

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0091 van 14 maart 2012
in de zaak 2010/0521/A/4/0490

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris WAUTERS
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]

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen :*

1. de cva [REDACTED]
2. de **stad MAASEIK**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
3. het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad MAASEIK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 6 mei 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik van 14 december 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden, met uitsluiting van de loten [REDACTED] en [REDACTED].

Het betreft een percelen gelegen te [REDACTED] en met 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 partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 21 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chris SCHIJNS die loco advocaat Kris WAUTERS verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Matthias VALKENIERS die loco advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De zaak werd verdaagd naar de zitting van 25 januari 2012 omwille van de hangende zaak bij de Raad van State met betrekking tot het besluit van de gemeenteraad inzake de wegenis.

3.

Op de terechtzitting van 25 januari 2012 werd de zaak opnieuw verdaagd naar de zitting van 29 februari 2012, omwille van de reden vermeld onder sub 2.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

4.

Op de terechtzitting van 29 februari 2012 werd de zaak opnieuw behandeld.

Advocaat Chris SCHIJNS die loco advocaat Kris WAUTERS verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaten Matthias VALKENIERS en Peter FLAMEY die verschijnen voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

1.

De cva ■■■■ vraagt met een op 23 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 24 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De stad MAASEIK en het college van burgemeester en schepenen van de stad MAASEIK vragen met op 23 augustus 2010 en 6 september 2010 ter post aangetekend verzoekschriften om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste 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 belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 19 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik een aanvraag in voor het verkavelen van gronden in 54 loten en de aanleg van de wegenis.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan 'Limburgs Maasland', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 augustus 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, 'Wurfelder Bosschen'.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 september 2009 tot en met 7 oktober 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de vierde verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 11 september 2009 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 30 september 2009 een gunstig advies uit.

Infrax brengt op 26 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeenteraad van de stad Maaseik beslist op 26 oktober 2009 om de aanleg van de wegenis, zoals ingetekend op het verkavelingsplan en het wegenisplan van de verkaveling, goed te keuren. De verzoekende partijen dienen op 26 januari 2010 bij de Raad van State een verzoekschrift in strekkende tot de nietigverklaring van dit besluit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 8 december 2009 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik verleent op 14 december 2009 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en project:

...

De aanvraag beoogt het bouwrijp maken van gronden gelegen in het BPA Wurfelder Bosschen, fase I.

De bestaande [REDACTED] wordt verlengd en doorgetrokken naar het binnengebied gesitueerd tussen de [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED];

...

Beoordeling van de goede plaatselijk aanleg :

De voorliggende verkavelingsaanvraag kadert in de verdere ontwikkeling van het BPA Wurfelder Bosschen goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op datum van 30.08.2006; in dit BPA is vastgelegd dat de ontwikkeling van dit gebied in fases moet gebeuren; deze aanvraag houdt de ontwikkeling van fase 1 in; In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit binnengebied als “aan te snijden” aangegeven.

De invulling van dit gebied met open, halfopen en gesloten kavels sluit aan bij de omliggende bebouwing en kadert in de doelstelling om het woonuitbreidingsgebied aan te snijden zoals vooropgesteld in het gemeentelijk structuurplan;

Op basis van de huidige invulling van fase 1 door de voorgestelde verkaveling, de geschatte invulling van de volgende fases en het vooropgestelde aantal van groepswooningbouw in het Bijzonder Plan van Aanleg een bouwdichtheid tussen 16 en 17 woningen/ha zal bereikt worden; dat dit aanvaardbaar is;

De voorschriften horende bij het BPA “Wurfelder Bosschen”, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 30.08.2006 zijn van toepassing op deze verkavelingsaanvraag tezamen met de aanvullende verkavelingsvoorschriften, gevoegd aan dit advies en om te voegen bij het uittreksel uit het notulenregister van de verkavelingsvergunning.

Door de aanvrager werden erbij het aanvraagformulier bijkomende verkavelingsvoorschriften vermeld:

“Het plaatsen van zonnecollectoren en fotovoltaïsche zonnepanelen zijn slechts toegelaten voor zover ze niet zichtbaar zijn vanaf enig openbaar domein”

Hier wordt niet op ingegaan de mogelijkheid om fotovoltaïsche zonnepanelen of zonnecollectoren te plaatsen wordt aanvullend opgenomen bij de voorschriften van het BPA “De Wurfelder Bosschen”:

“dat het plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in of op de hellende dakvlakken is toegelaten”.

“Het samenvoegen van twee naast elkaar gelegen loten en/of opsplitsen van loten is slechts toegestaan voor zover de geest van het BPA niet in het gedrang komt.”

Het verkavelingsplan zoals vandaag voorligt, met de verdeling van de loten goed te keuren;

indien er een wijziging van perceelsconfiguratie wordt doorgevoerd moet hiervoor een nieuwe aanvraag tot wijziging van de verkaveling worden aangevraagd met de te volgen procedure.

In zitting van 26.10.2009 werd door de Gemeenteraad van de Stad Maaseik de aanleg van de wegenis, zoals ingetekend op het verkavelingsplan en het wegenisplan van de verkaveling “De Wurfelder Bosschen – fase I” goedgekeurd;

Uit het verkavelingsplan blijkt dat er op de loten 4+9, 18 en 26 vandaag constructies aanwezig zijn; deze vreemde constructies dienen verwijderd te worden; de loten 4+9, 18 en 26 kunnen slechts vervreemd of bebouwd worden na sloping van deze constructies; dit kan opgenomen worden als voorwaarde in de verkavelingsvergunning;

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.
Het voorgestelde ontwerp is bestaanbaar met de goede plaatselijk ordening en past in zijn onmiddellijke omgeving.

De voorliggende aanvraag wordt **GUNSTIG** geadviseerd voor 54 loten voor open, halfopen en gesloten bebouwing en aanleg van de wegenis, infrastructuurwerken en groenaanplanting volgens het bijgevoegd verkavelingsplan d.d. 30.03.2003 en aangepast op 09.04.2004, 09.08.2004, 20.11.2006 en 26.06.2009 ...

De voorschriften van het BPA “Wurfelder Bosschen” blijven van toepassing voor deze verkaveling; De bijkomende voorschriften met betrekking tot de artikels 1 en 2 worden gehecht aan dit advies en gevoegd bij het uittreksel uit het notulenregister.

...
Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar, zoals dit omstandig in dit besluit opgenomen is.

...
Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de C.V.A. [REDACTED] – De heer [REDACTED]. Het verkavelingsplan opgesteld door [REDACTED] – [REDACTED] BVBA d.d. 14.03.2003 en aangepast op 09.04.2004, 09.08.2004, 20.11.2006 en 23.06.2009 wordt als integrerend deel gehecht aan onderhavig vergunningsbesluit.

Volgende indeling van de loten is van toepassing:

...
De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

1° De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Wurfelder Bosschen” zijn van toepassing op deze aanvraag tezamen met de aanvullende verkavelingsvoorschriften gevoegd bij dit uittreksel uit het notulenregister.

...
5° De percelen welke op het verkavelingsplan zijn aangeduid met de letters “S” worden aan de Stad Maaseik overgedragen volgens de voorwaarden van de bijgevoegde overeenkomst tussen de CVA [REDACTED] en Stad Maaseik.

6° Binnen de 6 maanden na de voorlopige keuring de grond samen met de aangelegde infrastructuur kosteloos over te dragen aan de Stad Maaseik om ingelijfd te worden bij het openbaar domein.

7° Voor de loten 86 en 87 gelden de voorwaarden zoals deze gestipuleerd werden in de overeenkomst tussen de Stad Maaseik en de CVA [REDACTED] en gevoegd bij dit uittreksel uit het notulenregister.

8° De loten 4+9, 18 en 26 kunnen slechts vervreemd / bebouwd worden na sloping van alle constructies aanwezig op deze loten.

9° De vervreemding van de loten kan enkel geschieden nadat de aanleg van alle infrastructuur werken zoals voorzien in deze aanvraag zijn uitgevoerd of hiervoor een financiële waarborg is gesteld en aangenomen door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Maaseik.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 25 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 maart 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

Voorschriften BPA

De voorschriften van het BPA dienen beschouwd als mogelijk te bebouwen maxima. Zo is bijv. voor de loten 10 en 11 een bebouwing mogelijk tot quasi de volledige opp van het perceel tot 3m van de achterste perceelsgrenzen. Het is duidelijk dat dergelijke invullingen ruimtelijk onverenigbaar zijn met de omgeving. Hier dienen bijkomende beperkingen opgelegd te worden teneinde de hinder voor de omwonenden te beperken. Dit geldt ook voor loten 2, 3, 7, 14, 25 en 26, enz waar geen tuinzone is aangeduid op het BPA.

De tuinzone is afhankelijk van de kavelindeling. Het verkavelingsontwerp had daar dus rekening mee moeten houden. De enige beperking is dat afstand van 3 m van de perceelsgrenzen dient bewaard te worden.

De bouwdiepte dient beperkt op de verdieping.

De opdeling in loten noopt een verdere uitwerking van de voorschriften.

Indeling der loten

Sommige loten zijn onbetrouwbaar of verstoren de goede ruimtelijke ordening.

Loten 24, 37 en 38 zijn te beperkt. Er blijft geen tuinzone meer over. Het is onduidelijk waarom dergelijke kleine percelen ontworpen worden aangezien een veel ruimere configuratie mogelijk is.

...

De beroepschriften

A. Beroep van K. Wauters, [REDACTED], namens

...

2. Verkaveling niet verenigbaar met goede plaatselijke aanleg

* ruimtelijke afweging ontbreekt in het besluit CBS

...

4. mobiliteitsstudie ontbreekt

...

Behandeling van deze bezwaren:

...
2. De motivering m.b.t. de goede plaatselijke aanleg ontbreekt. Zie hoger. Dit punt kan bijgetreden worden.

...
4. Hoewel het een grote verkaveling betreft, werden geen gegevens omtrent een onderzoek naar mogelijke verkeershinder terug gevonden. Ook niet in de procedure van het BPA.

...
Het bezwaar kan worden bijgetreden voor wat betreft de punten 2 en 4.

B. Het beroep van [REDACTED]

...
2. Beroeper wenst de uitvoering wegenisinfrastructuur ten behoeve van fase 3
- De uitvoering van de wegenis blijft ten laste van de eigenaars. Indien de beroeper de uitvoering wenst van de wegenis over zijn percelen had hij een overeenkomst kunnen sluiten met de aanvrager.
- De aanleg van de peststroken is echter niet aanvaardbaar.

...
4. Loten 39 t.e.m. 45 zijn niet opgenomen in de indeling naar bouwwijze. Het plan is dus onvolledig.
- Dit standpunt dient bijgetreden te worden. Zie hoger.

Het bezwaar kan worden bijgetreden voor bepaalde aspecten van punt 2 en 4.

Rekeninghoudend met bovenvermelde overwegingen dienen de beroepschriften bijgetreden te worden. De verkavelingsvergunning kan niet worden verleend.
...”

Na de partijen te hebben gehoord op 16 maart 2010, beslist de verwerende partij op 6 mei 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning gedeeltelijk te verlenen op grond van volgende motieven:

“ ...
Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen een woonuitbreidingsgebied; dat voor de ontwikkeling van dit gebied het BPA “Wurfelderbosschen” werd opgemaakt;

Overwegende dat de voorschriften van dit BPA van toepassing worden gesteld op de verkaveling;

Overwegende dat de eigendomsattesten en volmachten van de verschillende eigenaars werden toegevoegd; dat de aanleg van de wegenis goedgekeurd werd door de gemeenteraad;

...
Overwegende dat het beroep van K. Wauters, [REDACTED], werd ingesteld namens volgende personen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED], wonende tegenoveringangsweg
[REDACTED]

dat het beroepschrift van K. Wauters betrekking heeft op volgende elementen:

1. Gebrekkig openbaar onderzoek
 - verkaveling ipv. stedenbouwkundige vergunning

- niet iedereen werd aangetekend aangeschreven
- gebrekkige aanplakking
- 2. Verkaveling niet verenigbaar met goede plaatselijk aanleg
 - ruimtelijke afweging ontbreekt in besluit CBS
- 3. machtsoverschrijding en schending bevoegdheidsverdeling
 - de gemeenteraad dient zich uit te spreken over de zaak van de wegen
- 4. het mobiliteitsaspect werd niet onderzocht
- 5. toestemming eigenaars binnen de verkaveling niet gevraagd
- 6. verwijdering constructies niet opgenomen bij de aanvraag
- 7. grond en pandenbeleid: het sociaal woonaanbod ontbreekt

...

Dat het beroepschrift stelt dat de verkaveling niet verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg; dat dit bezwaar kan weerlegd worden door het feit dat de ordening van het gebied reeds werd vastgelegd middels een bijzonder plan van aanleg; dat de verkaveling een verdere uitwerking en invulling voorziet van het BPA; dat de grote lijnen werden vastgelegd door het BPA; dat per kavel dient onderzocht te worden of de voorziene aanleg ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de aangeduide zonering op sommige loten onvoldoende rekening houdt met de impact op de omgeving; dat zo bijvoorbeeld voor de loten 10 en 11 een bebouwing mogelijk is tot quasi de volledige oppervlakte van het perceel; dat voor sommige loten bebouwing mogelijk is tot tegen de perceelsgrenzen van de aanpalende eigenaars; dat deze perceelsconfiguratie niet overeenstemt met deze van het BPA; dat dergelijke invullingen ruimtelijk onverenigbaar zijn met de omgeving; dat hier bijkomende beperkingen dienen opgelegd te worden teneinde de hinder voor de aanpalende eigenaars te beperken; dat mits het opleggen van volgende beperkingen de verkaveling wel ruimtelijk aanvaardbaar is:

- lot 21 + 22: t.o.v. perceel 236A11 dient de bebouwing een afstand te bewaren van minstens 5 meter en t.o.v. perceel 235S een afstand van minstens 6m;
- lot 9: t.o.v. perceel 236R10 dient de bebouwing een afstand te bewaren van min. 5m;
- loten 10 + 11: t.o.v. perceel 236W10 dient de bebouwing een afstand te bewaren van 6m;
- lot 5: t.o.v. perceel nr. 245A2 is een afstand te bewaren van min. 5m;
- loten 25 + 26 + 27: de bouwdiepte dient beperkt tot 12m en t.o.v. de achterste perceelsgrens is een afstand te bewaren van min. 8m;
- loten 47 + 48 + 49: de bouwdiepte dient beperkt tot 15m;
- loten 46 + 47: t.o.v. perceel 234W een afstand te bewaren van min. 5m;
- lot 35: t.o.v. perceel 230D is een afstand te bewaren van min. 5m
- lot 22: open bebouwing

dat het lot 24 te beperkt is; dat er geen tuinzone meer overblijft na bebouwing; dat dit lot uit de verkaveling dient gesloten te worden; dat het aanpalende lot 23 enkel bebouwbaar is in relatie met lot 24; dat dit lot te klein is voor open bebouwing; dat ook lot 23 uit de verkaveling dient gesloten te worden;

Overwegende dat de voorwaarde opgelegd door het schepencollege met betrekking tot de aansluiting op de [REDACTED] volgt uit het bindend advies van de administratie Wegen en Verkeer; dat dit advies bindend is voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt; dat in dit advies het volgende wordt gesteld:

- a. *de aansluiting (op de [REDACTED]) mag maar een max. breedte hebben van 1,50m*
- b. *het gaat niet om de aanleg van de toegangsweg, doch enkel over de aansluiting ter hoogte van de gewestweg.*

Overwegende dat met betrekking tot de mobiliteitsimpact dient gesteld te worden dat de verkaveling een verdere uitwerking en invulling voorziet van het BPA; dat zolang de

voorzien woondichtheid in het BPA niet overschreden wordt er geen bijkomende verkeershinder zal ontstaan; dat aangenomen kan worden dat het mobiliteitsaspect reeds in het kader van het BPA werd onderzocht;

Overwegende dat de volmacht van de eigenaars en de eigendomsattesten van alle percelen binnen de verkaveling zich in het dossier bevinden;

Overwegende dat de verwijdering van de constructies als voorwaarde kan opgelegd worden bij de vergunning; dat dergelijke voorwaarden courant bij de goedkeuring van een verkaveling opgenomen worden;

Overwegende dat het sociaal objectief volgend uit het grond- en pandenbeleid enkel van toepassing is voor aanvragen ingediend na 1 september 2009;

Overwegende dat het beroep van [REDACTED] betrekking heeft op volgende elementen:

1. de kadastrale nummering van perceel 236H11 klopt niet.
2. de beroeper wenst de uitvoering wegenisinfrastructuur ten behoeve van fase 3
3. de aanpassing van bijlage 4 door de gemeenteraad houdt een wijziging van het BPA in
4. loten 39 t.e.m. 45 zijn niet opgenomen in de indeling naar bouwwijze. Het plan is dus onvolledig.

Dat dit beroep weerlegd kan worden als volgt:

Dat met betrekking tot het perceel 236H11 er blijkbaar een hernummering gebeurd is; dat dit geen impact heeft op de verkaveling zelf;

Dat de uitvoering van de wegenis ten laste blijft van de eigenaars; dat de beroeper een overeenkomst had kunnen sluiten met de aanvrager indien hij de uitvoering wenst van de wegenis over zijn percelen; dat omtrent de zogenaamde peststroken een overeenkomst werd gesloten met de stad waarbij deze de mogelijkheid krijgt om deze stroken aan te kopen tegen een vastgesteld bedrag;

Overwegende dat de loten 86 en 87 niet in strijd zijn met het BPA; dat de loten werden aangeduid op een kopie van het BPA, maar geen wijziging inhouden van het BPA;

Dat de loten 39 t.e.m. 45 zijn gelegen binnen de zone voor open of halfopen bebouwing; dat de voorschriften van het BPA hier van toepassing zijn; dat de voorgestelde configuratie door de aanwezigheid van een tuinzone geen hinder zal geven voor de aanpalende eigenaars;

Overwegende dat de beroepen van de heer en mevrouw [REDACTED] en advocaat Kris Wauters gedeeltelijk worden ingewilligd; dat bijgevolg de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dient vernietigd te worden; dat er een verkavelingsvergunning wordt verleend met uitsluiting van de loten 23, 24, 17, 19 en 36 onder volgende voorwaarden:

...

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer en mevrouw [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED] en de heer Kris Wauters, advocaat, Gouverneur Roppesingel 131 te 3500 Hasselt namens de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] ingestelde beroepen worden **gedeeltelijk ingewilligd**.

Vervolgens **wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 december 2009 houdende verlening van de voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan C.V.A. [REDACTED] vernietigd**.

Evenwel wordt aan C.V.A. [REDACTED] een verkavelingsvergunning verleend met uitsluiting van de loten 23, 24, 17, 19 en 36 en wordt er een vergunning verleend voor de overige loten onder volgende voorwaarden:

- lot 21 + 22: t.o.v. perceel 236A11 dient de bebouwing een afstand te bewaren van minstens 5 meter en t.o.v. perceel 235S een afstand van minstens 6m;
 - lot 9: t.o.v. perceel 236R10 dient de bebouwing een afstand te bewaren van min. 5m;
 - loten 10 + 11: t.o.v. perceel 236W10 dient de bebouwing een afstand te bewaren van 6m;
 - lot 5: t.o.v. perceel nr. 245A2 is een afstand te bewaren van min. 5m;
 - loten 25 + 26 + 27: de bouwdiepte dient beperkt tot 12m en t.o.v. de achterste perceelsgrens is een afstand te bewaren van min. 8m;
 - loten 47 + 48 + 49: de bouwdiepte dient beperkt tot 15m;
 - loten 46 + 47: t.o.v. perceel 234W een afstand te bewaren van min. 5m;
 - lot 35: t.o.v. perceel 230D is een afstand te bewaren van min. 5m
- Volgende indeling van de loten is van toepassing:
 - Voor de loten gelegen in art. 1 (open en halfopen bebouwing):
 - Open bebouwing: loten 1 tot en met 14 – 18 – 20 tot en met 22 – 25 – 26
 - Half open bebouwing: loten 15/16 – 23/24 – 27/28 – 29/30 – 37/38.
 - Voor de loten gelegen in art. 2 (halfopen en gesloten bebouwing):
 - Lot 32: halfopen bebouwing ten opzichte van lot 31
 - Lot 47: halfopen bebouwing ten opzichte van lot 46
 - Voor de overige loten 33 t.e.m. 35 en 48 t.e.m. 54 is gesloten bebouwing van toepassing.
 - Voor elk lot gelegen in art. 2 wordt er bijkomend bij de voorschriften van het BPA Wurfelder Bosschen vermeld dat er maximum 1 wooneenheid kan toegelaten worden per lot.
 - Uitzondering hierop zijn de loten 32 en 35 waar, gelet op de grote bouwbreedte en oppervlakte van de loten, er maximum 2 wooneenheden per lot kunnen worden toegelaten.
 - Wanneer de aanvrager dit wil wijzigen moet er een totaal concept worden uitgewerkt voor het volledig gebied welk omvat wordt door art. 2.
 - De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Wurfelder Bosschen” zijn van toepassing op deze aanvraag tezamen met de aanvullende verkavelingsvoorschriften gevoegd bij dit advies.
 - De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementering van de nutsbedrijven.
 - De voorwaarden opgelegd door het Agentschap Wegen en Verkeer – District Maaseik strikt op te volgen
 - De voorwaarden opgelegd door Infrax en de VMM-Afdeling Operationeel Waterbeheer strikt op te volgen.
 - De percelen welke op het verkavelingsplan zijn aangeduid met de letters “S” worden aan de Stad Maaseik overgedragen volgens de voorwaarden van de bijgevoegde overeenkomst tussen de CVA [REDACTED] en Stad Maaseik.
 - Binnen de 6 maanden na de voorlopige keuring van de uitrustingswerken dient de grond samen met de aangelegde infrastructuur kosteloos overgedragen aan de Stad Maaseik om ingelijfd te worden bij het openbaar domein.

- *Voor de loten 86 en 87 gelden de voorwaarden zoals deze gestipuleerd werden in de overeenkomst tussen de Stad Maaseik en de CVA [REDACTED].*
- *De loten 4+9, 18 en 26 kunnen enkel vervreemd / bebouwd worden na sloping van alle constructies aanwezig op deze loten.*
- *de vervreemding van de loten kan enkel geschieden nadat de aanleg van alle infrastructuurwerken zoals voorzien in deze aanvraag zijn uitgevoerd of hiervoor een financiële waarborg is gesteld en aangenomen door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Maaseik.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Bij arrest nr. 217.305 van 18 januari 2012 vernietigt de Raad van State “het besluit van 26 oktober 2009 van de gemeenteraad van de stad Maaseik houdende goedkeuring van de aanleg van de nieuwe wegenis zoals ingetekend op het verkavelingsplan en het wegenisplan van de verkaveling “De Wurfelder bosschen-fase 1” te Maaseik”.

Op 27 februari 2012 beslist de gemeenteraad van de stad Maaseik opnieuw tot goedkeuring van de aanleg van de nieuwe wegenis zoals ingetekend op het verkavelingsplan en het wegenisplan van de verkaveling “De Wurfelder bosschen-fase 1”.

V. DE REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Per e-mail en per fax van 28 februari 2012 dient de verzoekende partij een hernieuwde vraag in tot vernietiging van de bestreden beslissing waarin zij stellen dat het college van burgemeester en schepenen slechts een beslissing inzake de wegenis kan nemen nadat de gemeenteraad uitspraak heeft gedaan over de zaak van de wegen.

Dergelijk stuk is niet voorzien in de procedureregeling. Het wordt uit de debatten geweerd.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 11 mei 2010 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld op 9 juni 2010 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen in het verzoekschrift:

“ ...

Eerste beroepsindiener is eigenaar van een perceel grond (235R) dat rechtstreeks paalt aan de gronden, die voorwerp uitmaken van de verkavelingsaanvraag. Hij woont ook samen met zijn gezin op dit perceel grond. Rakend aan zijn tuin wordt de mogelijkheid van groepswooningbouw in het BPA (artikel 3) voorzien. De verkavelingsvergunning concretiseert deze mogelijkheid door de percelen ter zake af te bakenen. Bovendien zal er vrij kort tegen zijn perceel een weg lopen. Vergelijkbare opmerkingen gelden voor de vierde beroepsindiener. Beiden zullen of kunnen zij hinder ondervinden van zowel de geplande bewoning als van de aan te leggen wegen, voorwerp van de bestreden verkavelingsvergunning.

De derde beroepsindiener woont tegenover de ingangsweg van de vergunde verkaveling. Als gevolg van de genomen beslissing, die ook een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegen bevat, zal de derde beroepsindiener heel wat meer verkeer moeten verdragen aan zijn voordeur. Dit zal heel wat bijkomende hinder teweeg brengen. Een zelfde opmerking geldt voor de tweede beroepsindiener.

Uit onderstaande foto en bovenvermelde uiteenzetting blijkt dat eerste verzoekende partij, tweede verzoekende partij en vierde verzoekende partij palen aan de verkaveling “Wurfelderbosschen – fase 1” en dat derde verzoekende partij tegenover de weg ligt die in de bestreden beslissing wordt verlengd en die zal zorgen voor de ontsluiting van de verkaveling.

...”

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen. Ze betogen:

“ ...

In casu beroepen verzoekende partijen zich op hun hoedanigheid als naburen van de percelen grond waarop de verkavelingsaanvraag van tussenkomende partij betrekking heeft.

Er dient echter op te worden gewezen dat de vaste rechtspraak van de Raad van State, volgens welke het nabuurschap geldt als vermoeden van het feit dat men nadeel of hinder ondervindt van een bepaalde vergunde activiteit, niet zonder meer wordt aanvaard door de Raad voor vergunningsbetwistingen. De Raad voor vergunningsbetwistingen heeft integendeel in haar zeer prille rechtspraak geoordeeld dat het loutere nabuurschap op zich niet voldoende is om aan te tonen dat men rechtstreeks of onrechtstreeks hinder ondervindt of kan ondervinden van een vergunningsbeslissing.

Volgens deze zelfde rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dient ieder persoon die zich dus op het element van het nabuurschap beroept om aan te tonen dat hij of zij hinder ondervindt van een vergunningsbeslissing, bijkomend aan te tonen op grond van welke concrete elementen dit nabuurschap tot de beweerde hinder of nadelen kan leiden. Het vermoeden van hinder uit nabuurschap wordt met andere woorden niet langer aanvaard door de Raad voor vergunningsbetwistingen.

Welnu, gelet op deze gewijzigde rechtspraak betreffende het belang van de verzoekende partijen – derde belanghebbenden, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in kwestie geen enkel bijkomend element aanbrengen op grond waarvan zou kunnen worden afgeleid dat hun hoedanigheid als nabuur hen op concrete wijze hinder of nadeel berokkent.

Verzoekende partijen beperken zich in dit verband enkel en alleen tot een aantal algemeenheden en standaardclausules. Eén en ander blijkt ook overduidelijk uit het feit dat verzoekende partijen nalaten ook maar één enkel bewijsstuk over te maken waaruit hun belang zou blijken. Sterker nog, verzoekende partijen laten zelfs na te bewijzen dat zij überhaupt naburen zijn van de kwestieuze gronden waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft, zoals zij op faciele wijze beweren. Het enige stuk dat verzoekende partijen bijbrengen is het bestreden besluit. Het spreekt echter voor zich dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen het belang van verzoekende partijen niet kan beoordelen enkel en alleen op grond van dit stuk.

Uit dit manifest gebrek aan concrete aanduiding van het belang van verzoekende partijen, alsook uit het gebrek aan stukken om dit z gezegde belang te staven, dient zonder meer te worden afgeleid dat verzoekende partijen niet kunnen worden aangemerkt als personen die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen ervaren van de bestreden vergunningsbeslissing.

...

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

In haar toelichtende nota menen tussenkomende partijen dat het annulatieberoep van verzoekende partijen als onontvankelijk dient te worden verworpen. Zij baseren zich hieromtrent op twee argumenten:

- Vaststaande rechtspraak van Uw Raad die stelt dat louter nabuurschap op zich niet voldoende is om aan te tonen dat men rechtstreeks of onrechtstreeks hinder ondervindt of kan ondervinden van een vergunningsbeslissing.*
- Verzoekende partijen laten na te bewijzen dat zij überhaupt naburen zijn van de kwestieuze gronden waarop de verkaveling betrekking heeft.*

Geen van beide argumenten kan bijgetreden worden.

In de eerste plaats hebben verzoekende partijen hun belang voldoende geconcretiseerd in het inleidend verzoekschrift, zodat zelfs geen sprake kan zijn van een vermoeden. Elk der verzoekende partijen is dieper ingegaan op de reden waarom hun nabuurschap concreet hinder zal ondervinden als gevolg van de bestreden beslissingen. De rechtspraak van uw Raad, waarnaar zonder verdere concretisering tussenkomende partijen naar verwijzen, is in deze dan ook niet relevant, minstens zijn de voorwaarden van deze rechtspraak vervuld.

Voor het overige hebben tussenkomende partijen in voorgaande procedures nooit betwist dat verzoekende partijen in de buurt wonen. Integendeel verzoekende partijen werden aangeschreven in het raam van het openbaar onderzoek. Bovendien dient verwezen te worden naar:

-RvS nr. 169.184 d.d. 20 maart 2007:

“De verzoekende partijen wonen ten westen van de stadskern van de stad Maaseik, rond een driehoekig gebied, plaatselijk bekend als “de Wurfelderbosschen”, dat begrensd wordt door de [REDACTED] (verzoekende partijen [REDACTED]), de [REDACTED] (verzoekende partij [REDACTED]) en de [REDACTED] (verzoekende partij [REDACTED]).

Rondom het bedoelde gebied bevinden zich woningen (waaronder deze van de verzoekende partijen), terwijl het binnengebied ingenomen is door akkerland, gras- en weiland, braakliggend terrein, en twee voetbalvelden met bijhorende accommodatie.”

-Het Auditorsverslag in de zaak 195.329 /X-14.507:

“Vervolgens dient opgemerkt dat het verweerder, m.n. de stad Maaseik toch niet onbekend kan zijn dat verzoekers allen woonachtig zijn in de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zoals reeds is vastgesteld in het reeds voornoemd arrest nr. 169.184, van 20 maart 2007.”

Bijgevolg dient Uw Raad vast te stellen dat het verzoekschrift tot nietigverklaring wel degelijk ontvankelijk is.

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat beroepen kunnen worden ingesteld bij de Raad door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De eerste en de vierde verzoekende partij verwijzen in hun verzoekschrift naar de hinder die ze zullen of kunnen ondervinden van zowel de geplande bewoning als van de aan te leggen wegen, gezien hun woning paalt aan de bouwpercelen. De tweede en de derde verzoekende partij stellen dat zij wonen tegenover de ingangsweg van de vergunde verkaveling en daardoor meer verkeer zullen moeten verdragen.

De verzoekende partijen maken daarmee afdoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door de vergunde verkaveling.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat het besluit van de gemeenteraad van de stad Maaseik van 26 oktober 2009 houdende goedkeuring van de aanleg van de nieuwe wegenis zoals ingetekend op het verkavelingsplan en het wegenisplan van de verkaveling “De Wurfelder bosschen-fase 1” door de Raad van State werd vernietigd bij arrest nr. 217.305 van 18 januari 2012 en dat de gemeenteraad van de stad Maaseik opnieuw tot goedkeuring van dezelfde wegenis heeft beslist op 27 februari 2012.

Artikel 4.2.17, § 2 VCRO bepaalt:

“§2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende

bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn. “

Deze bepaling vormt in essentie een herhaling van de regeling die voorheen was opgenomen in artikel 57bis van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, erin opgenomen door artikel 15 van de wet van 22 december 1970.

Uit de parlementaire voorbereiding bij het wetsontwerp van 8 april 1959 tot organisatie van de stedenbouw en van de ruimtelijke ordening blijkt dat de in het vermeld artikel 57bis, § 1 ingeschreven bevoegdheid van de gemeenteraad “voor de wegen” niets meer is dan “de toepassing van (...) (de) gemeentewet” en dat “bij de bespreking van een wet op de ruimtelijke ordening (...) de beginselen en de grondslagen van de gemeenteweg niet opnieuw in het gedrang (mogen) worden gebracht.”

Daaruit volgt dat de gemeenteraad over de uitsluitende bevoegdheid beschikt om een beslissing te nemen over de aanleg van nieuwe wegen, ook indien de nieuwe wegen deel uitmaken van een verkavelingsaanvraag.

Uit artikel 4.2.17, § 2 VCRO volgt bovendien dat het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen moet voorafgaan aan de beslissing van het vergunningsverlenend bestuursorgaan. Een besluit van de gemeenteraad dat nadien wordt genomen respecteert de volgorde van de bevoegdheidsuitoefening niet en kan niet gelden als het bij het decreet vereiste voorafgaand besluit.

Het vernietigingsarrest van de Raad van State nr. 217.305 van 18 januari 2012 heeft tot gevolg dat het besluit van de gemeenteraad van de stad Maaseik van 26 oktober 2009 houdende goedkeuring van de aanleg van de nieuwe wegenis zoals ingetekend op het verkavelingsplan en het wegenisplan van de verkaveling “De Wurfelder bosschen-fase 1” retroactief uit de rechtsorde verdwenen is en geacht wordt nooit te hebben bestaan. Bij gebreke aan een voorafgaand besluit van de gemeenteraad inzake de wegen zijn de vergunningsverlenende overheden niet bevoegd om te beslissen over de verkavelingsaanvraag die wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. Deze onbevoegdheid moet ambtshalve worden vastgesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 mei 2010, waarbij aan de eerste tussenkomende partij onder voorwaarden de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van percelen in 54 loten met uitsluiting van de loten [REDACTED] en [REDACTED] op een percelen gelegen [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 maart 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