

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1262
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0556-A

Verzoekende partijen	1. de heer Dirk VANDEN BOER 2. mevrouw Marleen EERDEKENS vertegenwoordigd door advocaat Kathleen TRUMPENER met woonplaatskeuze op het kantoor te 3920 Lommel, Lepelstraat 125
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad LOMMEL vertegenwoordigd door advocaten Stijn BUTENAERTS en Andy HOEDENAEKEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel van 7 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden en een last voor het samenvoegen van drie percelen tot één perceel in functie van het creëren van één lot voor open bebouwing op de percelen gelegen te Kwadenveldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 644m, 644p, en 649f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 september 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019.

De heer Dirk VANDEN BOER voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Gautier DE WACHTER *loco* advocaten Stijn BUTENAERTS en Andy HOEDENAEKEN voert het woord voor de tussenkommende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 24 mei 2017 bij de tussenkommende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het samenvoegen van 3 percelen voor het verkrijgen van een volwaardig bouwperceel voor open bebouwing” op de percelen gelegen te Kwadenveldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 644m, 644p, en 649f.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978, in woongebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Lommel’, goedgekeurd op 12 juli 2011.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 juni 2017 tot en met 18 juli 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De technische dienst van de stad Lommel adviseert op 25 oktober 2017 ongunstig:

“ ...

1. Riolering

X aanwezig

X aansluitputjes aanwezig

X plan in bijlage

2.Nutsleidingen en infrastructuur.

Volgende nutsleidingen zijn ter plaatse van de aangevraagde verkaveling aanwezig:

INFRA

Gas: Aanwezig

L.S.: Aanwezig

M.S.: Niet aanwezig

K-T.V.: Aanwezig

Optisch net: Aanwezig

WATERGROEP

Waterleiding: Aanwezig (overzijde weg)

PROXIMUS

Telefonie: Aanwezig

Opmerkingen:

- Indien er een uitbreiding van de nutsvoorzieningen dient te gebeuren, zijn de kosten ten laste van de aanvrager/verkavelaar. Bij de adviesaanvraag i.k.v. de verkaveling zijn wij er niet van op de hoogte welke vermogens toekomstgericht, bij een eventuele stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, gevraagd zullen worden. Eveneens het feit of er al dan niet een netuitbreiding van de betrokken nutsvoorzieningen, gekoppeld aan de gevraagde vermogens, zou dienen te gebeuren zal dan pas kunnen blijken.

In ieder geval is het zo dat er heden, in relatie met voorliggende verkaveling, geen verdere financiële waarborgen dienen gestort te worden in handen van de ontvanger. Indien echter mocht blijken dat een netuitbreiding van nutsvoorzieningen noodzakelijk is om de toekomstige woning voldoende uit te kunnen rusten zullen deze netuitbreidingen ten laste van de verkavelaar worden gelegd.

- Er dient voldaan aan gratis grondafstand aan de stad Lommel, waarbij de nieuwe rooilijn komt te liggen op 6m uit de as van de bestaande weg (Kwadeveldestraat), en dit over de volledige perceelsbreedte.

Dit geeft de mogelijkheid om het openbaar domein toekomstgericht volwaardig in te richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur en aan voetgangers om zich op een veilige manier op het openbaar domein te verplaatsen.

In deze zone mag sowieso geen enkele constructie (ook geen omheiningen) opgericht worden.

In juli 2017 werd aan landmeter Goris, zoals door hem bekend naar analogie met diverse andere verkavelingsvergunningsaanvraagdossiers langs bestaande wegen in de stad Lommel, gevraagd om de noodzakelijke gratis grondafstand op het verkavelingsplan weer te geven incl de nodige akkoorden hieromtrent van de eigenaar(s) bij te brengen.

Uiteindelijk werden wij hierop geïnformeerd via mail dd 27/09/2017 (2 maanden later) dat desbetreffende eigenaar(s) (Fam Vanden Boer) hieromtrent graag enige uitleg/motivering wenst te ontvangen ivm de gratis grondafstand.

Als motivering kunnen wij hier stellen dat dit iets bredere openbaar domein tov heden in relatie met intenties om nieuwbouw te gaan realiseren noodzakelijk is om het openbaar domein beter gestructureerd te kunnen inrichten. O.a. is er een voldoende brede berm nodig ivm opvang hemelwater in de bermen (in komvorm- afkoppeling/buffering van hemelwater). Eveneens moeten wij er rekening mee houden dat het aanwezige riool (momenteel in de berm) vernieuwd/gerenoveerd moet worden waardoor wij eveneens ook meer ruimte moeten hebben om hier te kunnen werken in synergie met de aanwezige nutsmaatschappijen die de bestaande leidingen dan zo dicht mogelijk tegen de nieuwe perceelsgrens moeten aanleggen. Ook eventueel nieuw aan te leggen leidingen dienen vervolgens zo dicht mogelijk tegen de nieuwe rooilijn voorzien te worden.

Aangezien wij voor dit dossier desbetreffende gratis grondafstand nog op de Gemeenteraad van oktober '17 moesten kunnen plaatsten betreuren wij het ten zeerste dat wij hieromtrent te laat in kennis werden gesteld waardoor wij genooddaakt zijn hier nu een ongunstig advies voor te geven omdat desbetreffende gratis grondafstand niet meer op de gemeenteraad gezet kan worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 november 2017 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

Adviezen

Overwegende dat met betrekking tot de aanwezige nutsvoorzieningen en infrastructuur, riolering en groen advies gevraagd werd aan de dienst stadswerken; dat zij op 25/10/2017 een ongunstig advies hebben uitgebracht; dat conform het advies de nieuwe rooilijn t/p dient te komen liggen op 6m uit de as van het voorliggende openbaar domein. Dat dit de mogelijkheid geeft om het openbaar domein toekomstgericht volwaardig in te richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur ten bate van de aanpalende eigendom(men), en aan voetgangers/fietsers (toekomstgericht) om zich op een veilige manier op het openbaar domein te verplaatsen; dat ook de overige voorwaarden in het advies kunnen bijgetreden worden;

(...)

Art. 4.2.20 §1 en §2 en art. 4.2.25 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overwegende het feit dat art 4.2 20. §1. van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning lasten kan verbinden. Dat deze lasten hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Dat, buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, lasten ondermeer betrekking kunnen hebben op de verwezenlijking van wegen, groene ruimten, nutsvoorzieningen e d. op kosten van de vergunninghouder.

Dat deze lasten ook kunnen inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Overwegende art. 4.2.25. van de VCRO waarin bepaald wordt dat, als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen dient te nemen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag

(...)

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

(...)

Overwegende dat volgens art. 4.2.20 van de Vlaamse Codex het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning lasten kan verbinden onder meer lasten die betrekking hebben op de verwezenlijking van ruimten voor openbaar nut, wegen,...

Overwegende dat de verkaveling nieuwe wegenis of tracéwijziging voorziet; dat volgens art 4.2 25 van de Vlaamse Codex de gemeenteraad hieromtrent een beslissing moet nemen voor het verlenen van de verkavelingsvergunning,

Overwegende dat de gronden gelegen zijn binnen de stedelijke drager, dat verdichting dient te gebeuren door de invulling van de onbebouwde percelen, waarbij de nadruk ligt op de woonfunctie. Er dient gestreefd te worden naar een hoogstaande kwaliteit van stedelijk wonen in een groene omgeving. Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare,

Overwegende dat de Kwadeveldenstraat gelegen is binnen een woonkern met dichte bebouwing. Het creëren van bijkomend woningaanbod dient te gebeuren door het verdichten van het bestaande bebouwde weefsel. Het behoud van de bestaande woonkwaliteit en de kwalitatieve zorg over de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen vormen een belangrijk aandachtspunt.

Overwegende dat bebouwingsmogelijkheden maar bestaan, voor zover het betrokken perceel en de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone. Dit betekent dat het perceel voldoende groot moet zijn en een inplanting moet mogelijk laten die stedenbouwkundig verantwoord is, zoals voldoende diepte en bouwvrije zone. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving;

Oorspronkelijk was het enkel perceel 2/A/649F dat paalde aan de Kwadeveldenstraat met een zeer beperkte diepte. Op 26/02/2013 heeft het college van burgemeester en schepenen twee delingen (referentie D1532 en D1533) ongunstig geadviseerd. Deze delingen werden aangevraagd in functie van het afsplitsen van huidige percelen 2/A/644P en 2/A/644M van de voorliggende percelen om toe te voegen aan 2/A/649F. Er werd op die manier een bijkomende bouwkel gecreëerd wat, conform artikel 4.2.15 van de VCRO onder de verkavelingsplicht valt.

Overwegende dat via voorliggende aanvraag een bouwkel gecreëerd voor open bebouwing wordt, met een oppervlakte van 16a53ca; dat bij het creëren van één woning op dit lot (zoals voorgesteld bij bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften) een dichtheid gecreëerd wordt van 6 woningen per hectare; dat dit niet in overeenstemming is met de richtlijnen van het RSV inzake dichtheid voor stedelijke gebieden (20 á 25 w/ha);

Overwegende dat de stedenbouwkundige context anno 2017 een dichtere bebouwing vereist; dat dit in de huidige kleinstedelijke context ruimtelijk niet meer aanvaardbaar is;

Overwegende dat het creëren van bijkomend woningaanbod dient gerealiseerd te worden door middel van het verdichten van het bestaande weefsel, doch dat hierbij wel rekening moet gehouden worden met het stedenbouwkundig aspect en de ruimtelijke context; dat het bestaande straatbeeld als referentiekader moet dienen;

Overwegende dat de gangbare perceelbreedte in de straat 17 à 18 m bedraagt; dat er in het bestaande straatbeeld ook 4 woningen gerealiseerd werden op percelen van meer dan 30 meter breedte; dat dit weliswaar allemaal gelijkvloerse woningen betreft,

Overwegende dat de aanpalende woning Kwadeveldestraat 19 (jaar einde opbouw 1984) uitgevoerd werd met een breedte van 16,83 m (+ 0,90 m erker) en een kroonlijsthoogte van 3,30 m met een hellend dak waarbij de nokhoogte 7,5 m bedraagt; dat er ten opzichte van de linker perceelgrens een vrijblijvende afstand van 12 meter gerespecteerd wordt,

Overwegende dat ook bij de woning gelegen Kwadeveldenstraat 49 (jaar einde opbouw 1997) ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen meer dan 3 m bewaard wordt (resp. 4 m en 7,50 m); dat de kroonlijst plaatselijk 5,25 m bedraagt, nokhoogte 9,82 meter,

Overwegende dat de woningen gelegen Kwadeveldenstraat 34 (jaar einde opbouw 1971) en 26 (jaar einde opbouw 1982) ingeplant werden op 6,5 m en 9 m van de zijdelingse perceelgrenzen en uitgevoerd werden met één bouwlaag;

Overwegende dat aan de overzijde van de straat een verkaveling vergund werd (ref. stad V0619) waarbij de perceelbreedte 18 m bedraagt; dat daar woningen kunnen gebouwd worden bestaande uit één bouwlaag;

Overwegende dat de nog resterende braakliggende gronden in de straat een kleinere perceelbreedte hebben;

Overwegende dat voor het gecreëerde lot (met een breedte van 30,15 meter) de mogelijkheid voorzien wordt van het bouwen van een woning tot op 3 m van de zijdelingse perceelgrenzen, bestaande uit twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter en een vrij te kiezen dakhelling; dat de realisatie van een bouwvolume met een kroonlijsthoogte van 6 m en hellend dak met dakhelling 45° een nokhoogte van 12 m gerealiseerd wordt; dat dit echter storend is in de omgeving, dat dit ruimtelijk niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat bij het realiseren van een woning volgens de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, het straatbeeld zal verstoord worden, dat de draagkracht van de omgeving overstegen wordt. Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met het voorstel van voorschriften : de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient meer te bedragen; de breedte dient beperkt te worden (max. 2/3de); kroonlijsthoogte max. 5,5 m bij hellend dak;

Overwegende dat bij voorliggende aanvraag dient voldaan te worden aan de gratis grondafstand aan de stad Lommel, waarbij de nieuwe rooilijn komt te liggen op 6m uit de as van de bestaande weg. Dit geeft de mogelijkheid om het openbaar domein toekomstgericht volwaardig in te richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur, en aan voetgangers/fietsers (toekomstgericht) om zich op een veilige manier op het openbaar domein te verplaatsen,

Overwegende dat de belofte van grondafstand verschillende keer werd opgevraagd aan de aanvrager;

Overwegende dat hij weigert de belofte voor afstand ter hoogte van het gecreëerde lot te ondertekenen,

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaansbaar met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving Conform artikel 4.3.1 van de VCRO, dient een aanvraag eveneens geweigerd te worden indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen. Omwille van het ontbreken van de gemeenteraadsbeslissing met betrekking tot het aanvaarden van de gratis grondafstand en opname ervan in het openbaar domein dient de verkavelingsaanvraag houdende de realisatie van 1 lot voor open bebouwing geweigerd te worden.

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 13 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2018 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden en mits het opleggen van een last.

De verzoekende partijen repliceren met een nota van 5 februari 2018.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 beslist de verwerende partij op 8 februari 2018 de zaak uit te stellen met het oog op een schriftelijke repliekmogelijkheid. Er wordt door de partijen niet meer (bijkomend) gerepliceerd.

Nadat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 23 februari 2018 meedeelt dat zijn advies ongewijzigd blijft, verklaart de verwerende partij op 21 maart 2018 het beroep gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden en een last. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig art. 4.2.20 van de Vlaamse Codex het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning lasten kan verbinden, onder meer lasten die betrekking hebben op de verwezenlijking van ruimten voor openbaar nut, wegen,...; dat lasten ook kunnen inhouden dat aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd; dat lasten redelijk moeten zijn en in verhouding tot de vergunde handelingen; dat zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager;

Overwegende dat inzake de last m.b.t. grondafstand over een breedte van 0.75 m ten bate van uitvoering en beheer van nutsvoorzieningen in deze moet worden vastgesteld dat zulks, in relatie tot de gevraagde verkaveling, een redelijke last is die in verhouding staat tot het voorwerp van de aanvraag; dat de last m.b.t. grondafstand, die uiteindelijk niet werd opgelegd gezien de gemeente besloot tot een weigering, dus bij de behandeling van het dossier in de beroepsfase kan worden opgelegd gezien deze last in verhouding staat tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning;

Overwegende dat met betrekking tot de vermeende noodzaak voor een gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen het volgende kan worden gesteld:

“ ...

De gemeenteraad blijft bevoegd in de gevallen waarin de aanleg van de weg moet worden vastgelegd in het budget van de gemeente en/of wanneer voor de aanleg van de weg een overheidsopdracht zal moeten worden gegund. De gemeenteraad is bevoegd voor het ‘vaststellen van het meerjarenplan en de aanpassingen ervan, het budget en de budgetwijzigingen, de jaarrekeningen en de geconsolideerde jaarrekening’ en voor het ‘vaststellen van de wijze van gunning en het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten’. In de praktijk zal dit het geval zijn als de gemeente zelf een weg (her)aanlegt of wijzigt, waarbij de gemeenteraad de nodige budgetten in de begroting zal moeten voorzien en een overheidsopdracht zal moeten uitschrijven voor de uitvoering van de werken. Dit kan ook het geval zijn als de gemeente een samenwerkingsovereenkomst sluit met andere overheden of private ontwikkelaars, waarbij de gemeente een deel van de kosten en/of werken voor haar rekening neemt.

*Ook in de gevallen voor het verkrijgen van wegen – **buiten een last tot kosteloze grondafstand bij een vergunning** – is de gemeenteraad bevoegd, gelet op zijn bevoegdheid voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er een ruil wordt voorzien of een overdracht onder bezwarende titel of een kosteloze overdracht die niet zijn oorzaak vindt in een last bij een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning...”(P.-J. DEFOORT, “De Raad van State bevestigt: Een*

gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen is onlosmakelijk verbonden met de vergunningsaanvraag”, TROS 2017, afl. 86, 125, nr.10)...”;

Overwegende dat voor de voorliggende aanvraag de gemeentelijke stadsdienst een verplaatsing van de rooilijn vraagt van 5,24m uit de as van de voorliggende weg naar 6m uit de as van de voorliggende weg; dat deze verplaatsing van de rooilijn in het kader staat van het verbreden van het openbaar domein voor dit volwaardig in te kunnen richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur, en de mogelijkheid biedt aan voetgangers/fietsers om zich op een veilige manier op het openbaar domein te verplaatsen; dat voor een meer specifieke motivering hieromtrent wordt verwezen naar het advies van de stadsdienst van de stad Lommel;

Overwegende dat de verplaatsing van de rooilijn inhoudt dat er voor een breedte van ca.76 cm een grondafstand van de aanvrager vooraan het perceel dient te gebeuren; dat deze verkleining van de voortuin een zeer beperkte impact zal hebben op het te creëren bouwlot; dat de voortuin immers groot genoeg blijft voor parkeermogelijkheden, aanplantingen en toegangen te creëren; dat de voorgestelde bouwlijn van 15m uit de as van de weg immers behouden blijft waardoor deze wijziging van rooilijn verder geen impact zal hebben op de inplanting van de woning of de bebouwbare oppervlakte;

Overwegende dat mits het opleggen van de last aan de vergunning dat de aanvrager moet voldoen aan de gratis grondafstand aan de stad Lommel, waarbij dat de nieuwe rooilijn komt te liggen op 6m uit de as van de weg;

Overwegende dat mits het opleggen van de nodige voorwaarden de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de vergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarden en lasten:

Voorwaarden:

- De afstand van de bouwzone tot de linkerperceelsgrens bedraagt minimaal naar 6m;*
- De kroonlijsthoogte mag maximaal 5,50m bedragen bij de keuze voor een hellend dak en 6m bij een plat dak;*
- De maximale nokhoogte van het dak mag niet meer als 10m bedragen;*

Last:

- De eigenaar doet gratis grondafstand aan de stad Lommel voor het stukje grond dat voor de nieuwe rooilijn komt te liggen op 6m uit de as van de weg (zoals aangeduid op het goedgekeurde verkavelingsplan);*

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het voorwerp van het voorliggende beroep als volgt:

“ ...

IV. Voorwerp:

Verzoekers dienen een verzoek tot gedeeltelijke vernietiging in tegen boven vermelde beslissing dd. 21.03.2018 wat betreft de gratis grondafstand omwille van de grieven en het onrecht hen door de bestreden beslissing aangedaan, te weten:

(...)

B. TEN GRONDE

ALGEMEEN:

Verzoekers vragen de gedeeltelijke vernietiging van de beslissing dd. 21.03.2018 waarbij de verkavelingsvergunning werd verleend, met name vragen verzoekers enkel de vernietiging van de last van gratis grondafstand die werd verbonden aan de bestreden beslissing.

Conform een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 19.04.2016, RvVb nr. A/1516/0972 is zulk een gedeeltelijke vernietiging mogelijk, zonder aan de vergunning zelf te raken:

(...)

OM DEZE REDENEN

BEHAGE HET DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN:

Het bij middel van huidig verzoekschrift ingestelde verzoek tot vernietiging ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dientengevolge:

De bestreden beslissing dd. 21.03.2018 gedeeltelijk te vernietigen in zoverre er lastens verzoekers een gratis grondafstand werd opgelegd ten voordele van de Stad Lommel “zoals aangeduid op het goedgekeurde verkavelingsplan” als last bij de verleende verkavelingsvergunning;

...”

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat het beroep enkel gericht is tegen de bestreden beslissing in zoverre deze een last van gratis grondafstand oplegt.

*Artikel 4.2.20 VCRO bepaalt omtrent de stedenbouwkundige last het volgende:
(...)*

Uit het voorgaande blijkt dat lasten er toe strekken bijkomend aan een vergunningsbeslissing bepaalde verplichtingen op te leggen aan de vergunninghouder.

De last is echter volledig af te splitsen van de stedenbouwkundige vergunning zelf, alsook inzake de handhaving ervan.

De stedenbouwkundige last is aldus een administratieve rechtshandeling sui generis. Voor de beoordeling van de rechtmatigheid van deze rechtshandeling heeft de decreetgever echter geen bevoegdheid voor uw Raad voorzien.

Uw Raad is immers als administratief rechtscollege enkel bevoegd om uitspraak te doen over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen -zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Het opleggen van een stedenbouwkundige last – hetgeen, zoals hierboven uiteengezet, volledig af te splitsen valt van de eigenlijke vergunningsbeslissing – vormt op zich geen door de decreetgever beoogde vergunningsbeslissing.

Aangezien enkel de vernietiging wordt gevraagd van de opgelegde en afsplitsbare last en de verzoekende partijen geen belang hebben bij het bestrijden van de aan hen verleende verkavelingsvergunning, is het beroep dan ook onontvankelijk.

...”

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota het volgende:

“ ...

Volgens de Deputatie is de last een afsplitsbare beslissing waarover de Raad geen bevoegdheid zou hebben.

Dit is niet correct.

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen met rolnummer RvVb/A/1516/0972 dd. 19.04.2016 overweegt de Raad op p. 16 letterlijk het volgende:

“Aangezien een last een van de vergunning afsplitsbare beslissing is, kan de Raad – in dit geval ambtshalve – overgaan tot de partiële vernietiging die beperkt is tot de sociale last die verbonden is aan de bestreden beslissing.”

Gelet op het bovenstaande is het standpunt van de Deputatie dan ook manifest onjuist.

Indien de Deputatie hierin gevolgd zou worden, dan zou een opgelegde last de facto onaanvechtbaar zijn, hetgeen uiteraard niet kan.

Bovendien vermeldt het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid zelf op haar website dat een last aanvechtbaar is:

*“Indien een persoon niet akkoord is met de opgelegde last kan een administratief beroep bij de deputatie en/of een jurisdictioneel beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden aangetekend tegen de vergunning waarin de last werd opgelegd.”
(<https://www.ruimtelijkeordening.be/LastenVoorwaarden/Lasten>)*

Tenslotte hebben verzoekers wel degelijk belang bij de vernietiging van de last van de gratis grondafstand.

Indien deze last niet zou worden vernietigd, dan zouden verzoekers een deel van hun bouwgrond verliezen, hetgeen o.a. financiële implicaties met zich zou meebrengen.

Het is immers algemeen geweten dat bouwgrond door de verstedelijking mettertijd steeds kostbaarder is geworden.

Daarenboven is er geen enkele wettelijke grondslag voor het opleggen van gratis grondafstand (cf. infra).

Het belang voor verzoekers is dan ook evident.

Het ingestelde beroep is ontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen vragen om de gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissing, meer specifiek het gedeelte dat betrekking heeft op de nog niet uitgevoerde last.

De verwerende partij stelt in essentie dat de Raad niet bevoegd is om de gevraagde gedeeltelijke vernietiging uit te spreken omdat de stedenbouwkundige last een administratieve rechtshandeling *sui generis* zou zijn, en de Raad enkel bevoegd is om uitspraak te doen over beroepen tot vernietiging van vergunningsbeslissingen.

2.1.

Een vergunningsbeslissing is in beginsel één en ondeelbaar en kan derhalve niet gedeeltelijk worden vernietigd. Van dit beginsel kan bij wijze van uitzondering slechts worden afgeweken indien vaststaat dat het onderdeel van de bestreden beslissing dat het voorwerp uitmaakt van de vordering tot (gedeeltelijke) vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag.

2.2.

Op grond van artikel 4.2.20 VCRO kunnen aan een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning steeds lasten worden verbonden. De lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de

begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Een last maakt volgens de memorie van toelichting bij het aanpassingsdecreet Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 geen deel uit van de vergunning (Memorie van Toelichting, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 119, nr. 383 en 118, nr. 379). Een last wordt opgelegd bijkomend aan de vergunning en kan bijgevolg juridisch afgesplitst worden van de vergunning zonder aan de vergunning zelf te raken. Aangezien een last een van de vergunning afsplitsbare beslissing is, kan de Raad overgaan tot een gedeeltelijke vernietiging die beperkt is tot de last die verbonden is aan de bestreden beslissing.

De verwerende partij betwist de afsplitsbaarheid van de last niet.

3.

Artikel 4.8.1 VCRO luidt als volgt:

“ ...
Er wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.
...”

Artikel 4.8.2 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...
De Raad doet als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van:
1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning;
...”

Artikel 4.1.1, 8° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...
Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder: ...
8° in laatste administratieve aanleg: in de graad van de vergunningsprocedure waarna geen georganiseerd administratief beroep bij een vergunningverlenend bestuursorgaan meer mogelijk is;
...”

4.

De stelling van de verwerende partij mist feitelijke en juridische grondslag. De voorliggende vordering is wel degelijk gericht tegen de “vergunningsbeslissing” (*in casu* de verkavelingsvergunning), doch er wordt slechts een gedeeltelijke vernietiging (van enkel de last) beoogd.

Het loutere feit dat de last van de vergunning afsplitsbaar is, neemt niet weg dat deze last verbonden is aan de bestreden beslissing, zodat dit geen afbreuk doet aan de bevoegdheid van de Raad.

5.

De exceptie wordt verworpen. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partijen beroepen zich in een eerste middel op de schending van artikel 4.2.20, §1 VCRO:

“ ...

- Art. 4.2.20 § 1 V.C.R.O.:

In dit artikel wordt gesteld dat een last zijn oorsprong vindt in het oordeel dat de begunstigde van de vergunning uit de vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

De hierboven vermelde bijkomende taken zijn onduidelijk en allerm minst concreet te noemen in hoofde van de Stad Lommel.

In het advies van de technische dienst van de Stad Lommel dd. 25.10.2017 (cfr. stuk 5), waarnaar eveneens wordt verwezen in de bestreden beslissing wordt de voorgehouden noodzaak van gratis grondafstand als volgt verantwoord:

“...Dit geeft de mogelijkheid om het openbaar domein toekomstgericht volwaardig in te richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur en aan voetgangers om zich op een veilige wijze op het openbaar domein te verplaatsen.

...

dit iets bredere openbaar domein tov heden in relatie met intenties om nieuwbouw te gaan realiseren noodzakelijk is om het openbaar domein beter gestructureerd te kunnen inrichten. O.a. is er een voldoende brede berm nodig ifv opvang hemelwater in de bermen (in komvorm-afkoppeling/buffering van hemelwater). Eveneens moeten wij er rekening mee houden dat het aanwezige riool (momenteel in de berm) vernieuwd/gerenoveerd moet worden waardoor wij eveneens ook meer ruimte moeten hebben om hier te kunnen werken in synergie met de aanwezige nutsmaatschappijen die de bestaande leidingen dan zo dicht mogelijk tegen de nieuwe perceelsgrens moeten aanleggen. Ook eventueel nieuw aan te leggen leidingen dienen vervolgens zo dicht mogelijk tegen de nieuwe rooilijn voorzien te worden.”

Er zijn m.a.w. op dit moment geen bijkomende taken ingepland door de overheid m.b.t. de verkaveling in kwestie.

Daarenboven zijn de percelen in kwestie gelegen langs de bijna volledig volgebouwde en compleet uitgeruste Kwadeveldstraat, alwaar er bovendien geen project van nieuw rooilijnplan voor handen is.

In het advies is ook sprake van mogelijke toekomstige werken aan nutsvoorzieningen maar art. 4.2.20 § 1,1 is hierover zeer duidelijk:

“... Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de

vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht.”

Zulk een advies ligt evenmin voor in casu.

Naar de mening van verzoekers is er overigens geen sprake van een verwezenlijking van ruimten voor openbaar nut of wegen in de door hen aangevraagde verkavelingsvergunning noch sprake van de aanleg van een weg waarvan de gemeente geheel of deels de kosten dient te dragen noch hierover een overheidsopdracht heeft gegeven, noch van een (her-)aanleg of wijziging van de weg door de gemeente noch het verkrijgen van een weg door de gemeente.

Verwerende partij heeft de last van gratis grondafstand opgelegd aan de verkavelingsvergunning, zonder dat er enig aanwijsbaar element voor handen is dat de Stad Lommel bijkomende taken op zich neemt die de gratis grondafstand verantwoorden.

Het in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar geciteerde artikel maakt melding van door de gemeenteraad voorziene budgetten tot aanleg van wegen of afgesloten samenwerkingsovereenkomsten met andere overheden of private ontwikkelaars, enz.

*In casu heeft de stad Lommel zulke budgetten **niet** voorzien noch zulke samenwerkingsovereenkomsten afgesloten.*

Het advies van de technische dienst dd. 25.10.2017, tot slot, spreekt over mogelijke werken in de toekomst en de daarbij horende praktische beslommeringen, maar bevat geen verantwoording voor de gratis grondafstand in hoofde van cliënten noch de omvang van deze gratis grondafstand.

Er is in elk geval aan verzoekers geen enkel plan of mededeling bekend van wijzigingen aan het tracé of de wegenis van de Kwadeveldenstraat noch minder een openbaar onderzoek dat hieromtrent zou gevoerd zijn waarbij zij hun opmerkingen (net als andere belanghebbenden) zouden hebben kunnen formuleren (zoals o.m. inzake de voorgehouden gewenste breedte van 12 m voor het openbaar domein-in casu gezien het residentiële karakter van de kleine Kwadeveldenstraat absoluut niet gewenst noch aangewezen) zodat terecht de vraag kan gesteld worden op welke arbitraire wijze een en ander door de Stad kan worden vastgelegd.

De kosteloze grondafstand wordt verder limitatief geregeld in art. 4.2.20 § 1 V.C.R.O. als volgt:

“...Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die zullen worden aangelegd.”

Aan deze limitatieve omschrijving van de kosteloze grondafstand werd in casu niet voldaan.

In de vergunningsaanvraag van verzoekers dd. 24.05.2017 (cfr. stuk 2) werden de hierboven vermelde werken niet voorzien en toch wordt de gratis grondafstand als last verbonden aan de verkavelingsaanvraag opgelegd door verwerende partij.

Bovendien wordt deze last opgelegd voorafgaand aan de aanvang van deze “onbestaande” werken.

Dit maakt een schending uit van art. 4.2.20 § 1 V.C.R.O.

Verzoekers verwijzen hiertoe ook naar volgende rechtsleer aangaande de kosteloze grondafstand, zijnde: Jan Beleyne en Gilles Dewulf, “Lasten bij verkavelingsvergunning”, in Verkavelen in Vlaanderen, Intersentia 2018, 248:

*“...**Limitatief: de kosteloze grondafstand.** Zoals hoger aangestipt, werd de actieradius van de vergunningverlenende overheid voor één soort lasten wel expressis verbis beperkt tot het wettelijk bepaalde: de kosteloze grondafstand.”*

Verwerende partij heeft zich niet aan het wettelijke bepaalde gehouden.

*Boven vermeld middel is gegrond.
...*

1.2

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending van artikel 4.2.20 §2, eerste lid VCRO in:

“...

Lasten dienen redelijk te zijn in verhouding tot de vergunde handelingen.

Verzoekers menen dat de opgelegde last van gratis grondafstand kennelijk onredelijk is.

Het loutere feit dat aan verzoekers de gunst van een verkavelingsvergunning werd verleend is onvoldoende om te spreken van een redelijke last. (cfr. Jan Beleyne en Gilles Dewulf, “Lasten bij verkavelingsvergunning”, in Verkavelen in Vlaanderen, Intersentia 2018, 252)

Er dient ook een nadeel (bijkomende beleidstaken) in hoofde van de overheid, in casu de Stad Lommel, aanwezig te zijn, als gevolg van de verleende verkavelingsvergunning.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, zijn er op dit moment geen bijkomende beleidstaken/nadelen aanwezig in hoofde van de Stad Lommel.

In tegendeel, de stad Lommel heeft een voordeel gekregen door de toekenning van de verkavelingsvergunning daar waar verzoekers door hun eigen financiële inspanningen het mogelijk hebben gemaakt om van drie losstaande percelen een bebouwbaar perceel te maken zodat op die manier het algemeen belang ten eerste wordt gediend door op logische wijze de nog schaarse open bebouwbare gronden op de meest opportune en duurzame ruimtelijke wijze te kunnen benutten.

De Stad Lommel heeft hiertoe geen enkele inspanning geleverd.

Bovendien betreft de verkavelingsvergunning een éénsgesinswoning. Het is dan ook volstrekt onredelijk om aan zulk een klein project met maar weinig gevolgen de zware last van een gratis grondafstand op te leggen.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de gratis grondafstand “een zeer beperkte impact zal hebben op het te creëren bouwlot”.

Boven vermeld middel is gegrond.

...”

1.3

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel de schending van de motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringwet) aan:

“ ...

Verzoekers zijn van oordeel dat de door verwerende partij gehanteerde motivering in de beslissing dd. 21.03.2018 niet afdoende is.

De bestreden beslissing haalt enkel aan dat de gratis grondafstand een redelijke last is.

Op de argumentatie vanwege verzoekers in hun beroepschrift dd. 13.12.2017 (cfr. stuk 10) aangaande het onbestaande karakter van deze zogenaamde infrastructurele werken door de stad Lommel wordt niet ingegaan, evenmin aangaande het feit dat er geen tracéwijziging in de verkavelingsaanvraag is voorzien.

Er wordt zelfs geen melding gemaakt van de argumentatie vanwege verzoekers in hun schrijven dd. 05.02.2018 (cfr. stuk 12) waarbij nogmaals gewezen wordt op het gebrek aan nieuwe wegenis of tracéwijziging én bijkomend aangaande de schending van het gelijkheidsbeginsel wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing.

Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins dat verwerende partij bij haar besluitvorming heeft rekening gehouden met alle concrete gegevens die in het dossier aanwezig waren.

De door verwerende partij in de bestreden beslissing gehanteerde inhoudelijke motivering is manifest onvoldoende.

Boven vermeld middel is gegrond.

...”

2.

De verwerende partij repliceert als volgt op de drie middelen:

“ ...

2 Ons college wenst deze drie middelen samen te weerleggen, waarbij in hoofdzaak wordt verwezen naar de uitvoerige motivering die werd gegeven in de verkavelingsvergunningsbeslissing voor het opleggen van de bewuste last van gratis grondafstand.

Deze motivering luidt als volgt:

(...)

Ons college was, in de lijn van het standpunt in eerste aanleg genomen door het college van burgemeester en schepenen van Lommel ter zake (gebaseerd op het advies van de gemeentelijke technische dienst) van oordeel dat een gratis grondafstand van een vooraan (langs de Kwadeveldenweg gelegen) strook grond over de breedte van het perceel met (slechts) een diepte van 0,76 m als een wettige en redelijke last kon worden opgelegd in

functie van een volwaardige inrichting van het openbaar domein met de bijbehorende infrastructuur. De hierboven aangehaalde motivering uit het bestreden besluit is afdoende.

De argumenten van de verzoekende partijen, zoals verwoord in hun administratief beroepschrift werden hierbij op voldoende wijze ontmoet.

Uw Raad oordeelde trouwens reeds dat uit artikel 4.2.20, §1 VCRO niet blijkt dat een gratis grondafstand enkel kan worden opgelegd wanneer de nieuwe rooilijn definitief is vastgesteld of reeds tot nieuwe wegenis of aanpassing van bestaande wegenis is beslist (zie RvVb van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0315).

*De eerste drie middelen zijn ongegrond
...*

3.1

De tussenkomende partij zet het volgende uiteen inzake het eerste middel:

“ ...

15. Verzoekende partij meent dat zulke bijkomende taken in hoofde van tussenkomende partij allerm minst concreet zijn. Echter verwijst de technische dienst van de Stad Lommel in zijn advies van 25 oktober 2017 zowel naar ‘de mogelijkheid om het openbaar domein toekomstgericht volwaardig in te richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur en aan voetgangers om zich op een veilige wijze op het openbaar domein te verplaatsen’ als naar het gegeven dat de ‘aanwezige riool vernieuwd/gerenoveerd moet worden’ (stuk °4).

16. Wanneer de huidige situatie in ogenschouw wordt genomen, is duidelijk vast te stellen dat een aanpassing en verbreding van de rooilijn voor wat betreft de Kwadeveldenstraat te Lommel allerm minst een overbodige luxe is. Uit afbeeldingen van Google Street View (stuk °3) valt op te maken dat er van een voet- of fietspad geen spoor is. Voetgangers moeten geregeld over braakliggend terrein wandelen om zich niet op de straat te moeten begeven. Ook worden deze braakliggende terreinen en geasfalteerde opritten regelmatig onderbroken door bomen, waardoor een veilige doorgang voor bepaalde groepen weggebruikers (zoals bijvoorbeeld rolstoelgebruikers) onmogelijk is.

17. Daarenboven valt het op dat de straat an sich bijzonder smal is. Dit creëert bijgevolg een gevaarlijke situatie voor voetgangers en fietsers. Gezien de Kwadeveldenstraat een gemeentelijke weg betreft is de gemeente bevoegd om in te staan voor de veiligheid ervan. De bijkomende taken in hoofde van de tussenkomende partij zijn bijgevolg wel degelijk concreet daar het de plicht is van de gemeente krachtens artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet om in te staan voor de goede staat en de veiligheid van de gemeentelijke wegen.

18. Gezien de huidige staat van de Kwadeveldenstraat en de verantwoordelijkheid van de stad Lommel inzake de veiligheid is een verbreding van de straat een concrete bijkomende en allerm minst overbodige taak in hoofde van de overheid.

*19. Het eerste middel is bijgevolg ongegrond.
...”*

3.2

De tussenkomende partij betoogt het volgende over het tweede middel:

“
...

22. Verzoekende partij meent dat het volstrekt onredelijk is om aan “zulk klein project met maar weinig gevolgen de zware last van een gratis grondafstand op te leggen”.

23. Het dient te worden opgemerkt dat er bezwaarlijk kan gesproken worden over een klein project; het gecreëerde lot behelst immers een breedte van maar liefst 30,15 meter, terwijl de gangbare perceelbreedte in de straat 17 à 18 meter bedraagt (stuk 2 onder de rubriek ‘Beoordeling goede ruimtelijke ordening’). Dit heeft tot gevolg dat het te creëren lot een van de grootste, zo niet het allergrootste, perceel van de hele straat wordt.

24. Daarenboven is het nadeel in hoofde van verzoekende partij onbestaande. De opgelegde grondafstand bedraagt immers slechts **0,75 meter**. Er kan met andere woorden niet ernstig worden opgeworpen, gezien de oppervlakte van het verkavelde perceel, dat de gratis grondafstand kennelijk onredelijk is.

25. Gezien de omvang van het te creëren lot en het quasi onbestaande nadeel in hoofde van verzoekende partij is er in casu allerminst sprake van een onredelijke last.

26. Het tweede middel is bijgevolg ongegrond.

“
...

3.3

De tussenkomenende partij zet het volgende uiteen inzake het derde middel:

“
...

28. Het beroep bij de deputatie van de provincie Limburg was gesteund op de bezwaren dat:

- Het ontbreken van de belofte tot gratis grondafstand geen weigeringsgrond kan vormen van een verkavelingsvergunning in die zin dat de verkavelingsaanvraag geen nieuwe wegenis of tracéwijziging voorziet;
- De gevraagde grondafstand niet in verhouding staat tot de gevraagde vergunde handeling;
- Dat de te bebouwen oppervlakte van het perceel 649F nog kleiner wordt door de gratis grondafstand van 6m uit de as van de weg;
- De gewenste woondichtheid van de gemeenten van 20 à 25wo/ha slechts richtcijfers zijn van het RSV en niet door te rekenen zijn naar perceel oppervlaktes.

29. Op pagina 3, 4 en 5 van de bestreden beslissing worden de bezwaren van verzoekende partij immers weerlegd en formeel, minstens materieel, gemotiveerd door verwerende partij.

30. Verzoekende partij stelt daarenboven dat er geen melding in de bestreden beslissing werd gemaakt van de argumentatie in haar schrijven van 5 februari 2018. Tussenkomenende partij ziet echter geenszins in wat voor belang dit schrijven zou kunnen hebben in onderhavige procedure. Het betreft immers een **e-mail aan de griffier Provincie Limburg**, daags voor verzoekende partij werd gehoord door verwerende partij. Op 6 februari 2018 werd verzoekende partij in haar verweermiddelen gehoord door de deputatie en werden haar opmerkingen wel degelijk in overweging genomen. Het schrijven van daags voor de zitting (5 februari 2018) vormt dan ook geen enkele meerwaarde.

31. Verzoekende partij toont in geen geval aan op welke manier en in welke mate de motiveringsplicht materieel dan wel formeel zou geschonden zijn.

32. Het derde middel is bijgevolg ongegrond.

...

4.1

De verzoekende partijen antwoorden het volgende inzake het eerste middel:

“...

De Stad Lommel verwijst naar het advies van haar technische dienst dd. 25.10.2017 waarin toen voor het eerst verwezen werd naar zowel “de mogelijkheid om het openbaar domein toekomstgericht volwaardig in te richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur en aan voetgangers om zich op een veilige wijze op het openbaar domein te verplaatsen” als naar de bewering dat de “aanwezige riool (momenteel in de berm) vernieuwd/gerenoveerd moet worden”.

Vervolgens trekt de Stad Lommel de conclusie dat een aanpassing en verbreding van de rooilijn geen overbodige luxe zou zijn, daarbij verwijzend naar een afbeelding van Google Street View waarop geen fiets- of voetpad te zien is. Daaruit wordt afgeleid dat voetgangers geregeld over braakliggend terrein moeten wandelen om zich niet op de straat te moeten begeven. Tevens zou een veilige doorgang voor bepaalde groepen weggebruikers onmogelijk zijn door de aanwezigheid van bomen op de braakliggende terreinen en geasfalteerde opritten.

De Deputatie beperkt zich tot de loutere verwijzing naar de motivering in de verkavelingsvergunningsbeslissing.

1.

Allereerst merken verzoekers op dat nergens uit blijkt dat de aanwezige riool zou moeten vernieuwd worden.

Zoals reeds aangehaald, is de Kwadeveldenstraat volledig uitgerust en is er geen enkel geval van overstroming bekend.

Als de aanwezige riolering al lang niet meer zou voldoen, waarom is er dan geen enkel renovatieplan bekend?

Bovendien blijkt nergens uit dat de vernieuwing van de riolering een aanpassing van de rooilijn tot gevolg zou hebben.

Het technisch advies spreekt trouwens van mogelijke toekomstige werken aan nutsvoorzieningen, maar art. 4.2.20 § 1, 1 is hierover zeer duidelijk:

“... Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht.”

Zulk een advies ligt niet voor.

2.

De Stad Lommel lijkt in de schriftelijke uiteenzetting te suggereren dat de Kwadeveldenstraat onveilig zou zijn voor voetgangers en rolstoelgebruikers, omdat er geen voet- of fietspad aanwezig is en omdat zij te smal zou zijn.

Verzoekers betwisten dit compleet. Als de situatie zo onveilig zou zijn, waarom is er dan nog geen enkel concreet plan om dit aan te pakken? Waarom wordt dit pas voor de allereerste keer aangehaald wanneer er door verzoekers een verkavelingsvergunning wordt aangevraagd?

Er wordt geen enkel bewijs van deze beweringen bijgebracht.

Verzoekers wensen in het kader van de veiligheidsdiscussie te verwijzen naar mevrouw Paula SCHOTS, een bewoonster van de Koning Albertlaan (deze ligt parallel met de Lepelstraat en wordt ermee verbonden door de Kwadeveldenstraat) die zich sinds jaar en dag met haar rolstoel door de Kwadeveldenstraat verplaatst.

De Kwadeveldenstraat is een rustige straat met weinig verkeer waar zeer weinig verkeersongevallen voorkomen.

De foto's die men bijbrengt, geven bovendien een totaal vertekend beeld.

De Stad vergeet gemakkelijks halve dat dit voor de eerste maal opgeworpen wordt bij de aanvraag van verzoekers tot het bekomen van een verkavelingsvergunning. Als de veiligheid daadwerkelijk zo in het gedrang kwam, dan zou de Stad hier al lang een planning voor opgesteld hebben, minstens zou dit ter sprake zijn gekomen op de gemeenteraad, quod non.

De repliek van de Stad Lommel wordt aldus louter pour les besoins de la cause opgeworpen. Er is geen enkel veiligheidsprobleem in de Kwadeveldenstraat en het is al helemaal onduidelijk wat het nut is van een aanpassing van de rooilijn – waar trouwens geen enkel bewijs van is dat dit ook effectief zal gebeuren – als de rest van percelen in de straat aan de bestaande rooilijn liggen...

3.

De Stad heeft het steeds over toekomstgericht inrichten van de straat, maar nergens worden deze plannen geconcretiseerd.

Verzoekers hebben op dit moment géén enkele garantie dat hun gratis grondafstand effectief zal bijdragen aan het “toekomstgericht volwaardig inrichten” van het openbaar domein.

De Stad Lommel wilt op die manier totaal willekeurig gratis grond innemen, zonder dat er ook maar één zekerheid is dat de Stad een van die taken op zich neemt (zoals bv. de inrichting van een fietspad).

De Stad zou aldus telkens onder het mom van “toekomstgericht volwaardig inrichten” bij elke verkaveling gratis grond kunnen inpikken, zonder zich te verbinden om hier ook effectief werk van te maken.

Dit is puur machtsmisbruik.

4.

Daarenboven is totaal onduidelijk waarop het criterium “6 meter uit de as van de weg” gebaseerd is.

Er zijn geen bestemmingsplannen, geen rooilijnplannen, er is niets, buiten blijkbaar de overtuiging van de Stad Lommel dat dit zo moet.

In deze hypothese zou de Stad even goed van oordeel kunnen zijn dat het openbaar domein zou moeten worden uitgebreid tot pakweg 12 meter.

De vraag stelt zich waar de grens wordt getrokken? Aan welke objectieve criteria kan dit getoetst worden?

Het antwoord is: geen één. De gratis grondafstand is totaal willekeurig en volledig in strijd met de bedoeling van art. 4.2.20 § 1 VCRO, dat juist ingevoerd is om te vermijden dat de gemeentelijke overheid puur arbitrair lasten zou opleggen aan de aanvrager van een vergunning.

5.

Tenslotte merken verzoekers op dat het zelfs onzeker is of het nieuwe bestuur van de Stad Lommel er dezelfde visie op na houdt.

Zoals hierboven reeds aangehaald, zal de Stad Lommel immers een volledig nieuwe bestuursploeg krijgen.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 14.10.2018 is er in Lommel een volledig nieuw gemeentebestuur verkozen, met CD&V als grootste partij. (cfr. stuk 16)

CD&V, tot 31.12.2018 in de oppositie, heeft zich steeds sterk gekant tegen het beleid van de Stad Lommel op het vlak van ruimtelijke ordening, waarin de afgifte van vergunningen afhankelijk gemaakt werd van het vervullen van de voorwaarde van gratis grondafstand ten voordele van de Stad Lommel.

Uit de gemeenteraadsverslagen van de periode 2013 – 2018 blijkt zeer duidelijk dat de CD&V-fractie de voorbije jaren steeds tégen deze geheel eenzijdige en op arbitraire wijze opgelegde voorwaarde gestemd heeft.

Verzoekers merken hierbij op dat zij enkel in de mogelijkheid zijn om de gemeenteraadsverslagen van de periode 2013 – 2018 bij te brengen, gezien de verslagen van de voorgaande jaren klaarblijkelijk niet voor het grote publiek beschikbaar zijn, waarbij verzoekers zich toch wel ernstige vragen stellen over de verplichting tot openbaarheid van bestuur... (cfr. stuk 17)

In de beschikbare verslagen werd omtrent de kwestie van de gratis grondafstand in ieder geval herhaaldelijk de volgende motivering vanwege de CD&V-fractie opgenomen:

“Wij zijn tegen het systeem van het gratis weggeven.”

“De CD&V-fractie stemt tegen de gratis grondafstand gekoppeld aan een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning omdat er geen rechtszekere rechtsgrond is om dit te vragen en de gratis grondafstand niet gerelateerd is aan een herinrichting van het nieuw verkregen openbaar domein.”

Ook de NVA-fractie gaf gedurende voorgaande gemeenteraden reeds aan zich te onthouden omdat zij twijfels hebben omtrent de vrijwilligheid van de gratis grondafstand.

Naast de gemeenteraadsverslagen tonen ook tal van gepubliceerde artikels aan dat de CD&V-fractie het beleid van de Stad Lommel inzake de afgifte van vergunningen door de jaren heen herhaaldelijk aan de kaak gesteld heeft.

Uit een publicatie dd. 14.01.2009 blijkt dat de CD&V-fractie op de gemeenteraad van 27.01.2009 (waarvan het verslag niet openbaar is) nog geïnformeerd heeft naar de lessen die het stadsbestuur getrokken heeft uit het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 16.12.2008 waarin de Stad Lommel veroordeeld werd wegens misbruik van stedenbouwkundige bevoegdheden. (cfr. stuk 18)

In het betreffende arrest werd er door het Hof geoordeeld dat de Stad Lommel misbruik gemaakt heeft van haar stedenbouwkundige bevoegdheden en op onrechtmatige wijze druk uitgeoefend heeft door het afleveren van een bouwvergunning afhankelijk te maken van de betaling van bepaalde vergoedingen.

In het kader van deze veroordeling heeft de CD&V-fractie destijds nogmaals benadrukt dat het stadsbestuur niet aan haar proefstuk toe is en dat er om de haverklap discussies rijzen over de wijze waarop het schepencollege zijn stedenbouwkundige bevoegdheden uitoefent aangezien er te pas en te onpas van burgers gratis grondafstand geëist wordt en er van bedrijven op onrechtmatige wijze de betaling van bepaalde vergoedingen gevraagd wordt.

Ook in de periode 2011 – 2012 werd er door de CD&V-fractie herhaaldelijk op gewezen dat er van enige wettelijke basis gewoonweg nog geen sprake is en dit terwijl de Stad Lommel in 2007 een reglement aankondigde i.v.m. gratis grondafstand bij afgifte van vergunningen. (cfr. stuk 19)

Het behoeft geen betoog dat het ontbreken van een dergelijke wettelijke basis het vertrouwen van de burgers volkomen beschaamt en tot rechtsonzekerheid leidt.

In 2017 werd er eveneens herhaaldelijk melding gemaakt van chantage van de Lommelse inwoners doordat het stadsbestuur heel wat druk uitoefent op bouwers waarbij men vanuit de Stad de indruk wekt dat een vergunningsaanvraag maar goedgekeurd zal worden bij gratis grondafstand, hetgeen voor verzoekers ook het geval bleek te zijn. (cfr. stuk 20)

Verzoekers koesteren dan ook de hoop dat het huidige vergunningsbeleid onder het nieuwe gemeentebestuur in Lommel grondig hertekend zal worden.

Uit wat voorafgaat blijkt in ieder geval onmiskenbaar dat verwerende partij zich niet aan het in art. 4.2.20 § 1V.C.R.O. wettelijke bepaalde gehouden heeft en daarmee een schending begaan heeft van deze bepaling.

...

4.2

De verzoekende partijen antwoorden het volgende in verband met het tweede middel:

“ ...

1.

De Stad Lommel is van oordeel dat de opgelegde last niet kennelijk onredelijk is.

Men stelt dat het in casu géén klein project zou betreffen en men verwijst naar de breedte van het lot (30,15 m) in vergelijking met de beweerde gangbare perceelbreedte in de straat (17 à 18 meter).

Men geeft hierbij aan dat het te creëren lot een van de grootste percelen, zo niet het allergrootste perceel van de hele straat zou worden.

Opnieuw zijn de beweringen van de Stad Lommel niet correct.

Zo is bijvoorbeeld het aangrenzende perceel van nr. 19 alvast ca. 1800 m² groot met een straatbreedte van 32 meter, is het perceel van nr. 26 zelfs ca. 4700 m² met een straatbreedte van 38 meter!

Ook huisnummer 40 (perceel 671/M) heeft een oppervlakte van 1770 m², net als nr. 42 (671/L) en 44 (672/E) (cf. www.geopunt.be).

De bewering dat het te creëren lot een van de grootste percelen of zelfs het allergrootste perceel van de hele straat zou worden, gaat dan ook geheel tegen de werkelijkheid in.

Het moge duidelijk zijn dat het project van verzoekers eerder klein is (een eengezinswoning op een perceel van 16 are) en volledig in verhouding staat tot de overige percelen in de straat.

De opgelegde last is dus wel degelijk kennelijk onredelijk.

2.

Het nadeel in hoofde van verzoekers is bovendien wel degelijk bestaande.

Eenzijds is er het aspect van de wederkerigheid. Het is louter aan de financiële inspanningen van verzoekers te danken dat de twee percelen 644/M en 644/P niet langer ingesloten zijn, maar grenzen aan een uitgeruste weg en daardoor dus waardevolle bouwgrond zijn geworden.

Indien verzoekers deze aanzienlijke financiële inspanningen in het verleden niet geleverd zouden hebben, zouden de betreffende percelen heden nog steeds totaal onbruikbaar zijn.

De Stad zelf heeft hiertoe geen enkele inspanning geleverd.

Het is dan ook bijzonder wraakroepend dat de Stad Lommel heden eens te meer een aanzienlijke financiële inspanning vraagt van verzoekers.

Dat de gratis grondafstand een financiële impact heeft op verzoekers, behoeft geen betoog.

Het is immers algemeen geweten dat bouwgrond door de verstedelijking mettertijd steeds kostbaarder is geworden.

Naast de aankoopprijs die verzoekers destijds voor de betreffende percelen dienden te betalen, dienen verzoekers heden gratis een deel van hun eigendom af te staan ten gunste van de Stad.

Het financieel nadeel in hoofde van verzoekers is dus wel degelijk bestaande.

Anderzijds is er uiteraard ook het nog het nadeel dat er in bestaat dat verzoekers over een deel van hun grond niet kunnen beschikken.

De gratis grondafstand omvat een totale oppervlakte van ongeveer 22,5 m², hetgeen tot gevolg zou hebben dat verzoekers over een groot deel van de toekomstige voortuin gewoonweg niet zouden kunnen beschikken.

Het nadeel in hoofde van verzoekers is dus wel degelijk bestaande.

...

4.3

Over het derde middel argumenteren de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

De bewering vanwege de Stad Lommel is eens te meer niet correct.

Het aspect van de last van de gratis grondafstand wordt enkel besproken op pagina 4 van de bestreden beslissing.

Er wordt door verwerende partij in dit gedeelte van de bestreden beslissing enkel benadrukt dat de gratis grondafstand een redelijke last is, niet meer, niet minder.

Op de argumentatie vanwege verzoekers omtrent het onbestaande karakter van de zogenaamde infrastructurele werken en de afwezigheid van een tracéwijziging werd er door verwerende partij gewoonweg niet gereageerd!

De inhoud van het schrijven dd. 05.02.2018 vanwege verzoekers is bovendien wel degelijk relevant, gezien verzoekers in dit schrijven ten aanzien van verwerende partij nogmaals op zeer uitvoerige wijze benadrukten dat de Stad Lommel haar weigeringsbeslissing ten onrechte baseerde op het feit dat de verkaveling nieuwe wegenis of tracéwijziging voorziet, hetgeen (zoals hierboven reeds uitvoerig uiteengezet) niet het geval is.

Er werd immers geen nieuwe wegenis of tracéwijziging voorzien in de verkavelingsaanvraag.

Op deze argumentatie vanwege verzoekers werd in de bestreden beslissing gewoonweg op geen enkele wijze inhoudelijk gereageerd.

Ook over de door verzoekers aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing.

De Stad Lommel kan dan ook bezwaarlijk op geloofwaardige wijze voorhouden dat de bezwaren van verzoekers door verwerende partij in haar beslissing weerlegd en gemotiveerd werden.

De door verwerende partij in de bestreden beslissing gehanteerde inhoudelijke motivering is manifest onvoldoende.

De motiveringsplicht is dus wel degelijk geschonden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Met hun eerste, tweede en derde middel uiten de verzoekende partijen volgende kritiek(en):

- de opgelegde last voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.20, §1 VCRO aangezien (1) geen van de limitatief opgesomde gevallen waarin een kosteloze grondafstand kan worden opgelegd, van toepassing is en (2) het vereiste advies van de nutsmaatschappijen niet werd gevraagd;
- de opgelegde last is niet redelijk aangezien er geen bijkomende (beleids)taken / nadelen voor de overheid worden veroorzaakt en de last is zwaar in verhouding tot de omvang van het project;
- de bestreden beslissing is gebrekkig gemotiveerd aangezien de (beroeps)argumenten van de verzoekende partijen in verband met de opgelegde last onbeantwoord worden gelaten.

2.1

Artikel 4.2.20 VCRO bepaalt het volgende:

“ ...

§ 1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op :

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

(...)

§ 2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager

...”

Een last is een verplichting die wordt opgelegd, bijkomend op de verplichting om de vergunning en haar eventuele voorwaarden na te leven.

Het opleggen van een last vindt haar oorsprong, in tegenstelling tot een voorwaarde, niet in de bekommernis van een vergunningverlenend bestuursorgaan om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening of met het recht te waarborgen, maar louter in het voordeel dat de begunstigde uit de vergunning haalt, en in de bijkomende beleidstaken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Zo wordt een op zich aanvaardbare aanvraag alsnog aan verplichtingen onderworpen om het voordeel dat de aanvrager uit de uitvoering van de hem toegekende vergunning haalt, gedeeltelijk ten goede te laten komen van de overheid.

2.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden. Bovendien vereist het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur. Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in de beroepsgrievens niet volgt. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist.

3.

De last (gratis grondafstand aan de stad Lommel) wordt als volgt in de bestreden beslissing verantwoord:

“ ...

Overwegende dat voor de aanvraag een intern advies werd gevraagd aan de dienst stadswerken van de stad Lommel; dat zij op 24.10.2017 een ongunstig advies uitbracht omwille van volgende redenen:

Omwille van het openbaar domein toekomstgericht en volwaardig te willen inrichten voor bovengrondse en ondergrondse infrastructures vragen de gemeentelijke stadsdiensten de rooilijn op 6m uit de as van de weg te voorzien

(...)

Overwegende dat inzake de last m.b.t. grondafstand over een breedte van 0.75 m ten bate van uitvoering en beheer van nutsvoorzieningen in deze moet worden vastgesteld dat zulks, in relatie tot de gevraagde verkaveling, een redelijke last is die in verhouding staat tot het voorwerp van de aanvraag; dat de last m.b.t. grondafstand, die uiteindelijk niet werd opgelegd gezien de gemeente besloot tot een weigering, dus bij de behandeling van het dossier in de beroepsfase kan worden opgelegd gezien deze last in verhouding staat tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning;

(...)

Overwegende dat voor de voorliggende aanvraag de gemeentelijke stadsdienst een verplaatsing van de rooilijn vraagt van 5,24m uit de as van de voorliggende weg naar 6m uit de as van de voorliggende weg; dat deze verplaatsing van de rooilijn in het kader staat van het verbreden van het openbaar domein voor dit volwaardig in te kunnen richten naar zowel ondergrondse als bovengrondse infrastructuur, en de mogelijkheid biedt aan voetgangers/fietsers om zich op een veilige manier op het openbaar domein te verplaatsen; dat voor een meer specifieke motivering hieromtrent wordt verwezen naar het advies van de stadsdienst van de stad Lommel;

Overwegende dat de verplaatsing van de rooilijn inhoudt dat er voor een breedte van ca. 76 cm een grondafstand van de aanvrager vooraan het perceel dient te gebeuren; dat deze verkleining van de voortuin een zeer beperkte impact zal hebben op het te creëren bouwlot; dat de voortuin immers groot genoeg blijft voor parkeermogelijkheden, aanplantingen en toegangen te creëren; dat de voorgestelde bouwlijn van 15m uit de as van de weg immers behouden blijft waardoor deze wijziging van rooilijn verder geen impact zal hebben op de inplanting van de woning of de bebouwbare oppervlakte;

...

4.1

Van de opsomming in artikel 4.2.20, §1, derde lid VCRO (dat handelt over de gratis grondafstand), geeft de Raad aan dat deze limitatief is. Het voorgaande wordt tevens bevestigd door de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, BS 15 mei 2009 ("Aanpassings- en aanvullingsdecreet") (Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 118):

" ...

Limitatieve opsomming van lasten die een gratis afstand inhouden

381. Het nieuwe artikel 112, §1, derde lid, DRO herneemt de bestaande limitatieve opsomming van lasten die een gratis afstand inhouden. Een gratis afstand kan enkel worden opgelegd voor gronden die zullen dienen voor de aanleg van openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen of nutsvoorzieningen, en voor deze werken zelf, en zulks op voorwaarde dat deze aan te leggen of later te plannen wegen, ruimten, openbare gebouwen of nutsvoorzieningen uitdrukkelijk in de aanvraag vermeld worden.

..."

Aldus kan de gratis afstand enkel worden opgelegd voor gronden die zullen dienen voor de aanleg van openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, en dit op voorwaarde dat deze in de aanvraag vermeld staan.

Wat onder “nutsvoorzieningen” wordt begrepen, wordt (naar aanleiding van de wijziging van artikel 4.2.20 §1, tweede lid, 1° VCRO) verduidelijkt in de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid (*Parl.St. VI. Parl. 2013-2014, nr. 2371/1, 30*):

“ ...

Met voorzieningen van openbaar nut worden onder meer riolering, watervoorziening, gas, elektriciteit, televisie, telefonie en ICT-diensten bedoeld.

(eigen onderlijning)

...”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing (onder meer) uitdrukkelijk overweegt dat het gaat om “*een afstand van grond over een breedte van 0,75m ten bate van uitvoering en beheer van nutsvoorzieningen*”. Gelet op het voorgaande, kan van gronden die zullen dienen voor nutsvoorzieningen, de gratis afstand worden opgelegd indien deze nutsvoorzieningen uitdrukkelijk in de aanvraag vermeld worden.

Op grond van het administratief dossier stelt de Raad vast dat in de screeningsnota wordt vermeld dat “*er tevens aansluiting voorzien is op het rioleringsstelsel*” en dat op het aanvraagplan een “*aansluiting riolering*” wordt ingetekend, net op die strook grond waarvan de afstand wordt opgelegd. Het betoog van de verzoekende partijen dat de in artikel 4.2.20, §1, derde lid VCRO “*vermelde werken niet voorzien zijn in de vergunningsaanvraag*”, mist feitelijke grondslag.

Er is wel degelijk voldaan aan de limitatieve opsomming van artikel 4.2.20, §1, derde lid VCRO, zodat de gratis grondafstand als last kon worden opgelegd.

4.2

Met verwijzing naar een gedeelte van de tekst van artikel 4.2.20, §1, tweede lid, 1° VCRO, stellen de verzoekende partijen dat de gewraakte last niet kon worden opgelegd, zonder dat de nutsmaatschappijen om advies worden verzocht. De stelling van de verzoekende partijen gaat evenwel uit van een verkeerde lezing van voormeld artikel.

Het volledige artikel 4.2.20, §1, tweede lid, 1° VCRO luidt immers als volgt:

“ ...

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden;

...” (eigen onderlijning)

Deze adviesvoorwaarde uit artikel 4.2.20, §1, tweede lid, 1° VCRO moet evenwel samen worden gelezen met de vorige zinsnede van 1°, en kan daar niet los van worden gezien. Daaruit vloeit voort dat er enkel een advies aan de betrokken nutsmaatschappijen moet worden gevraagd, indien als last de verwezenlijking of de renovatie van nutsvoorzieningen – op eigen kosten – wordt opgelegd aan de vergunninghouder, *quod non in casu*. Immers, de verwerende partij legt de verzoekende partijen geenszins op om enige (renovatie)werken uit te voeren, doch legt louter een gratis grondafstand op.

Indien de decreetgever zou gemeend hebben dat de adviesvereiste ook zou gelden in geval van een gratis grondafstand (derde lid van artikel 4.2.20, §1 VCRO), mag worden aangenomen dat hij deze adviesvereiste niet enkel in het tweede lid, 1° van artikel 4.2.20, §1 VCRO zou hebben opgenomen, maar zou hebben herhaald in het derde lid. Randvoorwaarden die betrekking hebben op een bepaalde categorie van lasten kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar een andere categorie van lasten.

Bovendien en louter ten overvloede, zelfs indien de foutieve opvatting van de verzoekende partijen zou worden gevolgd, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het gebrek aan advies de onwettigheid van de last met zich mee zou brengen, en dat zulks geenszins zomaar mag worden aangenomen, nu met betrekking tot de wijziging van artikel 4.2.20 §1, tweede lid, 1° VCRO in de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid (*Parl. St. VI. Parl. 2013-2014, nr. 2371/1, 30*), het volgende wordt gesteld:

“... ”

*Indien een gemeente **zou nalaten** om een of meerdere nutsmaatschappijen tijdig om advies te verzoeken heeft dit geen gevolgen voor de rechtsgeldigheid van de vergunning. Het gaat immers om niet-bindende adviezen die kaderen in het streven naar een gelijktijdige aanleg van nutsvoorzieningen om de hinder ten gevolge van deze aanleg te verminderen.*

“... ”

4.3.

De verzoekende partijen betwisten ook het redelijk karakter van de last, gezien er geen voldoende duidelijk omschreven bijkomende taken zouden ontstaan voor de overheid en gezien zij de last (te) zwaar achten voor wat zij zelf als een ‘klein project’ bestempelen.

Volgens artikel 4.2.20, §2 VCRO moet een last inhoudende gratis grondafstand “redelijk in verhouding” zijn tot de vergunde handelingen. Deze bepaling vormt een bijzondere toepassing van het evenredigheidsbeginsel. Bij het beoordelen van de evenredigheid moet zowel rekening gehouden worden met het voordeel van de begunstigde van de vergunning als met de last die de vergunning voor het bestuur met zich meebrengt.

Het komt de Raad in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht niet toe om zijn oordeel over de opportuniteit van de opgelegde last in de plaats te stellen van het oordeel van de bevoegde overheid. De Raad kan enkel nagaan of die overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en de grenzen van de wettigheid niet is te buiten gegaan.

Aldus kan de Raad nagaan of de overheid in redelijkheid tot haar oordeel is kunnen komen, en meer in het bijzonder, of zij geen last heeft opgelegd die in een *kennelijke* wanverhouding staat tot de vergunde werken.

4.4.

Zoals de verzoekende partijen zelf aangeven in hun verzoekschrift, worden de mogelijke bijkomende beleidstaken voor de overheid ten gevolge van het project, in de bestreden beslissing expliciet, alsook met verwijzing naar het advies van de gemeentelijke stadsdienst van Lommel, vernoemd.

De verzoekende partijen hekelen het weinig concrete karakter van deze taken. Noch artikel 4.2.20, §1, noch de vereiste van de redelijkheid in §2, brengen echter met zich mee dat een verwerende partij in dergelijke mate van detail zou moeten uiteenzetten welke haar bijkomende beleidstaken betreffen, laat staan dat zij deze taken reeds moet 'inplannen' en daarbij zou dienen te verwijzen naar (de opmaak van) rooilijnplannen en dergelijke meer,....

De door de verwerende partij aangehaalde bijkomende taken zijn aannemelijk in functie van de vergunde verkaveling. Het is immers niet uitgesloten dat de overheid bijkomende taken zal dienen op te nemen omwille van het feit dat woningbouw bijvoorbeeld ook de aansluiting op nutsvoorzieningen met zich meebrengt en 'de overheid' (onder meer) dient in te staan voor de afvoer van afvalwater (riolering). Bovendien tonen de verzoekende partijen niet aan, noch maken zij aannemelijk dat de verkavelingsvergunning geen enkele impact kan hebben op het takenpakket van de overheid (en de gewenste rooilijnbreedte om deze taken te kunnen realiseren).

4.5.

Tot slot tonen de verzoekende partijen niet aan dat er een kennelijke wanverhouding bestaat tussen hun voordeel en de omvang van de last, nu zij zich beperken tot de loutere stelling dat het *"om een klein project, nl. een gezinswoning met maar weinig gevolgen"* gaat, terwijl de gratis grondafstand een *"zware last"* zou betreffen.

Daarnaast is hun betoog weinig ernstig, nu uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen met de verkavelingsvergunning een perceel bouwgrond van 1600 m² bekomen, geschikt voor een bebouwing met een totale vloeroppervlakte van circa 342 m², terwijl de last neerkomt op het afstand doen van circa 22,6 m² grond.

De verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid verwijzen naar de beperkte impact van de last, waarbij enkel de voortuin over een breedte van 76 cm dient te worden afgestaan, gelet op de verplaatsing van de rooilijn van 5,24 m uit de as van de weg naar 6 m uit de as van de weg, zodat een voldoende ruime voortuin overblijft en de voorbouwlijn blijft behouden.

5.1.

De verzoekende partijen menen dat "de motivering" in de bestreden beslissing niet afdoende zou zijn in het licht van hun beroepsgrievens, dan wel argumenten in hun nota als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partijen – in een uiterst summier betoog – zich in essentie beperken tot de stelling dat *"de verwerende partij niet op haar argumenten is ingegaan"*, met een loutere verwijzing naar haar beroepsschrift en nota, dewelke als stukken aan het verzoekschrift werden gehecht.

Het behoort echter tot de stelplicht van de verzoekende partijen om hun middel op dit punt voldoende precies te ontwikkelen en het komt niet aan de Raad toe om zelf in de stukken van de verzoekende partij op zoek te gaan naar mogelijk onbeantwoorde argumenten van de verzoekende partijen en zodoende het middel op dat punt zelf te ontwikkelen. De verzoekende partijen dienen hun argumentatie voldoende precies te ontwikkelen.

Eerder illustratief halen de verzoekende partijen aan dat *"de argumentatie aangaande het onbestaande karakter van infrastructurele werken door de stad Lommel"*, *"de argumentatie*

aangaande het feit dat er geen tracéwijziging in de verkavelingsaanvraag is voorzien” en “aangaande de schending van het gelijkheidsbeginsel”, niet zou zijn weerlegd.

5.2.

Nog daargelaten het feit dat de verzoekende partijen nalaten om een helder en op de motivering van de bestreden beslissing toegespitst betoog te voeren en zij zich beperken tot de geciteerde opsomming waarbij zij zich niet de moeite troosten om de concrete argumentatie uiteen te zetten en de loutere bewering dat de motivering hieromtrent “ontbreekt”, stelt de Raad vast dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat en waarom de last redelijk wordt geacht, alsook wat de grondslag is waarop de last berust en welke de bijkomende taken zijn die de overheid op zich zal moeten nemen, zodat daaruit afdoende blijkt waarom de argumentatie van de verzoekende partijen niet wordt gevolgd.

Wat de “*argumentatie inzake de schending van het gelijkheidsbeginsel*” betreft, brengt de Raad in herinnering dat de verwerende partij niet ieder argument (punt voor punt) dient te weerleggen, doch enkel bijzondere aandacht dient te schenken aan de *relevante* argumenten, *quod non in casu*.

Gelet op het administratief beroep en de devolutieve werking ervan, kan het de verwerende partij niet kwalijk worden genomen geen expliciet antwoord te bieden op de verwijten aan het adres van de stad Lommel dat zij het gelijkheidsbeginsel zou hebben geschonden.

De motiveringsplicht werd niet geschonden.

5.3.

In de mate de verzoekende partijen ook impliciet de schending van de zorgvuldigheidsplicht inroepen, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen er niet in slagen om aan te tonen dat de verwerende partij niet met kennis van zaken zou hebben geoordeeld.

Het loutere feit dat een bepaalde nota niet uitdrukkelijk (met naam en datum) wordt genoemd in de bestreden beslissing, brengt niet met dat er geen rekening mee is gehouden, en toont op zich niet aan dat de verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek zou hebben verricht.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in een vierde middel op de schending van het gelijkheidsbeginsel en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet:

“ ...

Verzoekers stellen vast dat de gratis grondafstand m.b.t. hun percelen niet te rijmen valt met de toestand van de eigenaars van de reeds bestaande bebouwing in de Kwadeveldenstraat, die bij gebreke aan een rooilijnplan, mogelijks in de toekomst onteigend zullen moeten worden ten behoeve van een nieuwe nog te bepalen rooilijn, in het geval de stad Lommel effectief budgetten zou moeten vrijmaken hiervoor o.m. ter aanpassing van de bestaande nutsvoorzieningen, hetgeen op dit moment allerm minst het geval is.

M.a.w. cliënten zouden als enige thans gratis grondafstand moeten doen, hetgeen volledig arbitrair overkomt.

De stad Lommel verkrijgt door de gratis grondafstand reeds een definitieve beslissing aangaande de eigendomsrechten van verzoekers terwijl er omtrent de beweerde toekomstige plannen van deze overheid nog niets bekend is, geen openbaar onderzoek werd gehouden noch bezwaren konden worden geuit, enz.

Verzoekers zullen in geval van een beweerde toekomstige aanpassing van het openbaar domein voor o.a. wijziging van de wegenis en de bestaande nutsvoorzieningen in de Kwadeveldenstraat en in geval van gratis grondafstand, de enigen zijn, die niet de rechtsbescherming hebben genoten van de onteigeningsregelgeving.

Dit maakt een schending uit van het gelijkheidsbeginsel, waarbij de overheid gelijke gevallen in casu op ongelijke wijze behandelt.

*Boven vermeld middel is gegrond
...*

2.

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Ons college wenst allereerst in het algemeen tegen te werpen dat volgens de rechtspraak van de Raad van State en van uw Raad het gelijkheidsbeginsel vereist dat allen die zich in eenzelfde feitelijke en rechtstoestand bevinden op gelijke wijze moeten worden behandeld en dit beginsel slechts geschonden is indien de verzoekende partij met feitelijke en concrete gegevens aantoont dat gelijke gevallen ongelijk werden behandeld zonder dat voor deze ongelijke behandeling uit het bestreden besluit zelf een afdoende motief blijkt (cf. R.v.St. nr. 89.648, 18 september 2000; R.v.St. nr. 121.148, 7 juli 2003).

Het komt, eveneens volgens de gevestigde rechtspraak van de Raad van State, evenals van uw Raad, dus aan de verzoekende partij die een schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert toe om deze schending te bewijzen aan de hand van, in haar verzoekschrift op te nemen, concrete en precieze gegevens die duidelijk moeten maken dat het om volledig vergelijkbare gevallen gaat en dat er geen objectieve verantwoording bestaat voor de ongelijke behandeling (R.v.St. nr. 69.827, 26 november 1997).

Daarenboven moeten beslissingen waarnaar verwezen wordt door de verzoekende partij om de schending van het gelijkheidsbeginsel door de in het geding betrokken overheid te staven, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State en uw Raad, genomen zijn door diezelfde overheid en indien deze beslissingen genomen werden door een andere overheid kan er geen sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel (R.v.St. nr. 189.230, 29 december 2008; R.v.St., nr. 79.688, 1 april 1999 en R.v.St., nr. 91.936, 29 december 2000). Ook uw Raad oordeelde reeds dat er “maar sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van één en dezelfde overheid” (zie Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2013/0074 van 19 februari 2013; nr. A/2013/0398 van 16 juli 2013; nr. A/2014/0089 van 28 januari 2014).

Het gelijkheidsbeginsel kan in casu dus slechts zijn geschonden indien vergelijkbare situaties op ongelijke wijze zouden zijn behandeld door ons college, m.a.w. indien ons college, zonder objectieve en redelijke verantwoording hiervoor, wél een last heeft

opgelegd in het huidige dossier, maar geen dergelijke last zou hebben opgelegd voor vergelijkbare aanvragen in de omgeving.

Hiervan is hoegenaamd geen sprake.

De verzoekende partijen kunnen geen schending van het gelijkheidsbeginsel putten uit een vergelijking met de “toestand van de eigenaars van reeds bestaande bebouwing” op het vlak van de mogelijke realisering van de rooilijn met mogelijke toekomstige onteigening van deze eigenaars.

Het betreft geen vergelijkbare gevallen waarbij een vergunning zoals de huidige verkavelingsvergunning wordt verleend en ons college heeft, als vergunningverlenende overheid, als dusdanig ook geen uitstaans met de mogelijke realisering van een rooilijn en bijbehorende onteigening.

Er kan ons college op deze manier dan ook geen schending van het gelijkheidsbeginsel worden verweten.

Ook dit middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

34. Het gelijkheidsbeginsel verhindert echter niet dat partijen die zich in een verschillende situatie bevinden verschillend worden behandeld, voor zover dat verschil op een objectief criterium rust en redelijk verantwoord is.

35. In casu is er een verschil dat zonder twijfel rust op een objectief criterium en redelijk verantwoord is: verzoekende partij bevindt zich namelijk geenszins in dezelfde situatie als de andere eigenaars van de Kwadeveldenstraat daar de overige eigenaars geen aanvraag hebben gedaan tot een verkavelingsvergunning, in tegenstelling tot verzoekende partij.

36. Vanaf het moment dat de rooilijn op 6 meter komt vanuit de aslijn van de straat en er effectief wegwerkzaamheden worden uitgevoerd moeten de bestaande eigenaars van de Kwadeveldenstraat immers onteigend worden. Onteigening is niet aan de orde voor verzoekende partij daar de grondafstand is opgenomen als last in de verkavelingsvergunning, opdat de stad Lommel de verlegging van de rooilijn zou kunnen aanpassen.

37. Onteigening en grondafstand zijn twee verschillende rechtsfiguren met een verschillende finaliteit en verschillende rechtsgevolgen. Hoe en in welke mate er een schending zou kunnen zijn van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet is dan ook een raadsel voor tussenkomenende partij.

38. Het vierde middel is bijgevolg ongegrond.

...”

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota het volgende:

“ ...

De Stad Lommel en de Deputatie zijn van oordeel dat verzoekers zich in een andere situatie zouden bevinden dan de eigenaars van een reeds bestaande bebouwing die bij gebreke aan een rooilijnplan mogelijks in de toekomst onteigend zullen moeten worden.

Hieruit meent de Stad Lommel te kunnen afleiden dat een verschil in behandeling in casu gerechtvaardigd zou zijn.

Deze argumentatie vanwege de Stad Lommel kan niet gevolgd worden.

Verzoekers bevinden zich immers in exact dezelfde situatie als de eigenaars van een reeds bestaande bebouwing.

Zowel verzoekers als de eigenaars van een reeds bestaande bebouwing worden namelijk geconfronteerd met een beperking van hun eigendomsrechten naar aanleiding van een beweerde toekomstige aanpassing van het openbaar domein.

2.

In tegenstelling tot hetgeen de Stad Lommel en de Deputatie voorhouden, tonen verzoekers bovendien wel degelijk aan dat er sprake is van een ongelijke behandeling zonder dat voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording voorhanden is.

*Het niet gerechtvaardigde verschil in behandeling ligt er namelijk in dat verzoekers voor deze beperking van hun eigendomsrechten **geen rechtsbescherming genieten van de onteigeningsregelgeving, geen financiële tegemoetkoming** vanwege de Stad Lommel bekomen en dat de grondafstand in casu **gratis geëist wordt**, terwijl de eigenaars van een reeds bestaande bebouwing in het kader van een onteigening **wel rechtsbescherming genieten en wel een financiële tegemoetkoming zullen bekomen**.*

3.

Het argument van de Stad Lommel dat onteigening en grondafstand twee verschillende rechtsfiguren met een verschillende finaliteit en rechtsgevolgen zouden zijn, snijdt bovendien geen hout.

Zowel de onteigening als de grondafstand worden door de Stad Lommel namelijk opgelegd in hoofde van de eigenaar van een onroerend goed, teneinde het voor de Stad Lommel mogelijk te maken om een beweerde toekomstige aanpassing van het openbaar domein uit te voeren.

Daarnaast hebben zowel de onteigening als de grondafstand een beperking van de eigendomsrechten van de eigenaar tot gevolg aangezien deze een gedeelte van de grond dient af te staan aan de overheid.

4.

Verzoekers merken verder op dat de Deputatie stelt dat de beslissingen inzake de beperking van de eigendomsrechten niet door dezelfde overheid genomen zouden worden en daarom geen schending van het gelijkheidsbeginsel zouden uitmaken.

Dit is ten onrechte, aangezien deze beslissingen van de Stad Lommel uitgaan.

Zowel de onteigening als de grondafstand worden door de Stad Lommel namelijk opgelegd in hoofde van de eigenaar van een onroerend goed, teneinde het voor de Stad Lommel mogelijk te maken om een beweerde toekomstige aanpassing van het openbaar domein uit te voeren.

5.

*Besluitend kan er dus gesteld worden dat er sprake is van een **niet gerechtvaardigd verschil in behandeling** dat er in bestaat dat verzoekers in deze identieke situatie geen financiële compensatie voor de grondafstand ontvangen, noch rechtsbescherming genieten, en dat de grondeigenaar in het kader van een onteigening wel een financiële compensatie zal ontvangen en wél rechtsbescherming zal genieten.*

Er is dus wel degelijk sprake van een ongelijke behandeling van identieke gevallen door de overheid.

De finaliteit en de rechtsgevolgen van de grondafstand en onteigening zijn immers volkomen gelijk.

De argumentatie van de Stad Lommel en de Deputatie faalt naar recht.

De schending van het gelijkheidsbeginsel door verwerende partij bestaat in de bevestiging van het opleggen van de last van de gratis grondafstand aan verzoekers.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een vierde middel menen de verzoekende partijen in essentie dat de bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel, zoals geformuleerd in artikel 10 en 11 GW, schendt aangezien zij anders worden behandeld dan de andere eigenaren uit de Kwadeveldestraat. Zij worden verplicht tot gratis grondafstand zonder de rechtsbescherming van de onteigeningsregelgeving terwijl voor de andere eigenaren geldt dat wanneer de nieuwe rooilijn wordt gerealiseerd, zij zullen worden onteigend en aldus wel van de rechtsbescherming van de onteigeningsregelgeving zullen kunnen genieten.

2.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is.

De verzoekende partij dient in haar verzochtschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen. De toets aan het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid.

3.

Met uitzondering van de bestreden beslissing, verwijzen de verzoekende partijen naar geen enkele andere overheidsbeslissing noch –handeling van de verwerende partij, zodat de Raad geenszins (door middel van een vergelijking) kan onderzoeken of er sprake is van een ongelijke behandeling.

In de mate zij naar toekomstige beslissingen tot onteigening zouden verwijzen, merkt de Raad op dat deze beslissingen op heden niet bestaan en een puur hypothetisch karakter hebben en dat derhalve niet wordt aangetoond (noch kan worden ingezien) hoe een gebeurlijke onteigeningsbeslissing inzake de Kwadeveldenstraat door de verwerende partij zou kunnen worden genomen.

De verzoekende partijen slagen er dus geenszins in aan te tonen dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is door handelingen van een en dezelfde overheid.

Alleen al om die reden faalt het middel.

4.

Los van het bovenstaande merkt de Raad louter ten overvloede op dat de verzoekende partijen ook een andere denkfout begaan. Immers, opdat het gelijkheidsbeginsel kan worden geschonden, dient er sprake te zijn van in rechte en in feite vergelijkbare situaties.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen, net als de andere bewoners van de Kwadeveldenstraat “eigenaars” zijn van woningen aldaar, volstaat in dat verband niet. Om het gelijkheidsbeginsel met succes te kunnen invoeren, dienen de verzoekende partijen aan te tonen dat zij (zonder redelijk en objectief criterium) anders werd behandeld dan andere eigenaars van de Kwadeveldenstraat waaraan een verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

5.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.1.

Gelet op de verwerping van het beroep dienen de verzoekende partijen aangeduid te worden als de partijen die ten gronde in het ongelijk werden gesteld. De rolrechten die zij betaalden, blijven ten hunne laste. Om dezelfde reden moet de vraag van de verzoekende partijen om hen een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, worden verworpen.

2.2

De tussenkomenende partij verzoekt de Raad om de “verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding”.

De Raad oordeelt evenwel dat de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, onverminderd artikel 33, eerste lid DBRC-decreet, ten laste van de tussenkomende partij blijven. De Raad is immers van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van een tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij immers zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

Het risico bestaat dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard. Een verzoekende partij kan immers vaak moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in een procedure en door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat deze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen, precies omdat zij kan worden opgezadeld met de kosten verbonden aan de tussenkomst en het moeilijk is op voorhand in te schatten hoe groot deze zullen zijn.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Lommel is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 juli 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Filip VAN ACKER