

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0477
in de zaak met rolnummer 1314/0721/A/8/0717

Verzoekende partij	mevrouw Ingrid ROB BEN vertegenwoordigd door advocaat Andy BEELEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Grensstraat 4.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 18 juni 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 16 januari 2014 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel grond in twee loten voor open bebouwing, gelegen te 3500 Hasselt, Sint-Lambrechts-Herkstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie B, nummer 167C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 augustus 2016.

Advocaat Andy BEELEN voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.
Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 16 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verkavelen van grond in twee loten*”.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied. Het achterliggende binnengebied (vanaf 50 meter) is bestemd als woonuitbreidingsgebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 december 2013 tot en met 4 januari 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 januari 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 januari 2014 de verkavelingsvergunning:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een verkavelingsvoorstel bestaande uit 2 bouwloten gelegen in een woonlint van de Sint-Lambrechts-Herkstraat. Overwegende dat de omgeving gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in open bouwvorm. Tegenover het perceel bevinden zich sportvelden. Het aanpalende perceel links betreft een strook met een breedte van 5.00 m ter ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied.

Voor de percelen is eveneens een reststrook gelegen, eigendom van de stad Hasselt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat voorgesteld verkavelingsvoorstel niet aanvaardbaar is in de ruimtelijke context. Overwegende dat het verkavelingsvoorstel geen rekening houdt met de ontsluiting van het achterliggend woonuitbreidingsgebied. Overwegende dat de aanpalende verkaveling links een strook heeft vrij gehouden van 5.00 m ter ontsluiting van het achterliggend woonuitbreidingsgebied, dat in dit verkavelingsvoorstel suggestief werd aangegeven dat op perceel 167c eveneens 5.00 m dient vrij gehouden te worden. Dat destijds geen bezwaren werden geuit bij de procedure van deze verkaveling (verkaveling 1488 afgeleverd aan Anna Vossen d.d. 19/08/2004). Overwegende dat deze doorgang essentieel is voor de ontsluitbaarheid van het achterliggende woonuitbreidingsgebied.

Overwegende, dat bovendien tussen het openbaar domein en het perceel een strook gelegen is, eigendom van de stad Hasselt. Dat deze strook dient aangekocht te worden om mee op te nemen in de verkaveling.

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota opgesteld door de ontwerper dan ook niet wordt bijgetreden.

Algemene conclusie

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

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 6 maart 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 mei 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 18 juni 2014 ongegrond en weigert zij de verkavelingsvergunning:

“ ...

Overwegende dat een bestemming van ééngezinswoning met inbegrip van zorgwonen en met een beperkte complementaire functie (maximale vloeroppervlakte van 100 m²) ruimtelijk aanvaardbaar is;

dat tevens een bouwvorm van open bebouwing en een gabarit van maximum 2 bouwlagen onder een hellend en/of plat dak aansluit op de omgevende bebouwing;

Overwegende dat de loten 1 en 2 niet aan de rooilijn grenzen; dat tussen de verkaveling en de openbare weg het perceel met kadastraal nr. 167a/2 ligt; dat ter hoogte van voorliggend terrein het perceel een diepte heeft van circa 3 meter; dat het perceel nr. 167a/2 privaat domein is van de stad Hasselt;

dat hierbij op te merken is dat zolang het perceel in privaat eigendom van de gemeente blijft de verkaveling niet aan een uitgeruste weg grenst; dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de opbouw van een woning dan niet voldaan kan worden aan de bepalingen van artikel 4.3.5§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat een verkavelingsvergunning, volgens de Raad van State, niet enkel tot doel heeft aan de eigenaar toelating te geven tot het verkopen van gronden maar er ook op gericht is om aan de particulieren die de percelen aankopen de vereiste waarborg te geven dat zij op die percelen zullen kunnen bouwen; dat een verkaveling die aan deze laatste eis niet voldoet het algemeen belang schaadt;

Overwegende dat het feit dat reeds vergunningen afgeleverd werden namelijk, voor de percelen met kadastrale nummers 167e,..., niet relevant is; dat deze vergunningen geen argument kunnen vormen om een vergunning te kunnen afleveren in strijd met de geldende voorschriften van VCRO;

dat het gelijkheidsbeginsel geen aanspraak op gelijkheid in de onwettigheid kan inhouden (R.v.St. arrest Nijs nr. 130.386, 20 april 2004);

Overwegende dat een effectieve realisatie van een bebouwing binnen de verkaveling slechts mogelijk is na inlijving van het perceel nr. 167a/2 bij het openbaar wegdomein of na aankoop van voorliggende strook om mee op te nemen in de verkaveling;

Overwegende dat in verdere orde de bevoegde overheid tot op heden nog niet over de ordening van het achterliggende woonuitbreidingsgebied beslist heeft;

dat het een nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied betreft;

dat er diverse ontsluitingsmogelijkheden voor het gebied zijn;

dat bij het beroepschrift hierover een uitgebreide argumentatienota gevoegd is;

dat hierin onder meer gesteld wordt dat een ontsluiting via Bloemenhofstraat, Rozelaarstraat en Bosveldstraat meer aangewezen is dan via de reeds drukke Sint-Lambrechts-Herkstraat;

dat dit niet volledig kan worden bijgetreden;

dat aangezien voor het achterliggende woonuitbreidingsgebied nog geen globaal ordeningsplan opgemaakt is het geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg(en) het best voorzien wordt;

dat voorliggend ontwerp een efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren;

Overwegende dat de links aanpalende verkaveling een strook van 5 meter vrij gehouden heeft ter ontsluiting van het binnengebied;

dat dit in de toekomst gebruikt kan worden als een verbindingsssteeg voor voetgangers- en

fietsverkeer;

dat evenwel uit een ordeningsplan kan blijken dat het aangewezen is om de 5 meter strook te verbreden in functie van een in- en uitrit voor voertuigen;

Overwegende dat voorliggend perceel voldoende breed is om 2 bouwloten voor een halfopen bebouwing in plaats van open bebouwing te voorzien; dat bijkomend een strook van circa 5 meter vrij kan gehouden worden om eventueel in de toekomst mee op te nemen in de ordening van het binnengebied;

Overwegende dat de beroeper een mail van de heer Bart Cleuren van de technische dienst van de stad Hasselt heeft bijgebracht; dat in deze mail aangehaald wordt dat het perceel afd.10 sectie B nr. 167/a/02 tot het openbaar domein behoort maar niet werd geregistreerd en bijgevolg ook zo niet werd opgenomen in het kadastraal plan;

Overwegende dat de deputatie in zitting van 8 mei 2014 beslist heeft om de beslissing uit te stellen om reden van:

- plan rooilijn van '74 opvragen

- nagaan of perceel voor de gevraagde bouwloten al of niet tot het openbaar domein behoort

dat de landmeter van de stad Hasselt, de heer Bart Cleuren, in schrijven van 16 mei 2014 stelt dat het perceel afd.10 sectie B nr. 167/a/02 behoort tot het openbaar domein, maar niet opgenomen werd in het kadastraal plan;

Overwegende dat de aanvraag in zijn huidige vorm en samenstelling niet kan vergund worden;

dat om redenen zoals hierboven vermeld het voorliggend verkavelingsontwerp een efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren;

dat betreffende het perceel nr. 167/a/02 het tevens aangewezen is dat het stukje openbaar domein uiteindelijk kadastraal als dusdanig geregistreerd wordt;

Overwegende dat er een nieuwe verkavelingsaanvraag in te dienen is bij de gemeente; dat het voorliggend perceel namelijk voldoende breed is om 2 bouwloten voor een halfopen bebouwing in plaats van open bebouwing te voorzien en om een strook van circa 5 meter vrij te houden om eventueel in de toekomst mee op te nemen in de ordening van het binnengebied;

Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden;

dat de vergunning niet kan worden verleend;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De vordering is ontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in “van artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM, van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het gelijkheidsbeginsel”. Zij overweegt:

“ ...

Het perceel 167C heeft een oppervlakte van bijna 15 are, ligt in woongebied volgens het gewestplan, is gelegen in regionaal-stedelijk gebied (Hasselt) en komt m.a.w. bij uitstek in aanmerking voor het verkavelen in 2 loten voor open bebouwing ...

Toch weigert de deputatie de aanvraag om redenen die niet het perceel 167C zelf, maar het achterliggend woonuitbreidingsgebied betreffen ...

De deputatie stelt met name dat de aanvraag de efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren. Het gaat m.a.w. alleszins over een onzeker / hypothetisch motief. De deputatie stelt immers duidelijk dat het ontwerp een efficiënte ontsluiting KAN hypothekeren (er staat “kan” in plaats van “zal”).

Bovendien nuanceert de deputatie die mogelijkheid dan nog eens extra door toe te geven dat zij zelf geen idee heeft waar de ontsluitingswegen het best worden voorzien. Zij stelt m.a.w. helemaal NIET dat de ontsluiting best over het perceel 167C zou verlopen. Dit contrasteert trouwens nogmaals met de stelling dat het ontwerp een “efficiënte” ontsluiting kan hypothekeren.

Men kan immers niet enerzijds stellen dat een “efficiënte” ontsluiting door het ontwerp gehypothekeerd kan worden (waarbij je dus impliciet stelt dat die efficiënte ontsluiting via 167C zou geschieden) en anderzijds stellen dat het geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg het best voorzien wordt (waarbij je dus ontkracht dat die best via 167C voorzien wordt). Dit is contradictorisch.

De hypothetische, contradictorische en onzekere motivering die de deputatie aldus verstrekt is op zich reeds niet afdoende om de weigering van de aanvraag te verantwoorden en zij is tevens strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO mag bovendien niet hoofdzakelijk uitgegaan worden van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven

...

De niet-afdoende motivering en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel is zeker aanwezig wanneer men ook nog oog heeft voor de feitelijke toestand ter plaatse en de concrete beroepsgrievens die geformuleerd werden en vervolgens voor de manier waarop deze door verweerster “afgedaan” werden.

Uit het dossier blijkt immers duidelijk dat verweerster hierbij geen correcte, concrete, volledige afweging, geen transparante confrontatie, van al de ter zake dienende gegevens heeft verricht. De bestreden beslissing schendt om die reden ook de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

Vooreerst is er het feitelijk gegeven dat het perceel 167C deel uitmaakt van een zone die door het gewestplan is bestemd als woongebied en die de St.Lambrechts-Herkstaat, de Rozelaarstraat en de Bosveldstraat omvat, en ook nog de Bloemhofstraat (deze straat ligt reeds aan het woonuitbreidingsgebied). Welnu, aan die 4 straten – welke het kwestieuze woonuitbreidingsgebied omsluiten - zijn er over de afgelopen decennia al tal van woningen vergund en gebouwd geworden ... Verweerster is hiervoor minstens mede-verantwoordelijk. Het is dan ook discriminatoir vanwege verweerster t.o.v. beroepster om haar dit dan thans te beletten, waar al die andere eigenaars dat wel hebben gekund. Dan had verweerster indertijd de ontsluiting moeten vastleggen en regelen, en niet dit nalaten en ondertussen stedenbouwkundige vergunningen afleveren/ laten voortbestaan. Bij het uitoefenen van de bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening geldt het gelijkheidsbeginsel ook ... Verweerster

stelt bovendien zelf in de bestreden beslissing dat het geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg(en) het best voorzien word en dat er diverse ontsluitingsmogelijkheden voor het gebied zijn. Het perceel 167C van verzoekster dient bijgevolg niet gereserveerd en onbenut te blijven.

Bovendien oordeelt de deputatie in casu ook volkomen ten onrechte dat het een nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied zou betreffen ...

Dit is immers volkomen onjuist, het woonuitbreidingsgebied is wel degelijk aangesneden langs de Bloemenhofstraat.

De Bloemenhofstraat vormt immers de grens van het woonuitbreidingsgebied. Welnu, het merendeel van de percelen gelegen aan de Bloemenhofstraat, in het woonuitbreidingsgebied, zijn al bebouwd met woningen ...

Verweerster vertrekt in de bestreden beslissing in haar beoordeling van de ontsluitingsproblematiek dan ook sowieso van een totaal onjuiste feitelijke en juridische premisse, die maakt dat haar beslissing strijdt met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De kwestie van de primaire aansnijding is onmiskenbaar een relevant gegeven in de ontsluiting. Verweerster beoordeelt dit volkomen verkeerd.

In artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM, integraal van toepassing in de Belgische rechtsorde, staat bovendien uitdrukkelijk dat alle natuurlijke personen, en dus ook verzoekster ..., recht hebben op het ongestoord genot van hun eigendom ...

Het fundamenteel beginsel van het respect voor de eigendom van een ander betreft **een grondrecht** dat reeds jarenlang erkend wordt in de rechtspraak van o.a. het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ...

Dit recht komt duidelijk in het gedrang wanneer men verzoekster ... nu in de gegeven omstandigheden belet te bouwen in woongebied waar al de andere eigenaars dat wel hebben gemogen en gekund, zeker deze aan de Bloemenhofstraat, nota bene in woonuitbreidingsgebied!

Feit is trouwens dat hier ... in principe enkel groepswooningbouw mogelijk is (art. 5-6 KB 28.12.1972 ...), wat de bestaande woningen aan de Bloemenhofstraat in WUG-gebied niet zijn.

Verder stelt de deputatie in hoger citaat omtrent de argumentatienota van beroepster zelf dat deze uitgebreid was, maar zij maakt vervolgens enkel melding van de alternatieve ontsluitingen via de Bloemenhofstraat, Rozelaarstraat en de Bosveldstraat in die nota en zij herleidt die nota dan ook nog eens de facto tot de stelling dat een ontsluiting via de Bloemenhofstraat, Rozelaarstraat en Bosveldstraat meer aangewezen is dan via de reeds drukke Sint-Lambrechts-Herkstraat.

De deputatie oordeelt vervolgens dat die stelling niet volledig kan worden bijgetreden ...

Dit is een onjuiste en onvolledige weergave en behandeling van het beroepsschrift en de argumentatienota en de stukken afgegeven op de hoorzitting ...

Ten eerste voorzag de argumentatienota immers ook 2 alternatieve ontsluitingen die wel degelijk via de Sint-Lambrechts-Herkstraat verliepen, nl. via perceel 167G en via perceel 188L ...

Verweerster had dan ook de plicht om ook die alternatieve ontsluiting via de percelen 167G en 188L, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel vereist, in de afweging te betrekken en haar beslissing dienaangaande te motiveren. Dat heeft zij nagelaten.

Tweedens erkent de deputatie in hogere overwegingen impliciet dat de Sint-Lambrechts-Herkstraat zich, i.t.t. de Bloemenhofstraat, de Rozelaarstraat en de Bosveldstraat waar beroepster diverse alternatieven inzake ontsluiting had aangereikt, inderdaad kenmerkt door druk verkeer. Zij betwist dit immers niet, laat staan dat zij zou aangeven dat hier geen of slechts beperkt verkeer zou zijn. Daarbij komt dan nog dat beroepster in haar beroepsschrift op zeer concrete wijze had aangevoerd dat de ontsluiting via haar perceel 167C zou leiden tot een gevaarlijk en druk kruispunt op die Sint-Lambrechts-Herkstraat, gelet op de ter plaatse aanwezige recreatie en horeca-inrichtingen, gesitueerd recht tegenover het perceel 167C ...

Ook die feitelijke gegevens (aanwezige recreatie + horeca + druk kruispunt bij ontsluiting via perceel 167C ...) betwist de Deputatie als zodanig niet in de bestreden beslissing.

De deputatie weigert tezelfdertijd evenwel om die aandachtspunten inzake mobiliteit en veiligheid in de afweging en de motivering van haar beslissing te betrekken en zij weigert ook nog eens om in het licht hiervan de door verzoekster aangebrachte alternatieven inzake ontsluiting (ook deze via de Bloemenhofstraat, de Rozelaarstraat en de Bosveldstraat) IN CONCRETO te beoordelen en IN CONCRETO te vergelijken en met de ontsluiting via 167C. Van een dergelijke IN CONCRETO beoordeling en vergelijking is immers nergens enig spoor in de bestreden beslissing. Dit kan niet aanvaard worden.

...

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht immers tot een zorgvuldig onderzoek en tot afweging op grond van alle ter zake dienende gegevens ... En art. 4.3.1. VCRO bepaalt thans bovendien nog eens expliciet dat “de in de omgeving bestaande toestand” (= de concrete toestand tegenover het perceel 167C en op de Sint-Lambrechts-Herkstraat + de alternatieve ontsluitingen in de onmiddellijke nabijheid zijnde Bloemenhofstraat, de Rozelaarstraat en de Bosveldstraat), de “mobiliteitsimpact” en de “veiligheid” stuk voor stuk aandachtspunten inzake ruimtelijke ordening zijn die de overheid wel degelijk in rekening dient te brengen ...

Dat doet de deputatie i.c. echter niet en dat heeft niets te maken met discretionaire bevoegdheid/ marginale toetsing (d.i. het klassieke verweer van de deputatie), maar alles met het niet wettig vervullen van de verplichtingen die de deputatie heeft op grond van de VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. De beoordeling moet in concreto gebeuren.

Volledigheidshalve kan bovendien opgemerkt worden dat verweerster evenmin betwist dat de verkavelingsvergunning die in 2004 werd verleend aan mevrouw Anna Vossen voor het perceel 167B onwettig is, voor zover betrekking hebbend op het perceel 167C (strook 5m). Dit werd immers uitvoerig beargumenteerd in het beroepsschrift ... Verweerster stelt nergens in de bestreden beslissing dat die vergunning van 2004 toch wettig zou zijn waar zij het perceel 167C raakt en nog minder bespreekt of weerlegt verweerster in de bestreden beslissing de grieven die desbetreffend werden aangevoerd in het beroepsschrift ... Haar stelling is simpelweg dat het voorliggend ontwerp een efficiënte ontsluiting kan hypothekeren, niet dat de ontsluiting over 167C dient te geschieden.

Ten derde stelt de deputatie zelfs omtrent de alternatieven inzake ontsluiting zoals voorzien in de argumentatienota slechts in haar beslissing in één zin dat deze “niet volledig kunnen (kan) worden bijgetreden”.

Los van het feit dat dit geen in concreto onderzoek en geen in concreto afweging behelst en dan ook strijdig is met de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel (zie hoger), is het stellen door verweerster dat zij het niet volledig kan bijtreden het ipse facto erkennen door verweerster dat zij de grief wel ten dele kan bijtreden.

De deputatie treedt het standpunt van beroepster dus ten dele bij, maar toch weigert zij de aanvraag. Maar wat m.b.t. de diverse alternatieven dan wel (voorwerp) wordt bijgetreden en wat niet, dat weet niemand. En waarom de conclusie dan is dat de balans naar een weigering voor perceel 167C moet overslaan, ook dat weet niemand. Zeker niet wanneer verweerster tezelfdertijd nog eens stelt dat het geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg(en) het best voorzien wordt;

*De motivering heeft tot doel de rechtszoekende duidelijk en helder uit te leggen waarom in een bepaalde zin en niet in een andere zin geoordeeld werd. De i.c. door verweerster verstrekte motivering laat dat totaal niet toe, zij is niet alleen hypothetisch, contradictorisch en onzeker (zie hoger), zij is ook nog eens uitermate vaag en mist iedere concreetheid in het licht van het wél zeer concrete beroepsschrift en de zeer concrete argumentatienota die precies de ontsluitingsproblematiek van het achterliggend woonuitbreidingsgebied betreffen die verweerster aanvoert als weigering.
...”*

2.

Verwerende partij repliceert:

*“ ...
Eerstens miskent verzoekster de ‘bestaande onmiddellijke omgeving’ als primordiale toetssteen bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, rekening moet houden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’.

*...
Daarnaast is het niet de vergunde toestand maar wel de bestaande toestand die in aanmerking moet worden genomen bij de beoordeling ...*

Het voorgaande heeft tot gevolg dat verzoekster net zoals ons college, zich verplicht rekenschap moet geven van enerzijds de aanwezigheid van het achterliggende woonuitbreidingsgebied waarbij nog geen beslissing werd genomen over de concrete ordening ervan, en anderzijds van de aan de links aanpalende verkaveling vrijgehouden strook van 5 meter met het oogmerk om de ontsluiting van het kwestieuze binnengebied te kunnen realiseren.

De betwisting die verzoekster ... aanvoert, waarbij wordt gesteld dat met de 5-meter zone, en dus ook met het concrete oogmerk van deze 5-meter zone, geen rekening kan worden gehouden ingevolge het beweerd onwettig karakter van de anno 2004 verleende verkavelingsvergunning, moet bijgevolg buiten beschouwing worden gelaten.

Tweedens moet erop worden gewezen dat de Raad voor wat betreft zijn beoordelingsbevoegdheid over de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van goede ruimtelijke ordening ... zijn beoordeling ... niet in de plaats mag stellen van die van de deputatie ...

Uit de hierboven geciteerde motivering blijkt dat ons college bij zijn beoordeling aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, ondermeer rekening heeft gehouden met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de hinderaspecten en het gebruiksgenot als beginselen van goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° VCRO.

Van een foutieve dan wel kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is er in casu geen sprake.

Tweedens, voor wat betreft een beweerde schending van de motiveringsplicht maakt verzoekster ten onrechte gewag van 'hypothetische, contradictorische en onzekere' motivering.

Het feit dat ons college erkent dat het binnengebied nog niet geordend is, dat er meerdere ontsluitingsmogelijkheden zijn van het gebied en vervolgens stelt dat voortgaande op de bestaande vrijgehouden strook van 5 meter aan de overzijde van het te verkavelen perceel een bijkomende vrij te houden strook van 5 meter aan de zijde van de verkaveling, voorwerp van de aanvraag, aangewezen is teneinde de efficiënte ontsluiting van het binnengebied niet te hypothekeren, is er geenszins sprake van een 'hypothetische, contradictorische en onzekere' motivering.

De concrete ontwikkeling van het binnengebied is op dit ogenblik nog niet precies gekend, en derhalve onzeker.

Het is echter niet verboden dat ons college bij het beoordelen van een aanvraag die de toekomstige ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren (wat op zich geenszins ter betwisting staat), dit onzeker aspect in overweging neemt bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en tot zijn oordeel komt dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, temeer daar er met een ander verkavelingsontwerp (m.n. voor 2 halfopen woningen) nog steeds 2 woongelegenheden zouden kunnen gecreëerd worden, zonder de ontsluitingsmogelijkheden te hypothekeren.

Zoals hierboven reeds is aangegeven, heeft ons college niet foutief noch kennelijk onredelijk geoordeeld over de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat verzoekster zich niet kan verzoenen met de beoordeling door ons college en haar initiële aanvraag niet wenst om te vormen van 2 loten voor open bebouwing tot 2 loten voor halfopen bebouwing waarbij eveneens aan de verkaveling een strook van 5 meter wordt vrijgehouden voor de ontsluiting van het binnengebied, leidt er nog niet toe dat de motivering op zich 'hypothetisch, contradictorisch en onzeker' wordt.

Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in het motief maakt nog niet dat de motivering ondeugdelijk zou zijn ...

In dit verband moet er overigens op worden gewezen dat het besluit van ons college eensluidend is met het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt en het preadvies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Derdens, aangaande ... waarbij ons college ook wordt verweten de door verzoekster opgeworpen alternatieve ontsluiting van het binnengebied niet te hebben onderzocht, wenst ons college dit als volgt te weerleggen.

Wanneer de vergunningverlenende overheid uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtcollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de vergunningverlenende overheid de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de betreffende overheid rust, impliceert niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle in de voorafgaande procedure verstrekke adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen ...

De toetsing aan een goede ruimtelijke ordening noch de motiveringsplicht gaan zo ver dat de vergunningverlenende overheid alternatieve inplantingsplaatsen moet onderzoeken of moet motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatief project. Zelfs het mogelijks

voorhanden zijn van een alternatief dat minder hinder veroorzaakt, maakt een beslissing in se niet onwettig ...

Vierdens, voor wat betreft de beweerde schending van artikel 1 van het eerste protocol bij het EVRM kan ons college ermee volstaan te verwijzen naar de vaststaande rechtspraak van de RvVb waarbij wordt gesteld dat de Raad niet bevoegd is om zich uit te spreken over burgerlijke rechten, zoals het door artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM beschermde eigendomsrecht ...

Vijfde, aangaande de beweerde schending van het gelijkheidsbeginsel moet erop worden gewezen dat het gelijkheidsbeginsel slechts geschonden kan zijn als in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Dit houdt tevens in dat er slechts sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van éénzelfde overheid ...

De verzoekende partij die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in haar verzoekschrift aantonen ...

In casu moet worden vastgesteld dat verzoekster in gebreke blijft om dienstige stukken bij te brengen die toelaten om een concrete beoordeling te maken. De stukken waar verzoekster naar verwijst kunnen geenszins volstaan.

...”

3.

Verzoekende partij overweegt nog:

“ ...

* De verwerende partij stelt in haar antwoordnota zelf dat de bestaande onmiddellijke omgeving de primordiale toetssteen bij het beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is ...

Verzoekster heeft in het beroepsschrift op basis van diverse concrete feitelijke elementen aangaande die bestaande onmiddellijke omgeving beargumenteerd dat een ontsluiting via het perceel 167C specifiek op grond van art. 4.3.1 VCRO (mobiliteit, veiligheid,...) problematisch is enerzijds en dat er diverse betere alternatieven zijn, anderzijds.

Verweerster kan in het licht van het voorgaande dan ook niet volstaan met die concrete feitelijke elementen betreffende de bestaande onmiddellijke omgeving niet in concreto tegen te spreken of te betwisten, maar die elementen anderzijds toch niet in concreto aan te wenden bij de afweging in het kader van de besluitvorming, noch die elementen in concreto te betrekken in de motivering, om finaal, zonder meer, weinig gefundeerd, te stellen dat precies de aanvraag (perceel 167C) “een efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren”, zulks bovendien nog eens zelf ontkrachtend/ tegensprekend stellende dat het “geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg best voorzien wordt”.

...

Tenslotte miskende verweerster i.c. ook nog dat het perceel 167C in woongebied is gelegen en dat het woonuitbreidingsgebied wel reeds deels is geordend aangezien aan de Bloemenhofstraat (= woonuitbreidingsgebied) al tal van woningen zijn gebouwd ...

Verder stelde verzoekster nog vast dat verweerster zich in de antwoordnota beroept op diverse arresten van Uw Raad, terwijl die arresten in realiteit haar standpunt niet ondersteunen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij bekritiseert in essentie het weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat haar aanvraag de efficiënte ontsluiting kan hypothekeren van het achterliggende woonuitbreidingsgebied, waarvoor nog geen globaal ordeningsplan werd opgemaakt en waarvoor diverse ontsluitingsmogelijkheden zijn. Zij stelt dat dit een hypothetisch en contradictorisch weigeringsmotief betreft, gezien uit de bestreden beslissing blijkt dat het vooralsnog onzeker is op welke manier het achterliggende woonuitbreidingsgebied zal worden ontsloten. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat er de voorbije decennia tal van woningen werden vergund in de straten die het woonuitbreidingsgebied omsluiten, terwijl er ook in het (volgens de bestreden beslissing nog niet aangesneden) woonuitbreidingsgebied zelf (langsheen de Bloemenhofstraat) reeds woningen werden gebouwd, zodat de weigering van haar aanvraag in woongebied haar eigendomsrecht zou aantasten. Zij stelt tenslotte dat verwerende partij haar uitgebreide argumentatienota naar aanleiding van haar administratief beroep inzake de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden van het woonuitbreidingsgebied, met inbegrip van de onwettigheid van de verkavelingsvergunning voor het aanpalend perceel nr. 167B, niet concreet en afdoende in haar beoordeling betrok, hoewel verwerende partij deze nota klaarblijkelijk wel deels bijtrad.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid-op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken. Zij diende daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kon tevens beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen met betrekking tot de aandachtspunten in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

De aanvraag (houdende het verkavelen van een terrein in woongebied in twee loten voor open bebouwing), wordt door verwerende partij principieel verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening:

“Overwegende dat een bestemming van ééngezinswoning met inbegrip van zorgwonen en met een beperkte complementaire functie (maximale vloeroppervlakte van 100 m²) ruimtelijk aanvaardbaar is;

dat tevens een bouwvorm van open bebouwing en een gabarit van maximum 2 bouwlagen onder een hellend en/of plat dak aansluit op de omgevende bebouwing;”

De aanvraag wordt evenwel toch geweigerd, op basis van de overweging dat ze de (toekomstige) ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied kan hypothekeren:

“Overwegende dat in verdere orde de bevoegde overheid tot op heden nog niet over de ordening van het achterliggende woonuitbreidingsgebied beslist heeft;
dat het een nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied betreft;
dat er diverse ontsluitingsmogelijkheden voor het gebied zijn;
dat bij het beroepschrift hierover een uitgebreide argumentatienota gevoegd is;
dat hierin onder meer gesteld wordt dat een ontsluiting via Bloemenhofstraat, Rozelaarstraat en Bosveldstraat meer aangewezen is dan via de reeds drukke Sint-Lambrechts-Herkstraat;
dat dit niet volledig kan worden bijgetreden;
dat aangezien voor het achterliggende woonuitbreidingsgebied nog geen globaal ordeningsplan opgemaakt is het geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg(en) het best voorzien wordt;
dat voorliggend ontwerp een efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren;

Overwegende dat de links aanpalende verkaveling een strook van 5 meter vrij gehouden heeft ter ontsluiting van het binnengebied;
dat dit in de toekomst gebruikt kan worden als een verbindingsssteeg voor voetgangers- en fietsverkeer;
dat evenwel uit een ordeningsplan kan blijken dat het aangewezen is om de 5 meter strook te verbreden in functie van een in- en uitrit voor voertuigen;

Overwegende dat voorliggend perceel voldoende breed is om 2 bouwlotten voor een halfopen bebouwing in plaats van open bebouwing te voorzien; dat bijkomend een strook van circa 5 meter vrij kan gehouden worden om eventueel in de toekomst mee op te nemen in de ordening van het binnengebied;

...

Overwegende dat de aanvraag in zijn huidige vorm en samenstelling niet kan vergund worden;

...

Overwegende dat er een nieuwe verkavelingsaanvraag in te dienen is bij de gemeente; dat het voorliggend perceel namelijk voldoende breed is om 2 bouwloten voor een halfopen bebouwing in plaats van open bebouwing te voorzien en om een strook van circa 5 meter vrij te houden om eventueel in de toekomst mee op te nemen in de ordening van het binnengebied;

4.

De Raad stelt op basis van geciteerde tekstfragmenten vast dat verwerende partij (overeenkomstig de artikelen 4.3.1, §1, lid 1, b) en 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 2° VCRO) enerzijds oordeelt dat de aanvraag, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand (*“de omgevende bebouwing”*), verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, maar anderzijds oordeelt dat de aanvraag, in het licht van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (inzake de toekomstige ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied), onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en moet worden geweigerd. Zij overweegt daaromtrent dat er vooralsnog (ingevolge de ontstentenis van een globaal ordeningsplan) geen duidelijkheid bestaat omtrent de ontwikkeling en met name de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied, waarvoor *“er diverse ontsluitingsmogelijkheden zijn”*. Gezien het volgens verwerende partij *“geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg(en) het best voorzien wordt”*, oordeelt zij *“dat voorliggend ontwerp een efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren”*. Gelet op de vaststelling dat *“de links aanpalende verkaveling een strook van 5 meter vrij gehouden heeft ter ontsluiting van het binnengebied”* (die *“in de toekomst gebruikt kan worden als een verbindingsssteeg voor voetgangers- en fietsverkeer”*), maar *“dat evenwel uit een ordeningsplan kan blijken dat het aangewezen is om de 5 meter strook te verbreden in functie van een in- en uitrit voor voertuigen”*, oordeelt verwerende partij dat (gezien *“voorliggend perceel voldoende breed is om 2 bouwloten voor een halfopen bebouwing in plaats van open bebouwing te voorzien”*) *“bijkomend een strook van circa 5 meter vrij kan gehouden worden om eventueel in de toekomst mee op te nemen in de ordening van het binnengebied”*.

5.

Hoewel verwerende partij de term *“beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”* (in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) in de bestreden beslissing niet expliciet vermeldt, blijkt daaruit duidelijk dat de weigering is gestoeld op de vrijwaring van de ‘toekomstige’ ordening en efficiënte ontsluiting van het achtergelegen woonuitbreidingsgebied, waaromtrent momenteel (ingevolge de ontstentenis van een ordeningsplan) nog geen zekerheid bestaat (zodat verwerende partij alle opties inzake de ontsluiting van het binnengebied wenst open te houden).

Verwerende partij kan als vergunningverlenende overheid, op basis van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO, bij de beoordeling van de onder punt 1° van hetzelfde artikel opgesomde relevante aandachtspunten en criteria, in beginsel eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan evenwel (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) slechts in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid overweegt daaromtrent het volgende (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125):

“ ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

...

6.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat verwerende partij een beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'in de zin van artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 2° VCRO' bij haar beoordeling heeft betrokken. Er is *in casu* immers geen sprake van enig beleidsdocument waarin een (toekomstige) visie wordt uiteengezet inzake de ontsluiting van het binnengebied (en waaraan de aanvraag concreet werd getoetst). Uit de bestreden beslissing blijkt dat er voor het binnengebied "diverse ontsluitingsmogelijkheden zijn", maar dat het vooralsnog "geenszins duidelijk is op welke plaats een ontsluitingsweg(en) het best voorzien wordt", vermits "de bevoegde overheid tot op heden nog niet over de ordening van het achterliggende woonuitbreidingsgebied beslist heeft". In die optiek weigert verwerende partij de aanvraag enkel omdat ze (desgevallend) "een efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren". De Raad oordeelt dat het weigeringsmotief dat de aanvraag een hypotheek 'kan' leggen op één van de verschillende opties tot ontsluiting van het achtergelegen binnengebied geen op zich staand motief inzake goede ruimtelijke ordening betreft, gezien het wordt gesteund op een onzekere toekomstige gebeurtenis en niet op in feite vaststaande (ruimtelijke) gegevens.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet afdoende waarom verwerende partij, in het licht van de vaststelling dat "er diverse ontsluitingsmogelijkheden voor het gebied zijn", oordeelt dat de ontsluiting van het binnengebied mogelijks via het perceel van verzoekende partij dient te gebeuren. Zij stelt immers tevens dat de door verzoekende partij tijdens de beroepsprocedure aangevoerde (en voor huidig dossier relevante) argumentatie inzake de ontsluitingsproblematiek via haar perceel naar de Sint-Lambrechts-Herkstraat en de mogelijke ontsluitingsalternatieven "niet volledig kan worden bijgetreden", waaruit de Raad afleidt dat verwerende partij deze argumentatie klaarblijkelijk (na de beoordeling ervan) wel 'deels' bijtreedt. De verwijzing door verwerende partij naar de reservatiestrook (van 5m) op het verkavelingsplan bij de (in 2004) goedgekeurde links aanpalende verkaveling doet hieraan geen afbreuk, gezien ook dit plan is gesteund op een onzekere toekomstige gebeurtenis, onafgezien van het feit dat verzoekende partij hierin als eigenaar van het aanpalend perceel blijkbaar niet werd betrokken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

1.

Verzoekende partij voert de schending aan "van artikel 4.3.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen". Zij overweegt:

“ ...

Verweerster stelt m.b.t. het perceel 167/a/2 dat "het aangewezen is dat dit stukje openbaar domein uiteindelijk kadastraal als dusdanig geregistreerd wordt." (zie stuk 1)

Vooreerst dient te worden vastgesteld deze zinsnede duidelijk maakt dat de problematiek van 167/a/2 door verweerster **niet** wordt aangevoerd als een motief voor de weigering van de aanvraag.

Het CBS had immers op 16.01.2014 nog integendeel gesteld dat deze strook diende aangekocht te worden. De deputatie treedt dat motief niet bij. De deputatie stelt integendeel dat het hier gaat om openbaar domein (zie ook stuk 3.1 - intussen blijkbaar nog eens bevestigd door de stad Hasselt middels schrijven van de stedelijke landmeter d.d. 16.05.2014, zie stuk 1) en zij veroordeelt bovendien tussen de regels door duidelijk het nalaten van de Stad Hasselt om dit perceel ook als openbaar domein te registreren bij het Kadaster. Met de term "aangewezen" te gebruiken, geeft zij nog eens aan dat dit niet tot de weigering leidde ...

Evenzeer kan worden gewezen op de overweging onderaan pag. 3 in de bestreden beslissing waar verweerster stelt dat er een nieuwe verkavelingsaanvraag kan worden ingediend bij de gemeente en insinueert dat deze zal worden vergund, wanneer zou voorzien worden in 2 halfopen bebouwingen in plaats van 2 open bebouwingen omdat er dan een strook van ca. 5m kan worden vrijgehouden waardoor het (enige) weigeringsmotief inzake de ontsluiting vervalt.

Voor zover verweerster thans zou stellen dat de weigering d.d. 18.06.2014 toch zou gebaseerd zijn op perceel 167/a/2, quod certe non, schendt zij de inhoud van haar eigen beslissing. Bovendien moet dan tevens vastgesteld worden dat dit "motief" niet wettig kan zijn.

Verweerster oordeelt immers zelf dat het perceel 167/a/2 hier geen privaat maar openbaar domein betreft. Bijgevolg ligt het perceel ook zeker niet (meer) aan een onvoldoende uitgeruste weg maar integendeel aan een voldoende uitgeruste weg. Verweerster heeft het tegendeel bovendien nimmer aangevoerd in haar bestreden beslissing. Het gebrek aan registratie door het Kadaster doet niets af aan de kwalificatie als openbaar domein door verweerster en aan de ligging aan een voldoende uitgeruste weg.

Bovendien trekt de deputatie met de kwalificatie als openbaar domein ook haar stelling dat er voor de omliggende percelen aan de Sint-Lambrechts-Herkstraat, eveneens grenzend aan dit perceel 167/a/2 al een stedenbouwkundige vergunning is verleend, maar dat die onwettig zou zijn omdat het perceel 167/a/2 privaat domein zou zijn (zie bestreden beslissing, bovenaan pag. 2), weer integraal in.

Het feit dat er op die omliggende percelen aan de Sint-Lambrechts-Herkstraat al gebouwd is kunnen worden, zoals aangevoerd in het beroepsschrift, houdt dan ook in dat een hierop gebaseerde weigering een discriminatie van verzoekster zou impliceren.

Minstens verantwoordt en motiveert de non-registratie van perceel 167/a/2 als openbaar domein gelet op al het voorgaande i.c. niet de weigering van de aanvraag door verzoekster.
..."

2.

Verwerende partij repliceert:

" ...

Zoals hierboven reeds werd aangegeven is een tweede op zich staande weigeringsmotief dat het voorwerp van de aanvraag niet is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 § 1 VCRO .

Ons college motiveerde ter zake ondermeer als volgt ...

In dit verband moet worden gewezen op de bijkomende informatie die ons college heeft opgevraagd bij de gemeente (zie inventarisstukken nrs. 13 en 14), reden waarom ons college tijdens zijn vergadering van 8 mei 2014 besloot om zijn beslissing over het dossier uit te stellen naar een latere datum.

...

3.

Verzoekende partij overweegt nog:

“ ...

De verwerende partij voert in haar antwoordnota aan dat zij haar beslissing wel degelijk heeft gesteund op het motief dat het 3m brede perceel 167/02 A tot het privaat domein van de stad Hasselt behoort met als gevolg dat het perceel 167C niet grenst aan een uitgeruste weg zoals art. 4.3.5 VCRO vereist (zie antwoordnota, pag. 10).

De verzoekende partij is ten eerste van oordeel dat de verwerende partij met dit betoog in de antwoordnota ingaat tegen haar eigen beslissing d.d. 18.06.2014.

Onderaan pag. 3 in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij duidelijk dat het perceel 167/02 A een stukje openbaar domein betreft (en dus geen privaat domein) en dat de weigering van de aanvraag haar reden vindt in een mogelijk hypothekeren van een efficiënte ontsluiting van het binnengebied. Verweerster illustreert dit bovendien nog eens door vervolgens, onderaan pag. 3 in de bestreden beslissing, aan verzoekster een nieuwe verkavelingsaanvraag voor 2 loten halfopen bebouwing te suggereren. Dat zou zij uiteraard niet suggereren/ overwegen indien het perceel niet aan het openbaar domein, de voldoende uitgeruste weg, zou liggen want dan doet het vraagstuk van 2 loten halfopen bebouwing vs 2 loten open bebouwing (in haar visie) er uiteraard niet toe.

Ten tweede, zo Uw Raad van oordeel zou zijn dat de verwerende partij haar weigeringsbeslissing wel op het motief privaat domein – geen ligging aan een voldoende uitgeruste weg zou hebben gesteund, is deze motivering alleszins onwettig (zie hoger, II.2.2. – onjuist, tegenstrijdig en alleszins niet afdoende).

Indien het perceel 167/02 A privaat en geen openbaar domein van de Stad Hasselt ware zou er in 2004 ook geen vergunning verleend zijn voor het perceel 167B (zie stukken 4.7 en 4.8, perceel 167B is thans kadastraal gekend als 167G) en ook geen vergunning voor het perceel 167E (d.i. Sint-Lambrechtsherkstraat nr. 100, zie stuk 3.2) want die percelen grenzen net als het perceel 167C aan hetzelfde perceel 167/02 A (zie stuk 3.2.)

De feitelijke aanwezigheid van allerlei straatmeubilair en openbare infrastructuur (bushalte, verdeelkast, laanbomen,...), geplaatst door of met medeweten van de Stad Hasselt, toont het openbaar domein - karakter van dit perceel 167/02 A trouwens nog eens aan (stuk 6).

Verweerster verliest trouwens ook uit het oog dat het artikel 4.3.5 VCRO dat zij dan expliciet in haar motivering aanhaalt slechts van toepassing is op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, terwijl het i.c. gaat om een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie dat haar verkavelingsaanvraag (eveneens) werd geweigerd op basis van de kwalificatie van (het aangrenzend) perceel 167a2 in het kadaster als privaat domein van de stad Hasselt, waardoor (de twee loten van) het te verkavelen perceel niet zou grenzen aan een voldoende uitgeruste weg en er overeenkomstig artikel 4.3.5, §1 VCRO geen stedenbouwkundige vergunning zou kunnen worden verleend, terwijl een

verkavelingsvergunning moet waarborgen dat er op de kavels kan worden gebouwd. In zoverre de discussie inzake het statuut van perceel 167a/2 (privaat dan wel openbaar domein) toch als een weigeringsmotief zou moeten worden beschouwd, meent verzoekende partij dat de vaststelling dat dit perceel (vooralsnog) in het kadaster niet is ingeschreven als openbaar domein, de weigeringsbeslissing niet kan verantwoorden.

2.

Verwerende partij overweegt hieromtrent in de bestreden beslissing het volgende:

“Overwegende dat de loten 1 en 2 niet aan de rooilijn grenzen; dat tussen de verkaveling en de openbare weg het perceel met kadastraal nr. 167a/2 ligt; dat ter hoogte van voorliggend terrein het perceel een diepte heeft van circa 3 meter; dat het perceel nr. 167a/2 privaat domein is van de stad Hasselt;

dat hierbij op te merken is dat zolang het perceel in privaat eigendom van de gemeente blijft de verkaveling niet aan een uitgeruste weg grenst; dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de opbouw van een woning dan niet voldaan kan worden aan de bepalingen van artikel 4.3.5§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat een verkavelingsvergunning, volgens de Raad van State, niet enkel tot doel heeft aan de eigenaar toelating te geven tot het verkopen van gronden maar er ook op gericht is om aan de particulieren die de percelen aankopen de vereiste waarborg te geven dat zij op die percelen zullen kunnen bouwen; dat een verkaveling die aan deze laatste eis niet voldoet het algemeen belang schaadt;

Overwegende dat het feit dat reeds vergunningen afgeleverd werden namelijk, voor de percelen met kadastrale nummers 167e,..., niet relevant is; dat deze vergunningen geen argument kunnen vormen om een vergunning te kunnen afleveren in strijd met de geldende voorschriften van VCRO;

dat het gelijkheidsbeginsel geen aanspraak op gelijkheid in de onwettigheid kan inhouden ...

Overwegende dat een effectieve realisatie van een bebouwing binnen de verkaveling slechts mogelijk is na inlijving van het perceel nr. 167a/2 bij het openbaar wegdomein of na aankoop van voorliggende strook om mee op te nemen in de verkaveling;

...

Overwegende dat de beroeper een mail van de heer Bart Cleuren van de technische dienst van de stad Hasselt heeft bijgebracht; dat in deze mail aangehaald wordt dat het perceel afd.10 sectie B nr. 167/a/02 tot het openbaar domein behoort maar niet werd geregistreerd en bijgevolg ook zo niet werd opgenomen in het kadastraal plan;

Overwegende dat de deputatie in zitting van 8 mei 2014 beslist heeft om de beslissing uit te stellen om reden van:

- plan rooilijn van '74 opvragen*
- nagaan of perceel voor de gevraagde bouwloten al of niet tot het openbaar domein behoort*

dat de landmeter van de stad Hasselt, de heer Bart Cleuren, in schrijven van 16 mei 2014 stelt dat het perceel afd.10 sectie B nr. 167/a/02 behoort tot het openbaar domein, maar niet opgenomen werd in het kadastraal plan;

Overwegende dat de aanvraag in zijn huidige vorm en samenstelling niet kan vergund worden;

dat om redenen zoals hierboven vermeld het voorliggend verkavelingsontwerp een efficiënte ontsluiting van het binnengebied kan hypothekeren;

dat betreffende het perceel nr. 167/a/02 het tevens aangewezen is dat het stukje openbaar domein uiteindelijk kadastraal als dusdanig geregistreerd wordt;

Overwegende dat er een nieuwe verkavelingsaanvraag in te dienen is bij de gemeente; dat het voorliggend perceel namelijk voldoende breed is om 2 bouwloten voor een halfopen

bebouwing in plaats van open bebouwing te voorzien en om een strook van circa 5 meter vrij te houden om eventueel in de toekomst mee op te nemen in de ordening van het binnengebied;"

3.

De Raad stelt op basis van geciteerde overwegingen vast dat het feit dat perceel 167a2 (op dat ogenblik) (nog) niet kadastraal werd geregistreerd als openbaar domein geen (determinerend) weigeringsmotief uitmaakt. Hoewel verwerende partij in de bestreden beslissing in eerste instantie overweegt *"dat zolang het perceel in privaat eigendom van de gemeente blijft de verkaveling niet aan een uitgeruste weg grenst"* en *"het algemeen belang schaadt"*, stelt zij vervolgens vast *"dat de landmeter van de stad Hasselt ... stelt dat het perceel ... behoort tot het openbaar domein, maar niet opgenomen werd in het kadastraal plan"*, om te besluiten *"dat betreffende het perceel ... het tevens aangewezen is dat het stukje openbaar domein uiteindelijk kadastraal als dusdanig geregistreerd wordt"*.

Onafgezien van de vaststelling dat het kadaster in eerste instantie een fiscaal instrument betreft, blijkt uit de bestreden beslissing derhalve duidelijk dat er (ingevolge het schrijven van de landmeter van de stad Hasselt) geen discussie (meer) bestond dat het betreffende perceel behoorde tot het openbaar domein. Verwerende partij heeft vervolgens enkel aanbevolen om dit perceel (ook) kadastraal als openbaar domein te registreren (hetgeen blijkt uit het schrijven van verzoekende partij van 17 augustus 2015 ondertussen is gebeurd), zonder dit gegeven (nog) te beschouwen als een weigeringsmotief. Dit blijkt overigens eveneens uit de vaststelling dat verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk aangeeft dat een nieuwe (aangepaste) aanvraag (voor *"2 bouwlotten voor een halfopen bebouwing in plaats van open bebouwing"*, met *"een strook van circa 5 meter vrij te houden om eventueel in de toekomst mee op te nemen in de ordening van het binnengebied"*) wel voor vergunning in aanmerking komt. Het middel wordt verworpen, in zoverre het uitgaat van de veronderstelling dat het feit dat het perceel 167a2 kadastraal niet is geregistreerd als openbaar domein een (determinerend) weigeringsmotief uitmaakt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 18 juni 2014, waarbij aan verzoekende partij een vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel grond in twee loten voor open bebouwing, gelegen te 3500 Hasselt, Sint-Lambrechts-Herkstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie B, nummer 167C.
2. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 januari 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE