

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

nr. A/2012/0067 van 29 februari 2012  
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  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**  
vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

*Tussenkommende  
partijen :*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED],
5. de heer [REDACTED]
6. de heer [REDACTED]
7. de heer [REDACTED]
8. mevrouw [REDACTED]
9. de heer [REDACTED]
10. de heer [REDACTED]
11. de heer [REDACTED]
12. de heer [REDACTED]
13. de heer en mevrouw [REDACTED]
14. de heer [REDACTED]
15. de heer en mevrouw [REDACTED]
16. de heer [REDACTED]
17. mevrouw [REDACTED]
18. mevrouw [REDACTED]
19. de heer [REDACTED]
20. de heer en mevrouw [REDACTED]
21. de heer [REDACTED]
22. de heer [REDACTED]
23. mevrouw [REDACTED]
24. de heer [REDACTED]

## **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 16 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED] en buurtbewoners ingewilligd en “*de beslissing van het college van burgemeester van 4 maart 2010 houdende verlening van de verkavelingsvergunning aan [REDACTED], [REDACTED]*”, vernietigd.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben 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, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen GEELEN die verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende 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.

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

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] 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 vastgesteld, met een beschikking van 24 januari 2011, dat er grond is 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.

#### 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.

Een deel van de percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het BPA Sint-Jansheide.

Naar aanleiding van 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.

Op 14 januari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt het volgende standpunt in:

“ ...

*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 [REDACTED]. 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] en de nieuwe fietsas tussen de spoorweg en de [REDACTED]. 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 [REDACTED] het aantal voorgestelde woningen ten oosten van de [REDACTED] beperkt dient te blijven tot 50 woningen. De hoofdaansluiting dient voorzien te worden langs de [REDACTED] en de [REDACTED]. 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 [REDACTED] 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 [REDACTED], 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 Infrac, 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 datum van 23 februari 2010 een gunstig advies op grond van volgende beoordeling:

“ ...

*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 bestaanbaar 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 "■■■■"; 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.

Tegen deze beslissing tekenen de heer en mevrouw ■■■■ en buurbewoners op 14 april 2010, en de heer ■■■■ op 19 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 31 mei 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep in te willigen maar de vergunning toch voorwaardelijk te verlenen op grond van volgende beoordeling en overwegingen:

" ...

#### **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 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.*

*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]. Langs het gedeelte van de [REDACTED] 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 [REDACTED] en naar de [REDACTED]. Het wegentracé werd door de gemeenteraad goedgekeurd in [REDACTED] zitting van 22 december 2009.*

*Het verkavelingsproject voorziet 1398 m<sup>2</sup> 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 [REDACTED] zal bijna de volledige verkeerstast 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 [REDACTED] en de [REDACTED];
- (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 Blookstraat.
- (5) de adviezen van de bevoegde administraties inzake ruimte voor water zijn gunstig voor het verkavelingsontwerp. Langs de [REDACTED] 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 partijen te hebben gehoord op 1 juni 2010, beslist de verwerende partij op 16 juni 2010 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van volgende motieven:

“ ...

Overwegende dat de door het college van burgemeester en schepenen aan GEOTEC 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 [REDACTED] en naar de [REDACTED]; 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 [REDACTED]; dat langs het gedeelte van de [REDACTED] ten noorden van de [REDACTED] 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 [REDACTED] en naar de [REDACTED]; dat het wegentracé door de gemeenteraad goedgekeurd werd in zitting van 22 december 2009;*

*Overwegende dat het verkavelingsproject 1398 m<sup>2</sup> 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 :*

- 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;*

- *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 [REDACTED] 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 [REDACTED] is te dicht tegen een bestaande woning ([REDACTED]) 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 [REDACTED] en de [REDACTED]; de stad Hasselt heeft voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de noordzijde van het kanaal [REDACTED] evenwel geen verkeersplan; zonder gemeentelijke visie op de verkeersafwikkeling [REDACTED] 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 [REDACTED], 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 met een aangetekende brief van 22 juni 2010 betekend aan de tweede verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging ingesteld met een aangetekende brief van 16 juli 2010, is tijdig.

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

In het verzoekschrift tot vernietiging zetten de verzoekende partijen uiteen onder “situering van de partijen” dat de eerste verzoekende partij een projectontwikkelaar is, die eigenaar is van een groot aantal percelen aan de [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] 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 [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].*

...”

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

Het is derhalve allerminst 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 komt gepast voor de debatten te heropenen.

## **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, 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.
3. De verwerende partij en de tussenkomende partijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partijen, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren op de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partijen.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 februari 2012, 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