dat de verkaveling rekening houdt met het aanwezige groen.

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota opgesteld door de ontwerper kan bijgetreden worden.

Overwegende dat de gemeenteraad van 22 december 2009 het tracé van de wegenis goedkeurde.

Algemene conclusie

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor een verkaveling met wegenis (56 loten).

Voorwaarden

- *De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
- *De aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Infrax, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier (in bijlage).*

- *Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.*
 - *De kavels dienen allen vrij te zijn van bouwpuin en geëgaliseerd.*
 - *De voorlopige verbinding tussen de 2 straten in niet gebonden steenslag dient bedekt te worden met 1 laag asfalt zodat hier overheen gereden kan worden door de vuilniskar.*
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 februari 2010 het volgende gunstige advies:

“ ...

Overwegende dat de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied werd vrijgegeven door middel van een principieel akkoord;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 14/01/2010 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 8 bezwaren werden ingediend; dat deze onder andere handelen over:

- *fase 2 wordt deels voorzien op gronden welke niet in eigendom zijn van aanvrager en waaromtrent ook geen akkoorden werden bereikt*
- *de voorschriften, namelijk de ruime bebouwingsmogelijkheden op de percelen waardoor privacyhinder kan veroorzaakt worden*
- *mogelijke problemen met waterhuishouding en afwatering*
- *de woondichtheid die in contrast staat met de bestaande dichtheden in de buurt*
- *bijkomende verkeershinder*
- *verdwijnen van stukje ongerept natuurgebied*
- *mogelijke waardevermindering voor buurt en gebouwen*
- ...

Overwegende dat deze bezwaren uitvoerig werden besproken en als ongegrond werden beschouwd; dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen omtrent de bezwaren volledig wordt bijgetreden;

Overwegende dat bijgevolg kan gesteld worden dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaande blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits de voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen strikt worden nageleefd;

Overwegende dat het woonuitbreidingsgebied deels reeds werd geordend door het bijzonder plan van aanleg “Sint-Jansheide”; dat de huidige verkaveling aansluit op de ontwikkeling voorzien in dit bijzonder plan van aanleg; dat mogelijke varianten werden voorgesteld;

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

- voor het verkavelen van de gronden in 56 bebouwbare loten
- voor de aanleg van de bijhorende wegenis- en rioleringswerken, de groenaanleg (bomen, centrale groenaanleg met waterbuffer,)

VOORWAARDEN

- de voorschriften door de aanvrager gevoegd bij de aanvraag, moeten nageleefd worden
- de voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen moeten eveneens strikt worden nageleefd
- ...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 4 maart 2010 een verkavelingsvergunning aan de tweede verzoekende partij waarbij zij haar overwegingen in het eerder uitgebrachte standpunt van 14 januari 2010 herneemt.

Een aantal buurtbewoners tekenen op 14 april 2010 en op 19 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2010 om het beroep in te willigen maar de vergunning toch voorwaardelijk te verlenen op grond van volgende beoordeling:

“ ...

1. Wettelijke en reglementaire voorschriften

Volgens het gewestplan is de ontworpen verkaveling gesitueerd in de zone woonuitbreidingsgebied welke overeenkomstig artikel 5 § 1.1 van het KB van 28 december 1972 uitsluitend zijn bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan met de promotor.

Overeenkomstig artikel 19 van voormeld KB wordt de vergunning evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 wordt een zorgplicht opgelegd inzake ruimte voor water. De ontworpen verkaveling is niet te situeren binnen een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

De Vlaamse Milieumaatschappij bracht op 28/09/2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit;

De sectie Infrastructuur, waterlopen en domeinen van ons bestuur bracht op 9 oktober 2009 eveneens een gunstig advies uit.

Bij het uitvoeren van de verkaveling wordt door de toename van de bebouwde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Een positieve uitspraak is, los van de stedenbouwkundige aspecten, mogelijk mits bij de uitvoering van de verkaveling en het bouwen voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en

buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004. De verkaveling krijgt een riolering voor huishoudelijk afvalwater welke aansluit op de riolering van de [REDACTED] straat. Langs het gedeelte van de [REDACTED] straat ten noorden van de verkaveling is geen riolering. Volgens het rioleringsplan moeten hier 4 loten aansluiten op een open gracht.

Het verkavelingsdossier omvat de aanleg van wegenis met ontsluiting naar de en naar de Het wegentracé werd door de gemeenteraad goedgekeurd in zitting van 22 december 2009.

Het verkavelingsproject voorziet 1398 m² te ontbossen oppervlakte. Volgens het advies van Bos en Groen is voor de aanwezige te verwijderen vegetatie het bosdecreet niet van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de verkavelingsaanvraag werden 8 bezwaarschriften ingediend, welke in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen worden weerlegd.

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De ontworpen verkaveling is gesitueerd in woonuitbreidingsgebied en de ordening van dit gebied is bepaald door volgende elementen :

- o de verkaveling zelf welke een substantieel en afgebakend onderdeel van het kwestieus woonuitbreidingsgebied ordent in een eerste fase. Het andere onderdeel van het woonuitbreidingsgebied werd (maar slechts gedeeltelijk) geordend door het bij KB van 27 februari 1968 goedgekeurd BPA St-Jansheide;
- o het feit dat het woonuitbreidingsgebied in de door de deputatie op 16 oktober 2003 goedgekeurde woonbehoeftenstudie werd opgenomen als te ontwikkelen voor 2007;

Twee eigenaars uit de omgeving tekenen beroep aan tegen de verkavelingsvergunning om volgende redenen :

- (1) fase 2 wordt deels voorzien op gronden welke niet in eigendom zijn van aanvrager en waaromtrent ook geen akkoorden werden bereikt. Men vraagt dat op het uiteinde van de twee wegen met oost-west oriëntatie een pijpekop wordt gerealiseerd, ofwel dat tussen de twee wegen een verbinding wordt gemaakt zodat kan worden rondgereden.
- (2) het landelijk karakter van de omgeving wordt niet gerespecteerd. De woondichtheid van de verkaveling is te hoog;
- (3) bijkomende verkeershinder, de..... zal bijna de volledige verkeerslast moeten dragen;
- (4) de voorschriften, namelijk de ruime bebouwingsmogelijkheden op de percelen waardoor privacyhinder kan veroorzaakt worden. Zie terzake de bouwhoogte voor de loten 28 - 33;
- (5) mogelijke problemen met waterhuishouding en afwatering omwille van verharding van grote oppervlakten;
- (6) deel van de verkaveling kan niet worden aangesloten op openbare riolering;

Deze bezwaren worden als volgt beoordeeld:

- (1) fase 2 werd enkel bij het verkavelingsontwerp gevoegd ten voorstel tot een verdere ordening van het gebied, en behoort niet tot de verkavelingsaanvraag. De opmerking inzake het keren van voertuigen is terecht : de beëindiging van de twee straten moet middels een pijpekop;

- (2) de woondichtheid in de verkaveling bedraagt circa 15 woningen/ha hetgeen een dichtheid voor het buitengebied inhoudt. Het landelijk karakter blijft derhalve behouden;
- (3) de verkaveling wordt ontsloten via de en de.....;
- (4) de voorschriften voor de loten 28 tot en met 33 beperken de bouwhoogten van de woningen tot 1,5 bouwlaag aan de achterzijde en laten enkel dakuitbouwen aan de straatzijde toe. Dit garandeert de privacy van de woningen langs de.....
- (5) de adviezen van de bevoegde administraties inzake ruimte voor water zijn gunstig voor het verkavelingsontwerp. Langs de Bosbeek wordt een wadi voorzien;
- (6) de loten 1, 2, 3 en 4 kunnen inderdaad niet op de riolering worden aangesloten. De deputatie kan beslissen deze uit de vergunning te sluiten.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen moet als volgt worden aangepast

- o Aan de westzijde moet de verkaveling worden voorzien van 2 keerplaatsen voor voertuigen (afwerking zoals een pijpekop).*
- o De loten 1 tot en met 4 kunnen niet op een riolering aansluiten en worden ongunstig geadviseerd.*

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep van derden in te willigen.

De vergunning kan evenwel voorwaardelijk worden verleend voor de loten 5 tot en met 56 en niet worden verleend voor de loten 1 tot en met 4.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd.

...”

Na de hoorzitting van 1 juni 2010 beslist de verwerende partij op 16 juni 2010 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de door het college van burgemeester en schepenen aan [REDACTED] vergunde verkaveling 56 loten omvat waarvan 24 voor open bebouwing en 32 voor halfopen bebouwing; dat het verkavelingsdossier de aanleg van wegenis met ontsluiting omvat naar de..... en naar de; dat het wegentracé door de gemeenteraad goedgekeurd werd in zitting van 22 december 2009;

Overwegende dat volgens het gewestplan de ontworpen verkaveling is gesitueerd in de zone woonuitbreidingsgebied welke overeenkomstig artikel 5 § 1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan met de promotor;

Overwegende dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 een zorgplicht opgelegd wordt inzake ruimte voor water; dat de ontworpen verkaveling niet te situeren is binnen een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat de Vlaamse Milieumaatschappij op 28 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht; dat de sectie Infrastructuur, waterlopen en domeinen van ons bestuur op 9 oktober 2009 eveneens een gunstig advies uitbracht;

Overwegende dat bij het uitvoeren van de verkaveling door de toename van de bebouwde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat een positieve uitspraak, los van de stedenbouwkundige aspecten, mogelijk is mits bij de uitvoering van de verkaveling en het bouwen voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004; dat de verkaveling een riolering voor huishoudelijk afvalwater krijgt welke aansluit op de riolering van de.....; dat langs het gedeelte van de ten noorden van de verkaveling geen riolering is; dat volgens het rioleringsplan hier 4 loten moeten aansluiten op een open gracht;

Overwegende dat het verkavelingsdossier de aanleg van wegenis omvat met ontsluiting naar de..... en naar de; dat het wegentracé door de gemeenteraad goedgekeurd werd in zitting van 22 december 2009;

Overwegende dat het verkavelingsproject 1398 m² te ontbossen oppervlakte voorziet; dat volgens het advies van het Agentschap Bos en Groen voor de aanwezige te verwijderen vegetatie het bosdecreet niet van toepassing is;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de verkavelingsaanvraag 8 bezwaarschriften ingediend werden, welke in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen weerlegd worden;

Overwegende dat de ontworpen verkaveling gesitueerd is in woonuitbreidingsgebied en dat volgens het college van burgemeester en schepenen de ordening van dit gebied bepaald is door volgende elementen :

- de verkaveling zelf welke een substantieel en afgebakend onderdeel van het kwestieus woonuitbreidingsgebied ordent in een eerste fase. Het andere onderdeel van het woonuitbreidingsgebied werd (maar slechts gedeeltelijk) geordend door het bij KB van 27 februari 1968 goedgekeurd BPA St-Jansheide;
- het feit dat het woonuitbreidingsgebied in de door de deputatie op 16 oktober 2003 goedgekeurde woonbehoeftenstudie werd opgenomen als te ontwikkelen voor 2007;

Overwegende dat de eigenaars/bewoners uit de omgeving beroep aantekenen tegen de verkavelingsvergunning om volgende redenen :

- (01) fase 2 wordt deels voorzien op gronden welke niet in eigendom zijn van aanvrager en waaromtrent ook geen akkoorden werden bereikt.
- (02) men vraagt dat op het uiteinde van de twee wegen met oost-west oriëntatie een pijpekop wordt gerealiseerd, ofwel dat tussen de twee wegen een verbinding wordt gemaakt zodat kan worden rondgereden.
- (03) het landelijk karakter van de omgeving wordt niet gerespecteerd. De woondichtheid van de verkaveling is te hoog;

- (04) bijkomende verkeershinder, de..... zal bijna de volledige verkeerslast moeten dragen;
- (05) de voorschriften, namelijk de ruime bebouwingsmogelijkheden op de percelen waardoor privacyhinder kan veroorzaakt worden. Zie terzake de bouwhoogte voor de loten 28 – 33;
- (06) mogelijke problemen met waterhuishouding en afwatering omwille van verharding van grote oppervlakten;
- (07) deel van de verkaveling kan niet worden aangesloten op openbare riolering;
- (08) de ontsluitingsweg naar de..... is te dicht tegen een bestaande woning (..... 45) gesitueerd;

Overwegende dat deze bezwaren als volgt door de deputatie worden beoordeeld :

- (01) de voorgestelde verkaveling ordent slechts een gedeelte van kwestieus woonuitbreidingsgebied. De percelen welke bij KB van 27 februari 1968 uit het goedgekeurde BPA St-Jansheide zijn gesloten zijn slechts begrepen in een verkavelingsontwerp “fase 2” het welke enkel werd bijgevoegd als toelichting en niet in onderhavige aanvraag is begrepen; dat de ingediende bezwaarschriften welke onder andere bezwaren bevatten tegen dit bijgevoegde ontwerp fase 2 terecht zijn; dat de ontworpen verkaveling niet tegemoet komt aan de ministeriële omzendbrief welke toelichting geeft bij artikel 5 §1.1 van het KB van 28 december 1972 : het principieel akkoord van 16 oktober 2003 betreft het volledige woonuitbreidingsgebied en niet een deel daarvan; en de uit het BPA gesloten zone op lange termijn een restzone dreigt te blijven zonder beleidsvisie op de ordening ervan;
- (02) de opmerking inzake het keren van voertuigen is bij te treden: de beëindiging van de twee parallel straten kan omwille van de woonkwaliteit binnen de ontworpen verkaveling enkel middels het voorzien van een pijpekop;
- (03) de woondichtheid in de verkaveling bedraagt circa 15 woningen/ha hetgeen een dichtheid voor het buitengebied inhoudt. Het landelijk karakter blijft derhalve behouden, het bezwaar is terzake niet bij te treden;
- (04) de verkaveling wordt ontsloten via de en de; de stad Hasselt heeft voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de noordzijde van het kanaal evenwel geen verkeersplan; zonder gemeentelijke visie op de verkeersafwikkeling is het bezwaar terzake bij te treden;
- (05) de voorschriften voor de loten 28 tot en met 33 beperken de bouwhoogten van de woningen tot 1,5 bouwlaag aan de achterzijde en laten enkel dakuitbouwen aan de straatzijde toe. Dit garandeert de privacy van de woningen langs de, het bezwaar is terzake niet bij te treden;
- (06) de adviezen van de bevoegde administraties inzake ruimte voor water zijn gunstig voor het verkavelingsontwerp. Langs de Bosbeek wordt een wadi voorzien; het bezwaar terzake is niet bij te treden;
- (07) de loten 1, 2, 3 en 4 kunnen inderdaad niet op de riolering worden aangesloten; het bezwaar terzake is bij te treden;
- (08) bij het ontwerp voor de ontsluiting van verkaveling naar de werd te weinig rekening gehouden met een bestaande woning; het bezwaar terzake is bij te treden;

Overwegende dat de verkaveling niet voor vergunning in aanmerking komt omwille van het feit dat ze niet het gehele woonuitbreidingsgebied ordent en dat het gedeelte ervan, het welke uit het BPA St-Jansheide werd gesloten, op termijn een restzone dreigt te blijven zonder beleidsvisie op de ordening ervan; dat de beëindiging van de twee parallel straten enkel kan voorzien worden middels een pijpekop en dit omwille van de

woonkwaliteit binnen de ontworpen verkaveling; dat er geen een stedelijke visie is op de verkeersafwikkeling aan de noordzijde van het kanaal; dat de loten 1, 2, 3 en 4 niet op een riolering worden aangesloten; en dat de ontworpen ontsluiting van de verkaveling naar de te weinig rekening houdt met een bestaande woning;

Overwegende dat het beroep van derden moet ingewilligd worden en dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de tweede verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 17 juni 2010. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 16 juli 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

In het verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen, ter ondersteuning van hun belang, naar het gegeven dat de eerste verzoekende partij projectontwikkelaar en eigenaar zou zijn van een groot aantal percelen aan de, en, waar zij een verkaveling wenst te ontwikkelen. De tweede verzoekende partij zou een stedenbouwkundig bureau zijn dat voor rekening van de eerste verzoekende partij de ontwerpen en de aanvraag zou hebben opgesteld en de vergunning heeft aangevraagd.

2.

De Raad heeft met het tussenarrest van 29 februari 2012 met nummer A/2012/0067 de partijen uitgenodigd om in een toelichtende nota verder standpunt in te nemen na te hebben vastgesteld wat volgt:

“In het verzoekschrift tot vernietiging zetten de verzoekende partij uiteen onder “situering van de partijen” dat de eerste verzoekende partij een projectontwikkelaar is, die eigenaar is van een groot aantal percelen aan de, en en dat de eerste verzoekende partij op deze percelen een verkaveling wenst te ontwikkelen.

Het is niet daarbij niet duidelijk welke concrete percelen precies zijn bedoeld en of die bedoelde percelen deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing.

Deze onduidelijkheid wordt nog versterkt door de stukken van het administratief dossier waaruit blijkt dat de tweede verzoekende partij bij het indienen van de aanvraag drie volmachten heeft gevoegd waarbij aan de tweede verzoekende partij volmacht wordt verleend “om in hun naam alle aanvragen te doen teneinde de verkaveling in loten te bekomen van bovenvermelde percelen”.

De drie vermelde volmachten worden gegeven door de NV [REDACTED] als eigenaar van de percelen [REDACTED], door “de heer en mevrouw [REDACTED]” als eigenaars van de percelen [REDACTED] en door “de heer en mevrouw [REDACTED]” als eigenaars van de percelen [REDACTED].

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt verder verkavelingsaanvraag werd ingediend door de tweede verzoekende partij “als gevolmachtigde” van de percelen [REDACTED].

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 maart 2010, waarbij de verkavelingsvergunning in eerste aanleg onder voorwaarden werd verleend, wordt gesteld:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als **adres** en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

...”

Deze percelen zijn volgens de stukken van het aanvraagdossier eigendom van de vermelde volmachtgevers.

Het is derhalve allerm minst duidelijk hoe de eerste verzoekende partij een belanghebbende kan zijn in de zin van artikel 4.8.16, § 1 VCRO.

Evenmin is duidelijk op welke gronden in het verzoekschrift wordt gesteld dat de tweede verzoekende partij “voor rekening van de eerste verzoekende partij de ontwerpen en de aanvragen heeft opgesteld” en dat de tweede verzoekende partij “ook de partij is (is) die de vergunning heeft aangevraagd weliswaar voor rekening van de eerste verzoekende partij”.

Het is derhalve evenmin duidelijk in welke mate de tweede verzoekende partij een belanghebbende kan zijn in de zin van artikel 4.8.16, § 1.”

3.

In hun aanvullende nota stellen de verzoekende partijen het volgende:

“ ...

Terzake kan de eerste verzoekende partij U volgende elementen toelichten :

• Omtrent de eigendomssituatie is er in het inleidend verzoekschrift verkeerdelijk gemeld dat de eerste verzoekende partij eigenaar zou zijn. De eigendom van de percelen in de verkaveling is als volgt :

- De [REDACTED] is eigenaar van de percelen [REDACTED] (door aankoop van Mevr. [REDACTED]) en [REDACTED] (door aankoop van de familie [REDACTED])
- De heer en mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED] zijn eigenaar van de percelen [REDACTED]
- De Heer en Mevr. Put — Ghijsens, wonende te [REDACTED] zijn eigenaar van de percelen [REDACTED]

• De [REDACTED] is een vennootschap die op 26 augustus 2008 werd opgericht door de eerste verzoekende partij met de bedoeling de eigendom van deze percelen te verwerven. De eerste verzoekende partij beschikt over de helft van de aandelen in deze vennootschap. De oprichtingsakte van deze vennootschap wordt bijgebracht. De [REDACTED] heeft intussen

ook de beslissing genomen om tussen te komen in de hangende procedure ten einde de argumentatie van de eerste verzoekende partij, als eigenaar te ondersteunen.

- De eerste verzoekende partij is betrokken bij deze ontwikkeling omdat zij :
 - De belangrijkste aandeelhouder is van de eigenaar van de percelen
 - Zorg zal dragen voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de verkaveling. De eerste verzoekende partij is immers een immobiëvennootschap gespecialiseerd in de ontwikkeling en commercialisatie van immoprojecten.

Dit verschaft de eerste verzoekende partij ook een voldoende belang. Gelet op het zakelijk karakter van vergunningen in het stedenbouwwrecht (art; 4.2.22 VCRO) hoeft men immers geen eigenaar te zijn van het onroerend goed om toch belang te hebben bij de afgifte van een vergunning. Gelet op de bijzondere verbondenheid tussen de [REDACTED] en de [REDACTED] is dit belang zeker aanwezig.

- Concluante akteert dat er geen vragen zijn bij het belang van de tweede verzoekende partij hetgeen in overeenstemming is met de rechtspraak van uw Raad dat de persoon die betrokken was in de eigenlijke vergunningsprocedure voor de Deputatie (en het College van Burgemeester en schepenen) op zich een voldoende (proceduraal) belang heeft om een procedure te starten voor de Raad voor de vergunningsbetwistingen.

...

4.

De verwerende partij stelt in haar aanvullende nota:

“ ...

2.1. Aangaande het ontbreken van het vereiste belang in hoofde van [REDACTED]

Eerstens moet erop worden gewezen dat conform de vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen ‘uitsluitend het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17 § 2 VCRO in aanmerking kan worden genomen als principieel uitgangspunt om de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de ingeroepen middelen te beoordelen. Met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen mag de Raad dan ook geen rekening houden’ (Arrest nr. A/2012/157 van 24 april 2012 in de zaak 1011/658/SA/2/721).

Waar [REDACTED] in haar inleidend verzoekschrift uitdrukkelijk stelt zélf eigenaar te zijn van een groot aantal percelen voorwerp van de bestreden beslissing, blijkt dit conform haar eigen verklarende nota een foutieve voorstelling van zaken te zijn.

[REDACTED] blijkt conform de oprichtingsakte van [REDACTED] een van haar oprichters te zijn en op dat ogenblik voor 50 % eigenaar te zijn van de aandelen van [REDACTED], waarbij [REDACTED] vervolgens beweert dat [REDACTED] de eigenaar is van de percelen voorwerp van de bestreden beslissing (wat evenwel tot op heden evenmin wordt gestaafd door enig bewijsstuk). Gelet op de hierboven vermelde rechtspraak mag o.m. voor wat betreft de ontvankelijkheid uitsluitend rekening worden gehouden met het inleidend verzoekschrift en niet met latere nieuwe aanvullingen.

Aangezien nv in de verklarende nota zelf erkent dat zij geen eigenaar is van de kwestieuze percelen, waarop nochtans conform het inleidend verzoekschrift uitdrukkelijk haar belang als verzoekende partij op was geënt, is zij niet gerechtigd om van de verklarende nota in het kader van de heropening der debatten gebruik te maken om haar belang plots anders te gaan omschrijven.

Om die reden alleen al moet haar beroep als onontvankelijk wegens gebrek aan belang worden afgewezen.

Tweedens, louter ondergeschikt, voor zover de Raad van oordeel zou zijn dat nv in het kader van de heropening der debatten haar belang wel plots anders zou mogen omschrijven en wel rekening moet worden gehouden met de omschrijving van haar 'nieuw' belang zoals blijkt uit de verklarende nota, dan nog kan het ingeroepen belang niet overtuigen, laat staan volstaan.

In eerste instantie wordt op geen enkele wijze aangetoond als zou nv daadwerkelijk de eigenaar zijn van de percelen, voorwerp van de bestreden beslissing. In haar inleidend verzoekschrift hield nv immers ook al voor eigenaar te zijn van de kwestieuze percelen...zonder enig dienstig stuk bij te brengen. Bij gebreke aan ter zake dienend bewijs kan voor het beoordelen van het belang niet worden verder gegaan op de loutere bewering (zie o.m. gelijkaardig : Arrest nr. A/2012/231 van 5 juni 2012 in de zaak 1112/156/A/2/124).

In tweede instantie moet erop worden gewezen dat in zoverre alsnog zou worden aangetoond dat nv eigenaar is van de percelen, nv als aandeelhouder van nv zich op haar beurt hooguit als onrechtstreekse eigenaar – onrechtstreekse aanspraakgerechtigde van zakelijke rechten kan opwerpen, waarbij conform artikel 4.8.16 § 1,1° zakelijke rechten op grond van deze bepaling louter de hoedanigheid van belanghebbende verschaft aan een betrokkene voor zover het gaat om een registratiebeslissing. In casu is er evenwel geen sprake van een registratiebeslissing maar wel van een vergunningsbeslissing (zie eveneens in die zin : Arrest nr. A/2012/232 van 5 juni 2012 in de zaak 1112/190/A/2/153). nv kan zich bijgevolg evenmin als (onrechtstreekse) eigenaar opwerpen om van het vereiste belang te doen blijken.

Bovendien beschikt nv als loutere aandeelhouder van nv niet over het vereiste voldoende persoonlijk en rechtstreeks belang.

In derde instantie moet worden vastgesteld dat de loutere bewering dat nv 'zorg zal dragen voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de verkaveling' wat haar het vereiste belang zou moeten verschaffen, niet alleen op geen enkele wijze concreet wordt aangetoond, maar dat ook op geen enkele wijze het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende aannemelijk wordt gemaakt, laat staan de aard en de omvang ervan voldoende concreet worden omschreven.

Concrete hinder of nadelen worden zelfs niet omschreven, noch in het oorspronkelijke verzoekschrift, noch in de verklarende nota.

De verzoekende partij moet als derde belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16 § 1,3° VCRO het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende aannemelijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden (Arrest nr. A/2011/203 van 14 december 2011 in de zaak 2010/682/A/4/630).

De loutere bewering 'zorg te dragen voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de verkaveling' volstaat niet om te overtuigen derde-belanghebbende te zijn in de zin van

artikel 4.8.16 § 1,3° VCRO. Niets staat er immers aan in de weg dat alsnog een andere immobiliënmaatschappij de facto de panden op de markt zal aanbieden, zij het voor rekening van de betrokken eigenaars.... Ter zake wordt overigens geen enkel bewijs ter staving bijgebracht.

Bijkomend wordt op geen enkele wijze omschreven dan wel toegelicht, laat staan bewezen op welke wijze dan wel in welke mate nv persoonlijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Het ontbreekt nv aan het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 § 1 VCRO. Haar beroep moet als onontvankelijk worden afgewezen.

2.2. Aangaande het ontbreken van het vereiste belang in hoofde van

In haar inleidend verzoekschrift omschrijft de tweede verzoekende partij haar belang als volgt :
(...)

Eerstens moet erop worden gewezen dat ook de tweede verzoekende partij een verkeerde voorstelling van zaken geeft aangaande haar belang. Niet alleen is de eerste verzoekende partij nl. nv geenszins de opdrachtgever van de tweede verzoekende partij, maar wel nv, zoals blijkt uit de stukken die samen met de verkavelingsaanvraag werden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Hasselt (zie inventaris stuk nr. 7.1.1). Bovendien blijkt uit datzelfde stuk dat tweede verzoeker niet alleen voor rekening maar ook in naam van nv de aanvraag tot verkaveling heeft ingediend.

De kwestieuze volmacht stelt ondermeer als volgt :
(...)

Wanneer tweede verzoeker diegene is die niet alleen voor rekening maar ook in naam van nv de aanvraag tot verkavelingsvergunning heeft ingediend, zoals in casu het geval is, moet niet tweede verzoeker als aanvrager worden beschouwd maar wel nv als zodanig, in wiens naam tweede verzoeker is opgetreden.

Tweede verzoeker treedt op in naam van nv en niet in haar eigen persoonlijke naam, wat enkel bevestigt dat het vereiste persoonlijk belang ontbreekt in hoofde van tweede verzoeker.

Bijgevolg kan de tweede verzoekende partij niet worden beschouwd als 'aanvrager' in de zin van artikel 4.8.16 § 1,1° VCRO waardoor zij op grond van de hiervoor vermelde bepaling ook niet als van rechtswege belanghebbende is.

Tweedens komt het bijgevolg aan de tweede verzoeker toe om aan te tonen dat zij 'derde –belanghebbende' is in toepassing van artikel 4.8.16 § 1,3° VCRO waarbij zij het mogelijk bestaan van de hinder of nadelen voldoende aannemelijk moet maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven en tegelijk moet aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden (Arrest nr. A/2011/203 van 14 december 2011 in de zaak 2010/682/A/4/630).

Ook hier wordt het mogelijks bestaan van persoonlijke hinder of persoonlijke nadelen op geen enkele wijze omschreven, laat staan aannemelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor wat betreft de aard en de omvang van de hinder of nadelen.

Het ontbreekt Studie- en Landmetersbureau bvba aan het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 § 1,3° VCRO. Haar beroep moet als onontvankelijk worden afgewezen.

Derdens, louter volledigheidshalve meent tweede verzoeker ten onrechte zich te kunnen beroepen op de rechtspraak van uw raad voorhoudende dat zij minstens over een 'procedureel' belang beschikt.

De rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarbij het bestaan van een procedureel belang wordt erkend, heeft betrekking op die situaties waarin de verzoeker voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen 'partij' was in de administratieve beroepsprocedure voor de deputatie (Arrest nr. A/2012/174 van 8 mei 2012 in de zaak 2010/524/A/2/495).

Bovendien zelfs in dat voorkomend geval heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen recent een andersluidend arrest geveld (Arrest nr. A/2012/231 van 5 juni 2012 in de zaak 1112/156/A/2/124).

In casu was Studie- en Landmetersbureau bvba evenwel geen partij in de administratieve beroepsprocedure aangezien zij noch als beroepsindiener noch als tussenkomende partij in de beroepsprocedure was betrokken. Het loutere feit dat zij is ingegaan op de kennisgeving dat op 1 juni 2010 een hoorzitting zou worden georganiseerd met de mededeling dat zij de mogelijkheid heeft om te worden gehoord (zie inventarisstuk nr. 14), en zij aanwezig was tijdens de hoorzitting maakt van Studie- en Landmetersbureau bvba nog geen 'partij' in de administratieve beroepsprocedure.

Tweede verzoeker kan derhalve geen aanspraak maken op een beweerd louter procedureel belang.

In dit verband moet bijkomend erop worden gewezen dat conform de hierboven vermelde vaststaande rechtspraak van de Raad, tweede verzoeker op straffe van onontvankelijkheid in haar verklarende nota haar belang niet plots anders mag gaan omschrijven of invullen, wat zij in casu wel doet.

Ook het beroep in hoofde van de tweede verzoekende partij moet derhalve als onontvankelijk worden afgewezen.

...

Beoordeling door de Raad

1. Ten aanzien van de eerste verzoekende partij

De eerste verzoekende partij stelt in de aanvullende nota in essentie dat zij voldoende belang heeft om een beroep in te stellen bij de Raad omdat zij de belangrijkste aandeelhouder is van de nv en "zorg zal dragen voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de verkaveling".

Niet alleen moet worden vastgesteld dat de eerste verzoekende partij een ander belang voorhoudt dan vermeld in het verzoekschrift, maar tevens blijkt uit de uiteenzetting in de aanvullende nota nog steeds niet waarom de eerste verzoekende partij zou moeten of kunnen

beschouwd worden als een “belanghebbende” in de zin van artikel 4.8.16, § 1 VCRO, terwijl in het vermeld tussenarrest de partijen terzake uitdrukkelijk werden verzocht een standpunt in te nemen.

Anders dan de eerste verzoekende partij lijkt te stellen kan een “bijzondere verbondenheid” tussen de eerste verzoekende partij en de nv niet doen besluiten tot een belang om een beroep in te stellen bij de Raad. Bij de bespreking van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst van de nv is reeds vastgesteld dat enkel “belanghebbenden” in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid VCRO op ontvankelijke wijze een beroep kunnen instellen bij de Raad. Deze bepaling belet evenzeer dat kan aangenomen worden dat het “zorg dragen voor de commercialisatie en de ontwikkeling van de verkaveling” het belang aantoonde van een verzoekende partij om beroep in te stellen.

Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.

2. Ten aanzien van de tweede verzoekende partij

Alhoewel nog steeds niet duidelijk is op grond van welk gegeven de verzoekende partijen in het verzoekschrift stellen dat de tweede verzoekende partij de vergunning heeft aangevraagd “weliswaar voor rekening van de eerste verzoekende partij”, terwijl uit de gegevens van het dossier blijkt, zoals reeds aangegeven in het tussenarrest, dat aan de tweede verzoekende partij door drie eigenaars volmachten werden gegeven aan de tweede verzoekende partij om de aanvraag in te dienen, dient vastgesteld te worden dat de tweede verzoekende partij te beschouwen is als “aanvrager” van de vergunning in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° VCRO. Uit de gegevens van het dossier blijkt immers dat de tweede verzoekende partij de aanvraag, die heeft geleid tot de bestreden beslissing, heeft ingediend en derhalve kan beschouwd worden als vergunningaanvrager.

Het beroep van de tweede verzoekende partij is derhalve ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de tweede verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21 § 4 en § 5 VCRO.

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

A. Het eerste proceduremiddel : Het beroep had niet ontvankelijk moeten worden verklaard omdat niet alle betrokkenen een (volledig) afschrift van de beroepschriften hebben mogen ontvangen

a. Het middel

Het eerste middel is gebaseerd op een schending van artikel 4.7.21 § 4 en artikel 4.7.21 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Doordat de verwerende partij het beroepsschrift ontvankelijk heeft verklaard terwijl de tweede verzoekende partij als houder van de vergunning niet van alle indieners van het beroep een volledige kopie van hun beroepsschrift mocht ontvangen.

Terwijl op grond van artikel 4.7.21 § 4 en artikel 4.7.21 § 5 van de Vlaamse Codex de indieners van een beroep bij de bestendige deputatie, op straffe van niet-ontvankelijkheid van hun beroep, verplicht zijn een afschrift van het volledige beroepsschrift (en dus ook zijn bijlagen) aan de betrokken partijen te verzenden.

En terwijl de verwerende partij enkel die beroepsschriften ontvankelijk mag verklaren die aan dit voorschrift voldoen.

b. Toelichting van het middel

Uit de beslissing van de verwerende partij blijkt dat er 2 beroepsschriften werden ingediend: Het beroepsschrift van dhr. en mevr. [REDACTED] en buurtbewoners en het beroepsschrift van de heer [REDACTED].

De tweede verzoekende partij heeft –als vergunninghouder- een afschrift van het beroepsschrift van de heer en mevrouw [REDACTED] en buurtbewoners ontvangen. Bij dit afschrift was de bijlage van het beroepsschrift echter niet gevoegd die klaarblijkelijk wel was toegevoegd aan het beroepsschrift dat bij de bestendige deputatie werd ingediend.

Het beroepsschrift van [REDACTED] heeft de tweede verzoekende partij zelfs niet mogen ontvangen. Aan de tweede verzoekende partij werd enkel het bezwaarschrift overgemaakt dat [REDACTED] had ingediend bij de Stad Hasselt naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat werd gehouden over de verkavelingsaanvraag (...)

*Deze handelwijze is strijdig met artikel 4.7.21 §4 en §5 VCRO :
(...)*

Deze vormvereisten zijn opgelegd opdat de geadresseerde via het afschrift kennis zou kunnen hebben van alle elementen waarop het beroep wordt gebaseerd. Op die manier worden de rechten van deze partijen beschermd : zij worden op gelijke voet met de beroeper gesteld en kunnen zich ook met kennis van zaken tegen het beroep verweren.

Dit betekent uiteraard dat de beroeper de stukken die hij aan de deputatie toezendt eveneens toezendt aan de geadresseerden van het afschrift.

De Raad van State hecht veel belang aan de overmaking van de stukken in bijlage bij het beroepsschrift, vooral als het gaat om stukken die nieuw zijn, in de zin van dat ze niet terug te vinden zijn in het administratief dossier van de gemeente/stad. De Raad van State heeft in een aantal arresten t.o.v. het beroep van de gemachtigde ambtenaar of het College van Burgemeester en schepenen (voor wie de verplichting tot het versturen van een afschrift reeds langer bestond) reeds geoordeeld dat de bijlagen bij het afschrift moeten gevoegd worden :

*De Raad van State steunt zich in al deze arresten op de voorbereidende werken:
(...)*

Derhalve brengt zowel de niet mededeling van het beroepsschrift, alsook de niet mededeling van de bijlagen de niet ontvankelijkheid van het beroep met zich mee.

Door het verzoekschrift ontvankelijk te verklaren schendt de verwerende partij artikel 4.7.21 § 4 en §5 VCRO.

Het middel is gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1 In een eerste middel tot nietigverklaring van de bestreden beslissing van ons college werpt de verzoekende partij op dat het beroep van beide beroepsindieners niet ontvankelijk had mogen worden verklaard door ons college omdat, in tegenstrijd met artikel 4.7.21, § 4 VCRO, niet alle betrokkenen een (volledig) afschrift van de beroepschriften zouden hebben ontvangen.

De verzoekende partijen houden vol dat de tweede verzoekende partij als vergunningaanvrager van de heer en mevrouw [REDACTED] niet de bijlage heeft ontvangen die aan het beroepschrift was gevoegd en dat zij van de heer [REDACTED] zelfs geen beroepschrift mocht ontvangen maar enkel het bezwaarschrift dat hij indiende naar aanleiding van het openbaar onderzoek bij de stad Hasselt.

Ons college wenst daar als volgt op te antwoorden

1.1 Artikel 4.7.21, § 4 lid 2 VCRO bepaalt dat de beroepsindiener het feit van het gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgen van het beroepschrift aan zowel het college van burgemeester en schepenen als aan de vergunningaanvrager aan ons college moet bewijzen.

Het bezorgen van dit bewijs is in de VCRO ingeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

In casu kan echter enkel worden vastgesteld dat dit bewijs wel degelijk werd geleverd zowel door de heer en mevrouw [REDACTED] en de buurtbewoners als door de heer [REDACTED]. Het enige bewijs van dit gelijktijdig verzenden kan, bij aangetekende zending, er immers enkel in bestaan dat het door de post afgestempelde afgiftebewijs van aangetekende zending wordt voorgelegd.

Uit inventarisstuk 1.1 blijkt dat de heer en mevrouw [REDACTED] op 19 april 2010 - dit is op dezelfde dag als die waarop hun beroepschrift aan ons college werd gezonden (cf. poststempel op de briefomslag – inventarisstuk 1.3) - een aangetekende zending hebben gedaan aan het college van burgemeester en schepenen van Hasselt én aan, de vergunningaanvrager.

Uit inventarisstuk 3.1 blijkt dan weer dat de heer op 21 april 2010 - dit is eveneens op dezelfde dag als die waarop zijn beroepschrift aan ons college werd gezonden (cf. meegezonden bewijs van aangetekende zending aan ons college) - een aangetekende zending heeft gedaan aan het college van burgemeester en schepenen van Hasselt én aan, de vergunningaanvrager.

Van ons college kan onmogelijk worden geëist dat er daarnaast nog een onderzoek wordt ondernomen naar wat juist werd verstuurd. Er ligt voor beide beroepsindieners een bewijs voor dat zij op dezelfde dag als de indiening van het beroepschrift bij ons

college een beveiligde zending verrichtten aan zowel het college van burgemeester en schepenen van Hasselt als aan de vergunningaanvrager. Ons college mocht er dan ook rechtmatig van uitgaan dat deze aangetekende zendingen een volledig afschrift van het beroepschrift betroffen.

Tot slot kan trouwens nog worden opgemerkt dat de tweede verzoekende partij, die op de hoorzitting van 1 juni 2010 werd uitgenodigd en ook aanwezig was, op dat ogenblik geen enkele opmerking maakte over het feit dat zij sommige zaken niet zou hebben ontvangen van de beroepsindienende partijen en zich terzake terdege verdedigde zodat er rechtmatig van mocht worden uitgegaan dat de betrokken afschriften correct werden ontvangen.

1.2 Wat verder de opmerking van de tweede verzoekende partij betreft dat zij van de heer en mevrouw en de buurtbewoners zogenaamd enkel het beroepschrift doch niet de bijlage mocht ontvangen en van de heer enkel het bezwaar mocht ontvangen dat deze in eerste aanleg naar aanleiding van het openbaar onderzoek indiende doch niet het beroepschrift kan nogmaals worden benadrukt dat van ons college niet kan worden verwacht dat er wordt onderzocht wat juist is verzonden met de beveiligde zending waarvan het bewijs wordt voorgelegd.

Daarenboven moet erop worden gewezen dat de bijlage bij het beroepschrift van de heer en mevrouw enkel het bezwaarschrift betrof dat door hen en de buurtbewoners in het kader van het openbaar onderzoek in eerste administratieve aanleg werd ingediend. De tweede verzoekende partij heeft dus reeds eerder in de procedure ruimschoots kennis hiervan kunnen nemen. Het feit dat het enkel dit bezwaarschrift betreft, kan trouwens niet worden ontkend nu dit duidelijk blijkt uit de omschrijving van de bijlage in het beroepschrift. Door het eventueel niet meesturen van deze bijlage bij het bezorgen van een afschrift van het beroepschrift aan de tweede verzoekende partij in haar hoedanigheid van vergunningaanvrager werd deze dan ook hoegenaamd niet getroffen in haar verdedigingsmogelijkheden in de administratieve beroepsprocedure voor ons college.

Wat verder het feit betreft dat de tweede verzoekende partij in haar hoedanigheid van vergunningaanvrager klaarblijkelijk van de heer [REDACTED] enkel het bezwaarschrift ontving dat deze laatste indiende naar aanleiding van het in eerste administratieve aanleg georganiseerde openbaar onderzoek kan enkel worden gesteld dat het beroepschrift, met uitzondering van de aanhef, volledig gelijklopend is aan het bezwaarschrift.

Ook hier kan de tweede verzoekende partij dus absoluut niet geschonden zijn in haar rechten van verdediging.

Tot slot kan nogmaals worden opgemerkt dat de tweede verzoekende partij op geen enkel ogenblik gewag maakte van het feit dat het beroep van de beide beroepsindienende partijen onontvankelijk moest worden verklaard wegens het niet of niet volledig aan haar bezorgen van een afschrift van het beroepschrift. Ons college mocht er dan ook rechtmatig van uitgaan dat het voorliggende bewijs van de beveiligde zending als voldoende mocht worden geacht om beide beroepen op dat vlak onvankelijk te verklaren.

Het eerste middel kan dan ook geen aanleiding geven tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.

...”

De eerste tot en met 24^{ste} tussenkommende partijen stellen:

“...

1. Weerlegging van het eerste proceduremiddel "bij het verzoekschrift van R. was geen bijlage toegevoegd"

De genoemde bijlage betrof ons bezwaarschrift aan de stad Hasselt dd. 21 September 2009.

A. *Op 15 Maart 2010 ontvingen we de verkavelingsvergunning van de Stad Hasselt.*

Op p. 11 staan de "Beroepsmogelijkheden" beschreven als volgt:

(...)

Nergens wordt hierin gewag gemaakt van het feit dat een bijlage moet toegevoegd worden. Bovendien was in het bezit van dit bezwaarschrift, zoals we zelf hebben kunnen vaststellen tijdens de hoorzitting met de deputatie.

B. *Die bijlage betrof helemaal niet "stukken die nieuw zijn, in de zin dat ze niet terug te vinden zijn in het administratief dossier van de Stad" (sic p. 10 § 7 van het verzoekschrift). Immers dit bezwaarschrift was bezorgd aan de stad op 21 september 2009. En de argumenten gebruikt in het bezwaarschrift aan de provincie waren identiek aan de argumenten gebruikt in het bezwaarschrift aan de Stad.*

...

De tweede verzoekende partij dupliceert:

“...

→ *De meegedeelde stukken zouden geen nieuwe stukken zijn en niet terug te vinden zouden zijn in het dossier van de Stad Hasselt. Dit argument kan om minstens 2 redenen niet weerhouden worden :*

↳ *Dergelijke overweging speelt niet als het wettelijk voorschrift duidelijk is; het beweerd bereiken van het normdoel stelt niet vrij van naleving van het wettelijk voorschrift.*

↳ *het normdoel is het informeren van de vergunninghouder van de inhoud van de stukken die de beroeper voorlegt. Het bezwaarschrift dat ingediend wordt tijdens het openbaar onderzoek is een stuk dat de aanvrager van de vergunning niet ter kennis wordt gebracht of waarvan hij inzage heeft op de gemeentelijke diensten. Het normdoel kon derhalve enkel bereikt worden indien de beroepers het document aan de verzoekende partijen hadden meegedeeld*

...

Beoordeling door de Raad

1. Artikel 4.7.21, § 4, tweede lid VCRO bepaalt:

“De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.”

2.

De tweede verzoekende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State waaruit zou moeten afgeleid worden dat zowel het niet bezorgen van het beroepschrift als het niet bezorgen

van de bijlagen bij het beroepsschrift de niet ontvankelijkheid van het administratief beroep tot gevolg heeft.

De rechtspraak van de Raad van State waar tweede verzoekende partij naar verwijst heeft betrekking op het oude artikel 53, § 2, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 dat luidde als volgt:

“§ 2. Het college van burgemeester en schepenen alsook de gemachtigde ambtenaar kunnen bij de Vlaamse Regering in beroep komen binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van de bestendige deputatie tot verlening van de vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt terzelfder tijd ter kennis van de aanvrager en van de Vlaamse Regering gebracht. Komt de gemachtigde ambtenaar in beroep, dan geeft deze daarvan bovendien kennis aan het college.”

Aan deze bepaling werden volgende twee leden toegevoegd bij decreet van 21 november 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996:

“De kennisgeving aan de aanvrager bevat minstens :

1 ° op straffe van nietigheid een afschrift van het beroepsschrift, waaruit blijkt op welke datum het beroep werd ingesteld en welke de redenen zijn waarop het beroep is gegrond, met eventuele bijlagen, opgesteld ter ondersteuning van dit beroep en die er een integrerend deel van uitmaken;

2 ° een inventaris van de overige stukken die aan de Vlaamse regering en niet aan de aanvrager worden toegezonden;

3 ° welke instantie het beroep bij de Vlaamse regering voorbereidend onderzoekt, dat hij op het adres van deze instantie kan vragen om gehoord te worden bij de Vlaamse regering of haar gemachtigde, om het dossier in te kijken en om er afschriften uit te bekomen. Indien de aanvrager, de Vlaamse regering of de instantie die het beroep bij de Vlaamse regering voorbereidend onderzoekt, vaststelt dat aan de verplichting van het eerste lid, 2 ° en 3 °, niet is voldaan, kan hieraan alsnog worden verholpen.

Onverminderd de definitieve rechterlijke beslissingen waarin schending van vormvoorschriften werd vastgesteld, is het voorgaand lid eveneens van toepassing op beroepen, ingesteld voor het van kracht worden van deze bepaling, en tevens op de beroepen waarover opnieuw zal worden beslist na een vernietigingsarrest van de Raad van State.”

In de memorie van toelichting bij vermeld decreet van 21 november 2003 wordt daaromtrent gesteld:

“De toe te voegen leden worden geschreven ingevolge de rechtspraak van de Raad van State, zoals deze werd uitgedrukt in het arrest nr. 47.820 van 09.06.94, inzake Beauprez.

In dit arrest werden de vormvoorschriften na te leven door de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen beschreven als volgt : “artikel 55, § 2, eerste lid, van de stedenbouwwet legt aan de gemachtigde ambtenaar de verplichting op het beroepsschrift zelve ter kennis te brengen van de aanvrager. Alleen de kennisgeving van het beroepsschrift stelt de aanvrager in de gelegenheid na te gaan of het beroep van de

gemachtigde ambtenaar regelmatig werd ingesteld. De mededeling van het beroepsschrift licht de aanvrager in over de datum van het beroep, de overheid bij dewelke het is ingesteld, of het op redenen is gesteund en welke die redenen zijn."

Omdat de rechtspraak niet enkel de in het arrest Beauprez opgesomde vormvoorschriften heeft gehanteerd, worden een aantal knelpunten opgelost omdat de noodzaak werd gevoeld de door de rechtspraak aan § 2 verbonden vormvoorschriften opnieuw te bepalen en te detailleren. Deze ingreep gaat in op bepaalde evoluties in de rechtspraak van de Raad van State.

In het arrest nr. 33.645 van 19 december 1989, inzake Scheers oordeelde de Raad van State dat uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 22 december 1970 die o.m. artikel 55 van de wet van 29 maart 1962 grondig heeft gewijzigd, blijkt dat het horen van de vergunningaanvrager, van het college van burgemeester en schepenen dat de oorspronkelijke beslissing heeft genomen en de territoriaal bevoegde gemachtigde ambtenaar, bedoeld is als een middel om in twee trappen van beroep de gelegenheid te geven tot een behandeling van de aanvraag op tegenspraak, waarbij genoemde partijen op gelijke voet worden gesteld.

Om die reden moet volgens de Raad van State de aanvrager over dezelfde informatie beschikken als de twee andere partijen in de zaak.

Volgens deze rechtspraak brengt het recht om gehoord te worden voor de aanvrager mee dat hij het recht heeft op inzage van de stukken van het dossier die bij de beoordeling van de aanvraag en bij de besluitvorming hierover betrokken dienen te worden, en alleszins van die welke argumenten uiteenzetten tegen de afgifte van de gevraagde vergunning, om zo in de gelegenheid te worden gesteld op een nuttige wijze gebruik te maken van het hem door artikel 55 van de wet van 29 maart 1962 toegekende recht om voor de minister of zijn gemachtigde voor zijn belangen op te komen.

Om te voldoen aan de door het arrest Scheers gestelde voorwaarden, worden door de instantie die beroep instelt een aantal aanvullende gegevens aan de aanvrager medegedeeld :

"2° een inventaris van de overige stukken die aan de Vlaamse regering en niet aan de aanvrager worden toegezonden ;

3° welke instantie het beroep bij de Vlaamse regering voorbereidend onderzoekt, dat hij op het adres van deze instantie kan vragen om gehoord te worden bij de Vlaamse regering of haar gemachtigde, om het dossier in te kijken en om er afschriften uit te bekomen."

Deze gegevens laten de aanvrager toe om zich met volledige kennis van zaken te verdedigen tijdens de hoorzitting.

Tot op heden heeft de rechtspraak niet aanvaard dat gebreken in procedures gericht op tegensprekelijke behandeling van aanvragen om stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunningen, door het bestuur kunnen worden rechtgezet. (R.v.St., nr. 50.555 van 1 december 1994, inzake Vandecasteele).

Omdat voor dergelijke rechtzettingen geen steun te vinden is in de rechtspraak van de Raad van State, is het noodzakelijk via een decreetvoorschrift in die mogelijkheid te voorzien.

Daarom wordt in een derde lid in die mogelijkheid voorzien. Er wordt ook bepaald dat dit ook kan voor reeds aanhangig gemaakte beroepen waarover nog niet is beslist. En ook wordt de mogelijkheid voorzien voor de beroepen waarover opnieuw zal worden beslist na een toekomstig vernietigingsarrest van de Raad van State.”

Uit het voorgaande blijkt dat de rechtspraak van de Raad van State waar de tweede verzoekende partij naar verwijst, gestoeld is op de parlementaire voorbereiding van de wet van 22 december 1970 en dat daaruit blijkt dat de wetgever beoogde om in de twee trappen van beroep "de gelegenheid te geven tot een behandeling van de aanvraag op tegenspraak", waarbij de partijen "op gelijke voet worden gesteld". Volgens de Raad van State betekende dit dat de aanvrager moet beschikken over het beroepschrift waarover de minister beschikt.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.7.21, § 4, tweede lid VCRO, gesteld wat volgt:

“Omdat het beroep de vergunning (die normaliter na 25 dagen kan worden uitgevoerd) schorst, is het van wezenlijk belang dat de indiener van het beroep gelijktijdig met het overmaken van het beroepschrift aan de deputatie, een afschrift bezorgt aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen. Ook indien bvb. de aanvrager zelf een beroep instelt, is het vereist dat het college onmiddellijk een afschrift krijgt ; het college moet immers om redenen van proceseconomie onmiddellijk het administratief dossier kunnen overmaken aan de deputatie.

Om die redenen is de eis dat gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift een afschrift bezorgd wordt aan de aanvrager en het college, voorgeschreven als een ontvankelijkheidsvoorwaarde (nieuw artikel 133/50, §4, tweede lid, DRO).”

Uit deze toelichting blijkt dat de decreetgever met de eis dat aan de aanvrager gelijktijdig met het indienen van het administratief beroep een afschrift van het beroepschrift bezorgd wordt, een ontvankelijkheidsvoorwaarde invoerde omdat het administratief beroep de vergunning schorst.

De verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het oude artikel 53, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 kan derhalve niet tot de conclusie leiden dat uit artikel 4.7.21, § 4, tweede lid VCRO, waarvan de ratio legis verschilt, volgt dat niet enkel het administratief beroepschrift maar ook de bijlagen ervan op straffe van onontvankelijkheid moeten bezorgd worden aan de aanvrager.

Uit artikel 4.7.21, § 4, tweede lid VCRO volgt enkel dat de beroepsindieners, gelijktijdig met het indienen van het administratief beroep bij de verwerende partij en per beveiligde zending, een afschrift van het beroepschrift dienden te bezorgen aan de tweede verzoekende partij. Op straffe van onontvankelijkheid van het beroep dienen de beroepsindieners bovendien aan de deputatie een bewijs te bezorgen van deze beveiligde zending aan de aanvrager en het college.

De argumentatie van de tweede verzoekende partij dat zij slechts het beroepschrift en niet de bijlagen ervan heeft ontvangen van “de heer en mevrouw [REDACTED] en buurtbewoners” kan gelet op het voorgaande niet tot de conclusie leiden dat het administratief beroep van deze beroepsindieners had moeten onontvankelijk verklaard worden.

4.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij van de heer [REDACTED] slechts het bezwaarschrift kreeg toegestuurd dat hij heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek en niet het administratief beroepschrift.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld:

“ ...

Gelet op het beroep van de heer [REDACTED], 43, 3500 Hasselt, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van stad Hasselt van 4 maart 2010 (1672/KJ) houdende het verlenen van een verkavelingsvergunning aan [REDACTED] voor het verkavelen van gronden op de kadastrale percelen [REDACTED].;

Gelet op het beroep ingesteld per beveiligde zending van 14 april 2010 en bij de post afgegeven op 21 april 2010, dat het beroep is ingesteld binnen een termijn van dertig dagen na de dag van aanplakking van het afschrift van de beslissing, op de gelijktijdige beveiligde zending van een kopie van dit beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de vergunningsaanvrager, waarvan bewijs toegevoegd is aan het beroepschrift; en op de gelijktijdige betaling van de dossiervergoeding, ten bedrage van 62,50 euro, met betalingsbewijs toegevoegd aan het beroepschrift; dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009; dat het beroep daarom ontvankelijk is;

...”

De tweede verzoekende partij weerlegt deze vaststelling niet en toont niet aan dat de verwerende partij artikel 4.7.21, § 4, tweede lid VCRO heeft miskend door de loutere bewering dat zij niet het administratief beroepschrift maar enkel het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek zou hebben ontvangen.

Bovendien blijkt uit de stukken van het administratief dossier dat het bezwaarschrift van de heer [REDACTED] inhoudelijk identiek is aan het administratief beroepschrift dat deze partij heeft ingediend bij de verwerende partij.

5.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de tweede verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21 §2 VCRO en artikel 1 §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Het tweede procedure middel : het beroep had niet ontvankelijk mogen verklaard worden wegens het ontbreken van een belang in hoofde van de beroepende partij

a. Het middel

Het middel is gebaseerd op een schending van artikel 4.7.21 § 2 VCRO juncto artikel 1 § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Doordat de verwerende partij het administratief beroep ontvankelijk verklaart zonder enig onderzoek te voeren naar het belang van de beroepsindieners bij hun beroep. De beroepsindieners (de verzoekende partij heeft enkel het beroepschrift van de heer en mevrouw R. en buurtbewoners ontvangen) omschrijven hun belang niet in hun beroep, zodat hun belang moet beoordeeld worden vanuit de door hun aangevoerde bezwaren. Deze bezwaren betreffen enkel algemene wettigheidsbezwaren. Op geen enkele wijze tonen beroepsindieners aan welke hinder zij ondervinden ingevolge de realisering van het verkavelingsproject.

Terwijl krachtens artikel 4.7.21 § 2 VCRO juncto artikel 1 § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, derden slechts een ontvankelijk beroep bij de deputatie kunnen instellen, indien zij een voldoende belang aantonen, dat moet bestaan in het rechtstreeks of onrechtstreeks hinder ondervinden van de aangevraagde vergunning.

b. Toelichting van het middel

- (1) Draagwijdte en betekenis van artikel 4.7.21 §2 VCRO en artikel 1 §1 besluit van de Vlaamse Regering d.d. 24 juli 2009.

Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent een vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen.

Artikel 4.7.21 §2 VCRO bepaalt welke personen beroep kunnen instellen :

(...)

*Artikel 1 §1 van het besluit d.d. 24 juli 2009 regelt de modaliteiten inzake de uitoefening en organisatie van de administratieve beroepsprocedure. Dit artikel bepaalt **uitdrukkelijk***

dat elke derde-beroepsindiener, op straffe van niet-ontvankelijkheid, in zijn beroepschrift moet aantonen dat hij hinder of nadelen ondervindt door de uitvoering van de bestreden beslissing:

(...)

Opdat een beroep van een derde belanghebbende ontvankelijk zou zijn omwille van een voldoende belang moet derhalve onderzocht worden of de derde-belanghebbende :
in zijn beroepsschrift

de directe of indirecte hinder of nadelen omschrijft die
het gevolg zijn van de bestreden beslissing

Het komt de beroepsinstantie toe om het vervullen van deze voorwaarden te onderzoeken. De controle van de ontvankelijkheid van het administratief beroep maakt is de eerste fase uit van de behandeling van het beroep.

(2) Toepassing in casu : De niet-ontvankelijkheid van het administratief beroep

De tweede verzoekende partij heeft enkel het beroepschrift van de heer en mevrouw R. en buurtbewoners ontvangen. Voor het beroepschrift van Dhr. geldt derhalve sowieso dat zijn belang onvoldoende is aangetoond.

De beroepsindieners omschrijven in hun beroepschrift hoegenaamd niet het belang dat zij hebben om beroep in te stellen tegen de verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen aan de verzoekende partij op 16 maart 2010.

Dit betekent dat hun belang moet onderzocht worden op basis van de argumenten die zij in hun beroepsschrift ontwikkelen. Van deze argumenten moet onderzocht worden of hieruit blijkt dat de beroepsindieners direct of indirect hinder ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

De beroepsindieners stellen onder andere dat :
de verkavelingsvergunning niet in overeenstemming is met de eindnota van de woonstudie 'Kuringen-Heide'
fase II van het verkavelingsproject nooit zal gerealiseerd worden
de twee wegen voorzien in fase I doodlopende straten zijn

De argumenten van de beroepsindieners betreffen enkel en alleen algemene wettigheidsbezwaren. Op geen enkele wijze omschrijven de beroepsindieners welke hinder zij zouden ondervinden door de realisatie van het verkavelingsproject.

De beroepers hadden dus geen voldoende belang bij het indienen van het beroepschrift.

De verwerende partij had het beroep niet ontvankelijk moeten verklaren.

Het tweede procedure-middel is derhalve gegrond.

...”

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

2 In een tweede middel tot nietigverklaring van de bestreden beslissing van ons college werpen de verzoekende partijen op dat het beroep van beide beroepsindieners niet

ontvankelijk had mogen verklaard door ons college omdat, in tegenstrijd met artikel 4.7.21, § 2 VCRO en artikel 1, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, in geen enkel van de beroepschriften de hinder en/of de nadelen werden omschreven die de beroepsindieners konden ondervinden door de beroepen beslissing.

Ons college wenst daar als volgt op te antwoorden.

In casu moet rekening worden gehouden met het feit dat de beroepsindieners particulieren zijn die zonder enige bijstand van een juridisch raadsman het beroepschrift hebben ingediend. Telkenmale handelt het over personen die eigenaar zijn van een perceel onmiddellijk grenzend aan of in de nabijheid van het te ontwikkelen gebied. Tevens zijn een aantal beroepsindieners eigenaar van percelen binnen het niet-ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied. Het is niet omdat soms niet op expliciete wijze de hinder en of de nadelen omschreven worden dat ons college zo maar het beroepschrift als onontvankelijk had moeten beschouwen.

Bij het nazicht van de beide beroepschriften heeft ons college met deze specifieke omstandigheden rekening gehouden en is ons college er volkomen redelijk en trouwens volkomen terecht vanuit gegaan, rekening houdende met het feit dat het hier onmiddellijk aanpalende eigenaars en dus buurtbewoners betreft die het beroep instelden, dat minstens op impliciete doch op duidelijk wijze uit de wettigheidsbezwaren eveneens de mogelijk in de toekomst te lijden hinder en/of nadelen kunnen worden gedistilleerd.

Er kan worden verwezen naar volgende citaten uit het beroepschrift van de heer, wonende in de: "Het landelijk karakter van de buurt wordt niet gerespecteerd", "De moet bijna de volledige verkeerslast dragen", ".... Verkeerslast waar wij in de toekomst mee geconfronteerd worden." en "De bouwvoorschriften in de aanvraag vrijwaren onze privacy niet." Hieruit blijkt duidelijk de mogelijke hinder en/of nadelen.

Bij het nalezen van beide beroepschriften blijkt dan ook duidelijk de voor de beroepsindieners mogelijk te ondervinden hinder en/of nadelen.

Ons college vermocht dan ook terecht beide beroepschriften op dit vlak ontvankelijk verklaren.

Het tweede middel kan dan ook geen aanleiding geven tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

...

De eerste tot en met 24^{ste} tussenkommende partijen stellen:

" ...

2. Tweede proceduremiddel: Ontbreken van een belang in hoofde van de beroepende partij.

A. *In de verkavelingsvergunning van de stad Hasselt staat bij "Beroepsmogelijkheden" op generlei wijze vermeld dat we als aangrenzende burens onze betrokkenheid moeten aantonen.*

B. *We stelden wel duidelijk dat we belang hebben met de geplande verkaveling:*

*In ons verzoekschrift aan de provincie luidt § 11 van het overwegend gedeelte als volgt:
(...)*

*De laatste paragraaf luidt als volgt:
(...)*

*In dit bezwaarschrift aan de Stad stellen we vast dat de projectontwikkelaar NV op **een weide van 65 meter** breedte een verkavelingsplan indient, gebruik makend van 14 x 18 meter privégrond van 7 bewoners in de en van 34 x 20.5 m. grond van 6 bewoners van de! Tezamen 5.950 m² privégrond! Het belang van die bewoners als beroepsindieners is overduidelijk. Bovendien hebben we de Stad duidelijk gewezen op ons verlies aan privacy. Er zijn dus zowel rechtstreekse als onrechtstreekse nadelen.
...”*

De tweede verzoekende partij dupliceert:

*“...
In hun verzoekschrift in tussenkomst voor de Raad voor vergunningsbetwistingen erkennen de tussenkomende partijen uitdrukkelijk dat zij hun belang bij het ingestelde beroep niet hebben verantwoord. Als reden daartoe halen ze aan dat ze hiervan niet op de hoogte waren. Het niet weten dat men een wettelijk voorschrift moet vervullen, stelt uiteraard niet vrij van dit voorschrift. Iedereen wordt immers geacht de wet te kennen. Het feit dat de tussenkomende partij zelf erkennen dat ze het voorschrift niet vervuld hebben, leidt zonder meer tot de conclusie dat het middel gegrond is.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Het enkel gegeven dat in de beroepschriften niet is voorzien in een afzonderlijke titel “hinder en nadelen” of “belang”, belet niet dat de verwerende partij rekening kan houden met de volledige inhoud van de beroepschriften om tot de vaststelling te komen dat uit de beroepschriften “hinder en nadelen” blijkt voor de beroepsindieners ten gevolge van de verleende vergunningsbeslissing.

De verwerende partij verwijst in de antwoordnota niet ten onrechte naar, onder meer, de verkeersoverlast die wordt aangevoerd in het beroepschrift van de heer ■■■■■, wonende in de, voor de inwoners van de

De verwerende partij diende op grond van de ontvankelijkheid van dit administratief beroep in elk geval opnieuw te beslissen over de aanvraag in haar volledigheid.

2.

Bovendien wordt ook in het beroepschrift van de heer en mevrouw ■■■■■ en andere buurtbewoners verkeershinder aangevoerd door het voorzien van doodlopende wegen en gevraagd ofwel een keerpunt te voorzien op het uiteinde van de bedoelde wegen, hetzij een verbinding “zodat kan rondgereden worden”.

3.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de tweede verzoekende partij de schending aan van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De verzoekende partijen willen er nogmaals uitdrukkelijk op wijzen dat alle adviesverlenende instanties een positief advies hebben verleend, en dat het college van burgemeester en schepenen met zijn beslissing d.d. 16 maart 2010 de verkavelingsvergunning had toegekend.

De toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en meer bepaald het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel komen er in casu op neer dat de verwerende partij haar beslissing op uiterst zorgvuldige wijze moet motiveren, op grond van motieven die zowel rechtens en feitelijk juist zijn en die in redelijkheid haar beslissing kunnen verantwoorden. Zoniet gaat de overheid de grenzen van de haar toegekende discretionaire bevoegdheid te buiten, daar de motieven niet afdoende zijn om de beslissing te dragen.

*De verzoekende partijen wensen in dit middel de motieven van de weigering te onderzoeken. **Daarbij zal ze aantonen dat deze motieven niet correct, niet zorgvuldig en onredelijk zijn, zodat ze niet toelaten om de genomen beslissing te motiveren.***

a. Het motief (01) : een deel van het woonuitbreidingsgebied blijft een restzone

In de overweging (01) overweegt dat het westelijk gedeelte niet in het woonuitbreidingsgebied is opgenomen. De bestendige deputatie stelt dat omdat deze percelen ook uitgesloten zijn uit het BPA St-Jansheide het risico bestaat dat deze percelen op lange termijn een restzone dreigen te blijven zonder beleidsvisie op de ordening ervan. De bestendige deputatie verwijst terzake naar de omzendbrief bij het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

Het uitgangspunt van dit motief is zowel juridisch als feitelijk onjuist waardoor dit motief onmogelijk in aanmerking kan komen om de bestreden beslissing te verantwoorden

(1) Het motief is feitelijk onjuist

Het motief is in elk geval feitelijk onjuist. Zoals hierboven reeds toegelicht bij de feitelijke uiteenzetting is het westelijk gedeelte van het woonuitbreidingsgebied het enige nog bestaande onderdeel van het B.P.A. Sint Jansheide.

*Het BPA Sint Jansheide heeft helemaal het **tegenovergestelde gevolg** dan de bestendige deputatie er aan verleent in het betrokken motief. Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 heft het B.P.A. Sint Jansheide op, **behalve** voor de percelen van het woonuitbreidingsgebied die in het BPA liggen.*

Het uitgangspunt waarop het motief gebaseerd is, is derhalve fout.

Dit betekent meteen ook dat er voor deze percelen, ook al zijn ze niet opgenomen in de aangevraagde verkaveling, er wel degelijk een ruimtelijke planning bestaat, m.n. de ruimtelijke planning vermeld in het BPA Sint Jansheide. Dit is nog steeds een bindende juridische reglementering die de ruimtelijke ordening ter plaatse bepaalt. Het gevaar dat de bestendige deputatie vreest (nl. dat het restgebied zonder ordening blijft) is derhalve onbestaande.

Daarenboven is het de uitdrukkelijke bedoeling van zowel de stad Hasselt als de verzoekende partij om ook dit deel van het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied werd door de stad Hasselt vrijgegeven door middel van een principiële akkoord. Het is momenteel enkel nog niet duidelijk of de tweede fase wordt gerealiseerd overeenkomstig de ordening van het B.P.A. Sint-Jansheide, dan wel overeenkomstig een andere ordening na herziening van het B.P.A.

(2) Het motief is juridisch onjuist

De verwerende partij vergist zich in de opvatting dat de ministeriële omzendbrief die toelichting geeft bij artikel 5 § 1.1 van het KB van 28 december 1972 zou vereisen dat een woonuitbreidingsgebied in zijn geheel zou worden geordend in een verkaveling

De omzendbrief van 8 juli 1997 stelt deze vereiste helemaal niet. Integendeel bepaalt deze omzendbrief daaromtrent :

(...)

De omzendbrief laat derhalve uitdrukkelijk toe dat een woonuitbreidingsgebied gefaseerd wordt ontwikkeld.

Welnu, de Stad Hasselt heeft uitdrukkelijk verzocht om alleen de oostelijke helft van het uitbreidingsgebied te verkavelen, omdat dit een afscheidbaar geheel was (afgescheiden door een houtwal), omdat er nog een BPA ordening was voor het westelijk deel en omdat de Stad over de indeling van het westelijk deel haar planning nog niet geheel klaar had. Wel heeft de Stad verzocht om een mogelijk ontwerp van 2^e fase voor het westelijk deel als inlichting mee te geven.

Derhalve kon het eerste motief onmogelijk als grond van weigering weerhouden worden.

b. Motief (02) : de verbinding van beide parallelle straten in de verkaveling

In motief (02) treedt de bestendige deputatie het bezwaar bij dat op het uiteinde van de twee wegen met oost-west oriëntatie een pijpekop moet worden gerealiseerd, ofwel dat tussen de twee wegen een verbinding wordt gemaakt zodat kan worden rondgereden. De bestendige deputatie stelt daarvan “de beëindiging van de twee parallel straten kan omwille van de woonkwaliteit binnen de ontworpen verkaveling enkel middels het voorzien van een pijpekop;”

Dit motief kan onmogelijk dienstig zijn als weigeringsgrond om verscheidene redenen.

(1) De inrichting der wegen is definitief

De wijze waarop de wegen zijn aangelegd is **GEEN** gevolg van de verkavelingsvergunning die door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd op 16 maart 2010.

Het uitrusten van de wegen met een pijpekop houdt een wijziging van het tracé der wegen in. Het vastleggen van het wegentraçé is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad en dus geen onderdeel van de beslissing van het College van Burgemeester en schepenen waartegen beroep is aangetekend.

De beslissing over het tracé der wegen werd reeds genomen door de gemeenteraad bij besluit van 22 december 2009. Tegen dit besluit werd geen beroep aangetekend noch een annulatieverzoekschrift ingediend bij de Raad van State. Het besluit betreffende de wegen is dan ook definitief.

De Raad van State heeft reeds in een eerder arrest duidelijk gemaakt dat wanneer voorafgaandelijk aan de eigenlijke vergunning de gemeenteraad reeds beslist heeft over de wegenis, en dit gemeenteraadsbesluit niet met een annulatieberoep bestreden is, de beslissing als definitief moet worden beschouwd en voor wettig gehouden.

(2) Er is een verbinding aanwezig – een pijpenkop werkt contraproductief

De beroeper had geargumenteed dat de oost-westwegen niet abrupt mochten eindigen, doch voorzien moesten worden van een pijpenkop of met elkaar verbonden moesten worden. Dit bezwaar treedt de bestendige deputatie bij, doch verengt de verplichting naar het aanbrengen van een pijpenkop.

De goedgekeurde verkaveling voorzag al in een verbinding tussen de beide wegen. Deze verbinding loopt aan de westzijde van lot 27. De reden waarom er een verbinding wordt voorzien bestaat er vooral in om vrachtwagens, zeker deze van openbare nutsdiensten (vuilophaling) of veiligheidsdiensten (brandweer) toe te laten om niet in een pijpekop te moeten keren of over lange afstand achteruit te rijden.

Kennelijk heeft de bestendige deputatie niet opgemerkt dat datgene wat de beroepende partij vroeg (nl. de verbinding van de twee wegen) reeds voorhanden was in de plannen.

Een pijpekop zou in deze contraproductief zijn : grotere voertuigen kunnen immers quasi onmogelijk keren in een pijpekop.

(3) Geen essentieel bestanddeel van de verkavelingsvergunning

Zelfs als de verwerende partij het wegenistraçé nog zou kunnen wijzigen – quod non- en zij dit opportuun zou vinden, dan kan dit geen motief zijn om de verkavelingsvergunning te weigeren.

De essentie van een verkavelingsproject bestaat erin het betreffende terrein op te delen in bouwpercelen en het project te realiseren volgens de vooropgestelde wijze (de verdeling in loten, het aantal te bebouwen loten, de woningdichtheid, de typologie van bebouwing, eventueel de ontsluiting van het gebied).

De essentie van de verkaveling wordt door een pijpekop zeker niet geraakt.

De verwerende partij had de vergunning niet hoeven te vernietigen maar had kunnen volstaan met het opleggen van een voorwaarde conform artikel 4.2.19 VCRO.

Artikel 4.2.19 VCRO biedt de vergunningsverlenende overheid de mogelijkheid om voorwaarden te verbinden aan de toekenning en uitvoering van de aangevraagde vergunning :

(...)

De finaliteit van deze bepaling bestaat er net in dat een vergunningsverlenende overheid, nadat zij de bezwaren heeft onderzocht die tijdens het openbaar onderzoek zijn neergelegd, voorwaarden kan verbinden aan de uitvoering van de vergunning opdat in de mate van het mogelijke wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van belanghebbenden.

Welnu, het bezwaar van de beroepsindieners dhr. en mevr. en buurtbewoners inzake het keren van voertuigen werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt in zijn beslissing d.d. 16 maart 2010 opgelost via het opleggen van een voorwaarde. De verzoekende partijen willen er uitdrukkelijk op wijzen dat het college van burgemeester en schepenen aan de toekenning van de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk de voorwaarde verbond dat “De voorlopige verbinding tussen de 2 straten in niet gebonden steenslag dient bedekt te worden met 1 laag asfalt zodat hier overheen gereden kan worden door de vuilniskar.”

Op deze wijze wordt het probleem inzake keren volledig opgelost.

De verwerende partij schendt dan ook het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel door de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van dit motief.

c. De motieven (04) en (08) : de ontsluiting van de verkaveling

In de motieven (04) en (08) bespreekt de bestendige deputatie argumenten betreffende de ontsluiting van de verkaveling via de en de De deputatie stelt dat de stad Hasselt heeft voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de noordzijde van het kanaal geen verkeersplan heeft en stelt dat deze zonder gemeentelijke visie op de verkeersafwikkeling de verkaveling niet kan worden vergund. Bovendien zou er te weinig rekening gehouden zijn met de bestaande woning langs de ontsluiting naar de

Deze motieven mochten niet gehanteerd worden om verscheidene redenen :

(1) De beslissing over het tracé der wegen is definitief

De verzoekende partijen verwijzen naar hun uiteenzetting bij de weerlegging van motief (02) waar zij stellen dat de beslissing over het tracé der wegen reeds definitief werd genomen door de gemeenteraad bij besluit van 22 december 2009. De uiteenzetting aldaar dient hier als integraal herhaald te worden beschouwd. Uiteraard betreft de ontsluiting van een verkaveling, het tracé der wegen. Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2009 dat niet in rechte is aangevochten, is dit tracé definitief en kan het geen grond meer zijn tot afkeuring.

(2) kritiek omtrent de beweerde ontbrekende gemeentelijke visie over de verkeersafwikkeling is fout.

De verwerende partij weigert de verkavelingsvergunning o.a. wegens gebrek aan gemeentelijke visie over de verkeersafwikkeling, meer bepaald aan de noordzijde van het kanaal. Dit motief kon onmogelijk gehanteerd worden :

↳ omdat deze kritiek in zijn geheel fout is :

De Stad Hasselt heeft voor het gebied Kuringen-Heide / Kiewit een woonstudie laten opmaken door de N.V. Sum Research (zie supra). De eindnota van deze studie bevat een hele reeks aanbevelingen m.b.t. de ruimtelijke planning van dit gebied, en ondermeer richtlijnen betreffende de ontsluiting voor het verkeer. In deze studie is het gebied van de verkavelingsaanvraag gecodeerd als KuWu 12. De studie voorziet de ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied via de en de De verkavelingsaanvraag is volledig in overeenstemming met de eindnota van de studie. Bovendien worden deze richtlijnen van de eindnota door de stad Hasselt op dit ogenblik uitgevoerd via diverse aanbestedingen die reeds in uitvoering zijn of op stapel staan. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is reeds aangegeven dat de Stad Hasselt er zich toe engageerde om deze studies te respecteren en uit te voeren.

Er is derhalve wel degelijk een visie op de verkeersafwikkeling ter plaatse, zodat het motief op een verkeerde grondslag gevestigd is.

↳ Ten tweede is de kritiek vreemd aan het voorgestelde verkavelingsproject :

De verwerende partij weigert de verkavelingsvergunning wegens gebrek aan gemeentelijke visie op de verkeersafwikkeling aan de noordzijde van het kanaal. Deze kritiek heeft werkelijk niets te maken met het voorwerp van de verkavelingsaanvraag en kan in elk geval niet dienstig zijn om de gevraagde verkaveling te weigeren.

De verkaveling wordt geweigerd omwille van een motief dat er vreemd aan is.

(3) De ontsluiting via de houdt wel degelijk rekening met de bestaande woning

De verwerende partij maakt ten onrechte de opmerking dat de ontsluiting van de verkaveling via de te weinig rekening houdt met een bestaande woning.

Ten eerste moet er op gewezen worden dat de eigenaar/bewoner van deze woning helemaal geen bezwaarschrift heeft ingediend. Dhr. is niet de bewoner van deze woning.

Ten tweede wordt er t.o.v. deze woning een afstand gehouden die voldoende groot is.

d. Het motief (07) : de riolering

In de bestreden beslissing stelt de deputatie dat de loten 1,2,3 en 4 niet worden aangesloten op de riolering.

Het uitgangspunt van dit motief is feitelijk onjuist en berust op een verkeerde lezing van de verkavelingsplannen.

De verkavelingsplannen voorzien aan de achterzijde van de loten 1,2,3 en 4 uitdrukkelijk in een zone voor ondergrondse erfdienstbaarheid. Deze zone is uitdrukkelijk bedoeld om de riolering van de woningen op de loten 1,2,3 en 4 via deze zone aan te sluiten op het rioleringsstelsel dat zal worden aangelegd langs de nieuwe verkavelingsweg tussen de loten 34 - 38.

Dit is conform de bedoeling van de zone voor ondergrondse erfdienstbaarheid.

Er is derhalve wel degelijk een aansluiting voorzien op een rioleringsnet.

Daarenboven zal de stad Hasselt de op korte termijn heraanleggen alsmede de rioleringsinfrastructuur vernieuwen. Indien dit gebeurd is dan kunnen de woningen op loten 1-4 gewoon op de riolering langs de aangesloten worden.

De aansluiting van de loten 1-4 op de riolering kan derhalve onmogelijk een weigeringsmotief zijn.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

In een derde middel tot nietigverklaring van de bestreden beslissing van ons college werpen de verzoekende partijen op dat de bestreden beslissing de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur zou schenden.

De verzoekende partijen menen dat het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd zou zijn en dat ons college onzorgvuldig zou hebben gehandeld bij het nemen van de bestreden beslissing.

Ons college wenst daar als volgt op te antwoorden.

3.1 *Alvorens nader in te gaan op de determinerende en de daarmee zijdelings samenhangende redenen waarop de bestreden beslissing gebaseerd werd, wil ons college benadrukken dat de redenen die de stad Hasselt ertoe hebben geleid om het woonuitbreidingsgebied in twee fasen te doen ontwikkelen niet kunnen worden tegengeworpen aan de bestreden beslissing van ons college.*

In casu is de beslissingbevoegdheid in het dossier van de tweede verzoekende partij ingevolge het administratief beroep volledig overgedragen aan ons college waarna de door ons college genomen beslissing in de plaats komt van het beroepen besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt. (cf. Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, p. 183, nr. 549.)

In dat opzicht bepaalt artikel 4.7.21, § 1 VCRO dan ook dat ons college een aanvraag in haar volledigheid moet onderzoeken om te oordelen of in de ogen van ons college een bepaalde verkavelingswijze overeenstemt met het recht en de goede ruimtelijke ordening.

Ons college mocht dan ook een volledig andere visie zijn toegedaan dan de stad Hasselt inzake het gefaseerd ontwikkelen van het betrokken woonuitbreidingsgebied . Terzake kan trouwens worden opgemerkt dat ons college op geen enkele wijze betrokken werd bij de in het verzoekschrift vermelde voorbesprekingen met de stad Hasselt. Het was slechts nadat het beroep bij ons college werd ingediend dat ons college geroepen werd om, rekening houdende met alle bestaande planologische omstandigheden, zich een oordeel over het dossier te vormen en over de voorgestelde gefaseerde ontwikkeling.

3.2 *Ons college wenst te benadrukken dat de determinerende reden voor de weigering van de vergunning gelegen is in het ruimtelijk ontoelaatbaar versnipperd ontwikkelen van het betrokken woonuitbreidingsgebied door de tweede verzoekende partij.*

3.2.1 *Wat dat betreft wenst ons college vooreerst te verwijzen naar de indicatieve omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en dan meer bepaald naar de regels die hierin zijn opgenomen met betrekking tot de woonuitbreidingsgebieden.*

Deze stelt zeer specifiek dat de overheid over de ordening van een woonuitbreidingsgebied kan beslissen in het kader van een verkavelingsplanaanvraag en dat desgevallend de verkaveling zich beperkt tot het gedeelte waarvoor het principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied werd verleend.

In casu moet echter worden vastgesteld dat het principieel akkoord dat werd verleend aan het aansnijden van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied, het gehele woonuitbreidingsgebied betreft. (cf. plan bij het betrokken woonuitbreidingsgebied in de woonbehoeftestudie – zie inventarisstuk 15.6.1)

Het principieel akkoord werd dan ook gehecht aan het volledig aansnijden van het woonuitbreidingsgebied in zijn geheel zodat een verkaveling voor slechts een deel van het gebied niet tot de mogelijkheden behoort.

3.2.2 *Daarenboven kan het niet als onredelijk en juist als zeer zorgvuldig worden beschouwd dat ons college ernstige vragen had, en trouwens nog steeds heeft, bij wat de ontwikkeling zal zijn van het westelijke deel van het betrokken woonuitbreidingsgebied nu dit niet in de voorliggende aanvraag betrokken is en na uitvoering van een eventueel afgegeven verkavelingsvergunning over het oostelijke deel van het gebied volledig ingesloten komt te liggen.*

Het feit dat er door de tweede verzoekende partij reeds een bepaalde visie rond dit westelijk deel werd ontwikkeld doet aan deze vrees geen afbreuk nu er geen enkele zekerheid kan worden gegeven dat deze ontwikkelde visie überhaupt ooit zal worden vergund. Er is immers geen enkele zekerheid over de toekomstige ontsluiting en/of inrichting van dit resterende deel van het woonuitbreidingsgebied. Deze onzekerheid wordt mede in de hand gewerkt door het feit dat de tweede verzoekende partij op dit ogenblik geen eigenaar is van (sommige) percelen in het westelijke deel van het woonuitbreidingsgebied waar de tweede fase in de toekomst zou komen – integendeel een aantal buurtbewoners die bij ons college een beroep instelden tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt is er eigenaar van een aantal percelen. Onzekerheid is dus troef.

Ons college vermocht dan ook na deze zorgvuldige en correcte afweging tot het redelijke besluit komen dat het woonuitbreidingsgebied enkel in zijn geheel kan worden ontwikkeld op basis van een totale visie zoals uitgewerkt in de woonbehoeftestudie en de daaropvolgende studie rond de gewenste ruimtelijke structuur voor Kuringen-Heide.

3.2.3 *Het niet volledig ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied en de vrees hieromtrent van ons college is in het licht van de VCRO daarenboven te beschouwen als een volledig rechtmatige reden voor de weigering van de gevraagde verkavelingsvergunning.*

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt immers dat een vergunning – daarmee ook bedoelend een

verkavelingsvergunning – moet worden geweigerd indien het gevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moeten, volgens § 2 van artikel 4.3.1 VCRO, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht worden genomen.

Artikel 1.1.4 VCRO stelt dat ruimtelijke ordening in de eerste plaats gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij er wordt gestreefd naar een ruimtelijke kwaliteit.

Toelaten dat een woonuitbreidingsgebied slechts voor een deel wordt ontwikkeld en het overblijvende deel volledig ingesloten komt te liggen zonder enige zekerheid omtrent de toekomstige ontwikkeling ervan, wijst hoegenaamd niet op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de voorhanden zijnde mogelijke bouwgronden.

Mede hierdoor was ons college volledig gerechtigd de verkavelingsvergunning te weigeren nu het versnipperd aansnijden van het woonuitbreidingsgebied onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De gestelde determinerende reden voor de weigering van de verkavelingsvergunning, waartoe na zorgvuldig onderzoek van het dossier werd gekomen, is correct en volkomen redelijk.

3.3 *Hoewel dit niet de determinerende reden was voor de weigering van de verkavelingsvergunning, wenst ons college te benadrukken dat, wat de riolering betreft, er wel degelijk een probleem was met betrekking tot de ontworpen loten 1 tot en met 4 en dit een bijkomende reden was voor de weigering van de gevraagde vergunning.*

De verzoekende partijen wijzen er nu op dat er in een zone van ondergrondse erfdienstbaarheid wordt voorzien aan de achterzijde van deze loten. Bij het onderzoek van het dossier heeft ons college dit eveneens vastgesteld doch het voorzien in een dergelijk erfdienstbaarheid voor het aanleggen van riolering getuigt niet van een code van goede praktijk binnen een verkaveling. De riolering van ieder perceel moet over het eigen perceel tot aan de riolering kunnen geraken en niet middels een ondergronds erfdienstbaarheid over de percelen van een ander.

Daarenboven moet, wat het rioleringsgebeuren betreft, ook nog bijkomend worden gewezen op de problematiek die ter plaatse in de wijk bestaat waar vele rioleringen nog steeds uitmonden in open grachten en waarvoor er nog steeds geen oplossing is.

Dit blijkt ook duidelijk uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte woonstudie van SumResearch nv met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur voor Kuringen-Heide – zie stuk 6 van de bundel van de verzoekende partijen – waarin op pagina 23 uitdrukkelijk wordt gesteld – en ons college citeert:

”Kuringen-Heide heeft ook een rioleringsproblematiek. Het oplossen van de rioleringsproblematiek is een voorwaarde voor de woonkwaliteit en verdere woonontwikkelingen van de wijk. ... Bijkomende woonontwikkelingen zullen slechts plaatsvinden wanneer voorafgaand de rioleringsproblematiek in het betreffende gebied is opgelost.”

De stad Hasselt stelde voor de loten 1 tot en met 4 dat zij op termijn zullen kunnen aansluiten op de aan te leggen riolering in de doch over de aanleg van deze riolering is er nog geen enkele garantie.

Rekening houdende met de woonstudie en met de aangehouden code van goede praktijk op het vlak van riolering binnen verkavelingen was de onmogelijkheid voor de loten 1 tot en met 4 om op een verantwoorde wijze aan te sluiten op de riolering eveneens een correcte en redelijke, zij het bijkomende, reden om de verkavelingsvergunning te weigeren.

3.4 *Eveneens met verwijzing naar de vermelde woonstudie van SumResearch nv kan worden gesteld dat de overweging met betrekking tot het ontbreken van een verkeersplan voor de ruimtelijke ontwikkeling aldaar volkomen correct is.*

De studie stelt immers dat een geheel van verkeersmaatregelen noodzakelijk is voor de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid in het gebied. Daartoe zijn er volgens de studie zelfs infrastructurele maatregelen nodig.

Deze maatregelen zijn er echter tot op heden nog steeds niet en de vraag is of die er ooit gaan komen.

Hoewel de studie stelt dat het betrokken woonuitbreidingsgebied inderdaad zal worden ontsloten via de en de doet dit niet af aan het feit dat er nadere infrastructurele maatregelen moeten komen vooraleer er bijkomende bouwkavels worden gevormd. De vermelde studie van SumResearch nv stelt daaromtrent op p. 27 dat de hoofdontsluiting nu hoofdzakelijk oost-west loopt doch dat dit moet wijzigen naar een noord-zuid-verbinding teneinde het reeds bestaande sluipverkeer tegen te gaan.

Aangezien de infrastructurele maatregelen aangaande de betreffende noord-zuid verbinding langsheen het Albertkanaal er nog steeds niet zijn, heeft ons college dan ook terecht gesteld dat er nog geen verkeersplan is en deze afwezigheid terecht betrokken in de beoordeling van het verkavelingsdossier én in de weigering van de gevraagde vergunning.

3.5 *Tot slot wat de door de tweede verzoekende partij voorgestelde verbinding tussen de parallelle straten betreft, wenst ons college te benadrukken dat dit argument slechts een overtoollig motief is dat in se zeker geen aanleiding heeft gegeven tot de weigering van de bestreden beslissing.*

Ons college heeft wel degelijk gemerkt dat er een verbinding aanwezig was tussen de twee parallelle straten en heeft ook kennis genomen van de terzake door het college in eerste aanleg opgenomen voorwaarde. Ons college meent echter dat een dergelijke verbinding en het gehele tracé dat daarmee ontstaat, niet voldoet aan de huidige normen en de woonkwaliteit in de verkaveling in het gedrang zal brengen. Ons college is op volkomen redelijke wijze de mening toegedaan dat een pijpenkop aldaar meer aangewezen is. Het aanbrengen van een pijpenkop zou daarenboven, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen wensen te beweren, geen wezenlijke wijziging brengen aan de wegenis zoals die reeds was vastgesteld door de gemeenteraad.

Aangezien ons college de vergunning heeft geweigerd is de vraag naar het opleggen van de installatie van de pijpenkop als voorwaarde van de vergunning – zoals dat verzoek nu gedaan wordt in het verzoekschrift – totaal zonder voorwerp.

Verder kan nog erop worden gewezen dat louter door te stellen dat de pijpenkop aldaar meer is aangewezen er niet wordt geraakt aan de beslissing van de gemeenteraad van

Hasselt nu de verkavelingsvergunning door ons college geweigerd is en de desbetreffende beslissing van de gemeenteraad daardoor zonder voorwerp is geworden.

Het derde middel kan dan ook geen aanleiding geven tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

...

De eerste tot en met 24^{ste} tussenkomende partijen stellen:

“...

3. Punt 4 "In rechte": de motivering van de beslissing van de provincie met het argument dat fase II dient gekoppeld te worden aan fase I.

A. Een verwijzing naar het BPA St. Jans-heide om deze koppeling af te wijzen is onrealistisch: zowel stedenbouw als de stadsarchitect beweren dat in elk geval dit BPA niet meer als dusdanig kan uitgevoerd worden en dus zeker dient gewijzigd te worden. Is het dan niet logisch deze toekomstige wijziging reeds nu in de verkavelingsplannen op te nemen? Zodoende komt men niet voor voldongen feiten te staan bij de realisatie van fase II.

B. Hoe kun je in het oostelijk deel de loop van de Bosbeek verleggen zonder ditzelfde in het westelijk deel te realiseren?

C. Logischerwijze zal fase I gevolgd worden door fase II. Het voorgestelde plan fase II is in tegenstrijd met de studie van Sum Research uit 2008. Immers in de besluiten KUUW 12 pagina 46 staat letterlijk:

(...)

Deze conclusie wordt ook door de Stad in haar verkavelingsvergunning p. 9 § 1 aangehaald, doch met deze woorden:

(...)

Is dit een opzettelijke manipulatie van een tekst? In elk geval is fase II hiermee duidelijk in vraag gesteld.

4. Reeds een verbinding aanwezig, dus een pijpenkop overbodig?

In de verkavelingsvergunning van de Stad wordt inderdaad gesproken over "een voorlopige verbinding tussen de 2 straten". Op het plan dat ons ter beschikking werd gesteld vinden we deze verbinding echter niet terug.

5. Punt 4.B.c (1) en (3). "De beslissing van het tracé der wegen is definitief"

- Indien in dit bezwaarschrift Dhr. Advocaat Koen Geelen het wegentracé als definitief beschouwt hoe wordt dan verklaard dat onaangekondigd op vrijdagavond 11 juni 2010 bij [REDACTED] 45, aanbelde met het voorstel om de weg 2 meter te verleggen. En dit om tegemoet te komen aan argument (08) van de deputatie. Hij wenste een antwoord tegen zondag 13 juni 2010.
- Op het bezwaarschrift aan de Stad, ingediend door bovengenoemde betrokkenen op 10/10/2009, betreffende de te respecterende afstand tussen bouwlijn en ontsluitingsweg (zie bijlage) werd in de verkavelingsvergunning geen weerlegging voorzien. Procedurefout?

6. Punt 4.B.c (2).: Ontsluiting van de verkaveling door een op te stellen gemeentelijk verkeersplan.

In de nabije toekomst worden er ruim 1000 bijkomende woningen gepland in Kuringen-Heide. De aanbevelingen van de eindnota in woonstudie van N.V. Sum Research werden niet gerespecteerd en zijn heden ten dage helemaal niet gerealiseerd. Na een doorgedreven informatieronde bij het stadsbestuur blijkt dat:

- *geen enkele richtlijn van die eindnota momenteel in uitvoering is. En dat er nog geen enkele aanbesteding gebeurde.*
- *een fietsbrug te hechten aan de bestaande spoorwegbrug in een stadium van bespreking is met de Spoorwegen en Infrabel.*
- *er onderhandelingen zijn opgestart om de huidige dienstweg Albertkanaal voor het verkeer open te stellen.*
- *doch dit laatste zal zeer moeilijk te realiseren zijn omdat het Vlaams Gewest de zijstraten van de Kempische Steenweg zoveel mogelijk wil beperken en zelfs de bestaande zijstraten wil afsluiten.*
- *Dat de aanleg van riolering in de nog niet voor het eerste jaar zal zijn zodat lot 1 tot 4 niet op het rioleringsnet kunnen aangesloten worden.*

7. Een bijkomend argument : de Watertoets

Beantwoordt de weide van fase II aan de Watertoets als we vaststellen dat bij hevige regen deze onder water staat?

Deze wateroverlast zal zeker toenemen na de bouw en de verhardingen van fase I.

Besluit:

Om al deze redenen verzoeken wij de raad de beslissing van de deputatie te respecteren:

- *Fase I en fase II dienen als één geheel te worden beschouwd, dan wel dat Fase I als zelfstandig geheel dient te functioneren en nooit als argument mag gebruikt worden om fase II in de voorgestelde vorm te verwezenlijken..*
- *Fase II moet gerealiseerd worden zonder inbeslagname van privé-eigendommen.*
- *Door de stad dient als voorafgaande voorwaarde een duidelijke uitvoeringstermijn gesteld op een verkeersplan.*
- *De ontsluitingsweg naast de 45 moet 8 m verwijderd te zijn van de bouwlijn.*
- *De verzoekende partij te veroordelen tot de kosten.*

...

De tweede verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens waarover de Raad vermag te beschikken blijken volgende gegevens.

De grafische voorstelling van het gewestplan Hasselt-Genk (goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 april 1979) toont een woonuitbreidingsgebied dat zich in het noorden situeert tussen de en en in het zuiden tussen de en de

Voor de inwerkingtreding van het voormeld gewestplan, werd bij koninklijk besluit van 27 januari 1968 het bijzonder plan van aanleg 105 'St. Jansheide' goedgekeurd. Dit bijzonder plan van aanleg situeert zich in het gebied van het voormeld gewestplan Hasselt-Genk en bevat:

(1) ten westen van Hoogheide : percelen met gewestplanbestemming woongebied;

(2) ten oosten van Hoogheide :

- (2a) percelen met gewestplanbestemming woongebied;
- (2b) percelen met gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied, gelegen ten noorden van de;
- (2c) percelen met bestemming woonuitbreidingsgebied, gelegen ten zuiden van de

Bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 inzake het behoud van gemeentelijke plannen van aanleg die dateren van voor de inwerkingtreding van de vaststelling van het gewestplan of een gewestplanwijziging in het plannenregister van de gemeente Hasselt, werd besloten:

“ ...

Gezien de voorschriften en de ruimtelijke opbouw van het bestaande BPA 105 verouderd zijn en niet meer beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige verwachtingen, wordt voorgesteld om het BPA gedeeltelijk te laten vervallen.

Vanuit het oogpunt van een goed ruimtelijke beleid is het aangewezen om het woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk KB.03.04.1979, welk reeds gedeeltelijk werd aangesneden te behouden.

Dit woonuitbreidingsgebied is gelegen tussen de [] en de []:

Het te behouden woonuitbreidingsgebied is rood-wit gearceerd op het toegevoegde plan.

...”

Uit de grafische voorstelling gevoegd bij dit besluit blijkt dat voor de hoger vermelde percelen “2c” de ordening van het bijzonder plan van aanleg 105 ‘St. Jansheide’ werd behouden.

2.

Uit het bouwplan gevoegd bij de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing blijkt dat het gebied van de verkaveling waarvoor een vergunning wordt gevraagd, zich situeert in het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat zich situeert tussen de en dat de en dat het in het westen grenst/aansluit op de hoger vermelde percelen “2c”.

De zogenaamde “tweede fase” – die niet in de aanvraag is begrepen – situeert zich voor een gedeelte in de hoger vermelde percelen “2c” en voor een gedeelte in de gewestplanbestemming woongebied.

3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de verkaveling niet voor vergunning in aanmerking komt omwille van het gegeven (1) dat niet het gehele woonuitbreidingsgebied geordend wordt en dat het gedeelte ervan, het welke uit het BPA St-Jansheide werd gesloten, op termijn een restzone dreigt te blijven zonder beleidsvisie op de ordening ervan (2) dat de beëindiging van de twee parallel straten enkel kan voorzien worden middels een pijpekop en dit omwille van de woonkwaliteit binnen de ontworpen verkaveling (3) dat er geen stedelijke visie is op de verkeersafwikkeling aan de noordzijde van het kanaal (4) dat de loten 1, 2, 3 en 4 niet op een riolering worden aangesloten en (5) dat de ontworpen ontsluiting van de verkaveling naar de te weinig rekening houdt met een bestaande woning.

Het weigeringsmotief (1) wordt in de bestreden beslissing verduidelijkt in de volgende passus:

“de voorgestelde verkaveling ordent slechts een gedeelte van kwestieus woonuitbreidingsgebied. De percelen welke bij KB van 27 februari 1968 uit het goedgekeurde BPA St-Jansheide zijn gesloten zijn slechts begrepen in een

verkavelingsontwerp “fase 2” het welke enkel werd bijgevoegd als toelichting en niet in onderhavige aanvraag is begrepen; dat de ingediende bezwaarschriften welke onder andere bezwaren bevatten tegen dit bijgevoegde ontwerp fase 2 terecht zijn; dat de ontworpen verkaveling niet tegemoet komt aan de ministeriële omzendbrief welke toelichting geeft bij artikel 5 §1.1 van het KB van 28 december 1972 : het principieel akkoord van 16 oktober 2003 betreft het volledige woonuitbreidingsgebied en niet een deel daarvan; en de uit het BPA gesloten zone op lange termijn een restzone dreigt te blijven zonder beleidsvisie op de ordening ervan;”

In de antwoordnota legt de verwerende partij er diverse malen de nadruk op dat de determinerende reden voor de weigering van de vergunning “gelegen is in het ruimtelijk ontoelaatbaar versnipperd ontwikkelen van het betrokken woonuitbreidingsgebied door de tweede verzoekende partij”. De verwerende partij bedoelt daarmee duidelijk te verwijzen naar het weigeringsmotief dat hierboven is opgesomd onder “(1)”. Niettemin moet worden vastgesteld dat het weigeringsmotief zoals voorgesteld in de bestreden beslissing niet geheel overeenstemt met de toelichting die de verwerende partij geeft in de antwoordnota. Terwijl in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gesteld wordt dat in de aanvraag “niet het gehele woonuitbreidingsgebied geordend wordt”, wordt in de antwoordnota gesteld het betrokken woonuitbreidingsgebied versnipperd “ontwikkeld” wordt. Bovendien wordt in de antwoordnota het weigeringsmotief eveneens verder toegelicht op grond van de artikelen 4.3.1 VCRO en 1.1.4 VCRO.

De tweede verzoekende partij voert onder het derde middel omtrent het door de verwerende partij genoemde “determinerend” weigeringsmotief, aan dat het feitelijk en juridisch onjuist zou zijn. Feitelijk onjuist omdat “het westelijk deel van het woonuitbreidingsgebied” nog steeds geordend is door het bijzonder plan van aanleg “St. Jansheide” en juridisch onjuist omdat de toelichting die in de omzendbrief wordt gegeven bij artikel 5,1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 (hierna: het inrichtingsbesluit) niet zou vereisen dat een woonuitbreidingsgebied in zijn geheel zou worden geordend in een verkaveling.

4.

Zowel de Raad van State als de Raad hebben in recente rechtspraak diverse malen herhaald dat met “gebied” in artikel 5, 1.1. van het inrichtingsbesluit het ganse woonuitbreidingsgebied wordt bedoeld. In de mate dat de tweede verzoekende partij in het derde middel bedoelt te stellen dat er geen beletsel bestaat om een verkavelingsvergunning te verlenen voor een gedeelte van het betrokken woonuitbreidingsgebied, kan ze derhalve niet gevolgd worden.

Niettemin is het voor de Raad, op grond van de gegevens waarover hij beschikt, niet duidelijk welke percelen de verwerende partij viseert in de bestreden beslissing met de passus “de percelen welke bij KB van 27 februari 1968 uit het goedgekeurde BPA St-Jansheide zijn gesloten zijn slechts begrepen in een verkavelingsontwerp “fase 2” het welke enkel werd bijgevoegd als toelichting en niet in onderhavige aanvraag is begrepen”. De tweede verzoekende partij lijkt deze percelen in deze passus te begrijpen als de percelen die gelegen zijn in het behouden gedeelte van het bijzonder plan van aanleg (de hoger vermelde percelen “2c”), waarbij ze terecht stelt dat deze percelen nog steeds geordend zijn door dit plan van aanleg. Het is echter de vraag of de zonet aangehaalde passus zo kan begrepen worden. In de passus is immers sprake van percelen die uit het plan van aanleg, dat is goedgekeurd bij koninklijk besluit van 27 februari 1968, zijn gesloten, waarmee niet duidelijk is of de verwerende partij daarmee doelt op percelen die nooit zijn opgenomen in het bijzonder plan van aanleg maar wel gelegen zijn in de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied, dan wel percelen die bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 niet behouden zijn in de ordening van het bijzonder plan van aanleg. De verwerende partij slaagt er ook niet in duidelijkheid te verschaffen over deze passus in de antwoordnota, aangezien, zoals reeds is vastgesteld onder het vorig randnummer, de toelichting

in de antwoordnota niet volledig lijkt overeen te stemmen met het weigeringsmotief zoals weergegeven in de bestreden beslissing.

Het is in het licht van deze omstandigheden de Raad niet mogelijk om al dan niet vast te stellen of het weigeringsmotief (1) “feitelijk onjuist” is zoals de tweede verzoekende partij voorhoudt, maar er dient wel vastgesteld te worden dat dit weigeringsmotief alleszins niet afdoende zorgvuldig is beoordeeld in de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED], is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
4. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2010, waarbij aan de tweede verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel in 56 loten op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
6. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de administratieve beroepen van de heer en mevrouw en de heer en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro:
 - voor 175 euro, in zoverre het beroep onontvankelijk wordt verklaard, ten laste van de eerste verzoekende partij;
 - voor 175 euro, in zoverre het beroep ontvankelijk en gegrond wordt verklaard, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de 25^e tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ