

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0622 van 29 oktober 2013
in de zaak 2010/0137/A/1/0122

In zake: de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mario LEYSENS
kantoor houdende te 3520 Zonhoven, Dorpsstraat 29-3

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 januari 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 12 november 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED], hierna de aanvrager van de vergunning genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken van 13 mei 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de aanvrager een vergunning geweigerd voor het verkavelen van percelen in 22 loten.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

Met het tussenarrest nummer A/2013/0055 van 12 februari 2013 worden de debatten heropend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 augustus 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mario LEYSSENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 28 april 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken een aanvraag in voor het verkavelen van percelen in 22 loten.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt - Genk', deels gelegen in woongebied. De loten 14 en 15 zijn deels gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag voorziet voor de loten 1, 2, 3, 6 tot en met 13, en 16 tot en met 22 eengezinswoningen in open bebouwing en voor de loten 4, 5, 14 en 15 eengezinswoningen in geschakelde bebouwing.

De GECORO adviseert voorwaardelijk gunstig over dit dossier op 8 oktober 2002.

De gemeenteraad van de gemeente Alken keurt op 29 november 2002 de aanleg van de riolering en het wegtracé goed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 mei tot en met 17 juni 2003, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken adviseert gunstig op 17 december 2003.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 2 maart 2004:

“ ...

VOORWAARDELIJK GUNSTIG:

Voor de loten 1 tot en met 22, mits de voorschriften vermeld in bijlage gevolg worden.

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn niet van toepassing.

Voorwaarden

1. *de zone ingetekend als “openbaar groen” dient effectief ingericht als groene ruimte met gras en minimum 5 streekeigen hoogstambomen aan de straatzijde. Ten opzichte van het naastliggende perceel links (perceel nr. 297/c) dient een groene buffer aangelegd met inheemse heesters. Deze groene buffer zal een hoogte van ± 2m en een breedte van minimum 3m hebben.*
2. *De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de wegeniswerken en de overige werken op het openbaar domein zijn uitgevoerd of de nodige financiële waarborgen hiervoor zijn gestort. **Dit houdt in dat zolang niet voldaan is aan de opschortende voorwaarde inzake de wegeniswerken, waarvan de naleving rust op de verkavelaar, er niet kan worden overgegaan tot de verkoop van de loten** in de zin van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.*
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken verleent op 10 maart 2004 als volgt een verkavelingsvergunning aan de aanvrager:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen gaf reeds gemotiveerd gunstig advies over deze aanvraag d.d. 17.12.2003. Dit advies blijft behouden en wordt vervolgens overgenomen: ‘De betrokken percelen liggen in woongebied volgens het gewestplan Hasselt - Genk d.d. 03.04.1979, niet in BPA. De verkaveling omvat 18 loten open bebouwing en 4 loten halfopen bebouwing. Langs de [REDACTED] is een speelplein voorzien van 29,20m bij 30m. De bestaande pijpenkop in de [REDACTED] zal verdwijnen. Aan het einde van de [REDACTED] wordt een nieuwe weg in T-vorm aangelegd ter ontsluiting van de binnengelegene percelen. Er is een fiets- en voetgangersweg voorzien tussen deze nieuw aan te leggen weg en de [REDACTED].

Dit zorgt voor een goede ontsluiting voor de zwakke weggebruiker en bevordert de toegankelijkheid van dit gebied.

Het volledige project sluit nauw aan bij het centrum van de gemeente zodat de realisatie van deze verkaveling kan aanvaard worden.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft over dit dossier advies uitgebracht op 8 oktober 2002 (...). Dit advies handelt over het speelplein (aanbrengen van groenvoorziening), de aanleg van fiets- en voetverbindingen, de aan te leggen bufferzone, het gebruik van kleinschalige waterdoorlatende materialen.

Om een overgang te maken tussen het bebouwde gebied naar het naastliggend agrarisch (open) gebied, is het aangewezen om een bufferzone aan te leggen, zoals voorzien in het advies van de Gecoro. Deze bufferzone zal tevens een bescherming bieden aan de voorliggende eigendommen tegen de mogelijke pesticiden die gebruikt worden bij de exploitatie van het naastliggend agrarisch gebied.’

Verkavelingsvergunning kan afgeleverd worden overeenkomstig het voorwaardelijk gunstig advies van ROHM d.d. 02.03.2004.

BESLUIT: verkavelingsvergunning af te leveren voor de loten 1 tot en met 22, mits de voorschriften vermeld in bijlage gevolgd worden.

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn niet van toepassing.

Voorwaarden

1. De zone ingetekend als 'openbaar groen' dient effectief ingericht als groene ruimte met gras en met minimum 5 streekeigen hoogstambomen aan de straatzijde. Ten opzichte van het naastliggende perceel links (perceel nr. 297/c) dient een groene buffer aangelegd met inheemse heesters. Deze groene buffer zal een hoogte van ± 2 m en een breedte van minimum 3m hebben.

2. De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de wegeniswerken en de overige werken op het openbaar domein zijn uitgevoerd of de nodige financiële waarborgen hiervoor zijn gestort. Dit houdt in dat zolang niet voldaan is aan de opschortende voorwaarden inzake de wegeniswerken, waarvan de naleving rust op de verkavelaar, er niet kan worden overgegaan tot de verkoop van de loten in de zin van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening".

...

De heer █████ tekent tegen deze beslissing op 6 mei 2004 beroep aan bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing verwerpt met het arrest van 12 oktober 2004 met nummer 135.912, maar de beslissing vernietigt met het arrest van 8 september 2008 met nummer 186.097, omdat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken de aanvraag alleen getoetst heeft aan de bestemming 'woongebied', terwijl de loten 14 en 15 gelegen zijn in agrarisch gebied.

Na herbeoordeling van de aanvraag weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken op 13 mei 2009 als volgt een verkavelingsvergunning aan de aanvrager:

" ...

De voorschriften van het gewestplan Hasselt - Genk, goedgekeurd op 03.04.1979, bepalen dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het ingediende verkavelingsplan voorziet een gedeelte van de loten 14 en 15 in agrarisch gebied. De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van het agrarisch gebied.
...

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 23 juni 2009 beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst Ruimtelijke Ordening - Vergunningen van de verwerende partij adviseert in een verslag van 31 juli 2009 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

De provinciale dienst Infrastructuur – Waterlopen en Domeinen adviseert op 6 oktober 2009 ongunstig als volgt:

“...

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer -artikel 5

Het perceel ligt in het ambtsgebied van de Watering De Herk.

De adviesvraag handelt in eerste instantie over:

- *richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid*
- *richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater*

Richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid

Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening (cfr. Richtlijnen i.v.m. het aanleggen van verhardingen). Bijkomende maatregelen dringen zich hier dus op. Dat wil zeggen:

De open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte moet 200 m³/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 Vs ha verharde oppervlakte. Aan deze voorwaarden is niet voldaan vermits er nergens buffering is voorzien.

Er moet een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, uitloop (knijpleiding) en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen inloop (of overloop) en uitloop. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur worden ingezaaid met gras.

5 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER (samenvatting)

1 Wateradvies i.v.m. de watertoets en bijbehorende aanbevelingen

Uit de toepassing van de in artikel 3§1 van het uitvoeringsbesluit betreffende de watertoets van 20 juli 2006 vermelde beoordelingsschema's is gebleken dat de verkaveling een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft een betekenisvol schadelijk effect op het milieu

omdat er geen maatregelen worden getroffen om het effect van de nieuwe verhardingen te milderen. Er is geen buffering voorzien via open wateropvangsystemen.

*Het wateradvies is dan ook **ongunstig**.*

...

De verwerende partij beslist op 12 november 2009 als volgt het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Overwegende dat volgens het gewestplan de percelen gesitueerd zijn in een woongebied en agrarisch gebied. dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

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

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale reglementen van openbaarmaking, bepaald bij besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000; dat er één bezwaarschrift werd ingediend door een aanpalende eigenaar; dat het bezwaar wijst op toenemende verkeershinder, mogelijke privacyhinder en mogelijke overlast van het 'speelplein' (groenplein); dat het college van burgemeester en schepenen het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond verklaard heeft omdat het ontwerp geen ongemak buiten de normale proporties teweeg brengt voor de aangelanden wat betreft privacy en dat het pleintje als groene ontmoetingsplek voor de buurtbewoners ingericht zal worden en zal ingelijfd worden bij het openbaar domein.

Overwegende dat voorliggende verkavelingsaanvraag vanuit ruimtelijk en juridisch oogpunt niet aanvaardbaar is; dat op plan de grens aangeduid is tussen de woonzone en het agrarisch gebied; dat het gedeelte van de loten 14 en 15 dat gelegen is in agrarisch gebied uit de verkaveling te sluiten is gezien de strijdigheid met de bestemming van het agrarisch gebied;

Overwegende dat de watertoets had moeten uitgevoerd worden; dat sinds 24 november 2003 namelijk de watertoets in voege is getreden; dat de watertoets verplicht is; dat bij

elke beslissing over een plan, programma of vergunning de bevoegde overheid moet nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem; dat zij ingrepen met een schadelijk effect mogen weigeren of, indien de schade beperkt kan worden, ze compenserende maatregelen moeten opleggen;

dat het project niet gesitueerd is binnen een overstromingsgevoelig gebied maar de totale toename van horizontale dakoppervlakte van de geplande constructies en de andere verhardingen binnen het project meer dan 1000 m² zal bedragen en er voorzien is in de aanleg van wegenis;

dat in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater aangegeven wordt dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha; dat vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m² het effect significant is en het niet meer eenduidig gemilderd kan worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening (cfr. Richtlijnen in verband met het aanleggen van verhardingen); dat bijkomende maatregelen zich hier dus opdringen; meer specifiek moet de open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte (wegenis + kavels a rato van 200 m² per kavel open bebouwing) 200 m²/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/s ha verharde oppervlakte;

dat dit kan gerealiseerd worden in de vorm van een gracht tussen de huizenrijen of een centraal (collectief) bufferbekken; dat deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen; dat er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke weg een gracht aangelegd wordt voor de gescheiden afvoer van hemelwater; dat voor de wegenis de zate moet worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden;

Overwegende dat deze bijkomende maatregelen een planaanpassing inhouden die consequenties heeft inzake de riolering en de wegenaanleg; dat het wegenisdossier is aan te passen en terug ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld op het verkavelingsplan PLN0925/02B niet aanvaardbaar zijn omdat ze onvoldoende gespecificeerd zijn (kroonlijsthoogte, ...); dat de voorschriften 7003V03-0003V02 gevoegd bij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ruimtelijk wel aanvaardbaar zijn mits de maximum bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt blijft; dat de voorschriften een maximum bouwdiepte bepalen op het gelijkvloers van 17 meter; dat een dergelijke bouwdiepte niet in verhouding staat tot de diepte van de kavels zeker voor wat betreft de kavels 4, 5, 14 en 15; dat een max. bouwdiepte van 15 meter zoals op plan aangeduid is aan te houden;

Overwegende dat het plan 'ontwerp groenzone' geen deel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag gezien de ligging van deze zone in het agrarisch gebied; dat het plan voorziet in een aanplanting van 23 hoogstamfruitbomen en een haag langsheen de kavels 13, 14, 15, 16 en 17 en dit over een diepte van 15 meter in het agrarisch gebied;

dat de groenzone voorzien is om de bewoners van de verkaveling een bescherming te bieden tegen de mogelijke pesticiden die gebruikt worden bij de exploitatie van het agrarisch gebied; dat deze aanplanting wel via een stedenbouwkundige vergunning gevraagd kan worden; dat aangezien de effectieve uitvoering van deze zone niet

gegarandeerd is, het beter is om voor de kavels 13, 14, 15, 16 en 17 een hoge haag of houtwal als tuinafsluiting te bepalen;

Overwegende dat de deputatie in zitting van 13 augustus 2009 beslist heeft om advies te vragen aan de provinciale dienst Waterlopen gezien er geen watertoets is gebeurd; dat het advies van de provinciale dienst waterlopen van 6 oktober 2009 ongunstig is omdat er geen buffering via een open wateropvangsystemen is voorzien; dat overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening een vergunning wordt geweigerd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd;

*Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beschrijft haar belang bij de vordering als volgt:

“ ...

Verzoeker BVBA [REDACTED] heeft overeenkomstig art. 4.8.16 van de Vlaamse Codex het vereiste belang om beroep in te stellen tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg van 12 november 2009.

Verzoeker ondervindt als rechtspersoon immers rechtstreeks en minstens onrechtstreeks nadeel van de bestreden beslissing tot weigering van de verkavelingsvergunning genomen door de gemeente Alken en bevestigd door de Bestendige Deputatie.

Verzoeker was immers, zoals hierboven uiteengezet, met de Heer [REDACTED] verbonden door een overeenkomst van 25 september 2003 waarbij de tekoopstelling en verkoop van de loten begrepen in de verkaveling, aan hem werden toevertrouwd (bijgevoegd stuk 1).

In de overeenkomst wordt voorzien dat verzoeker alle bedragen boven 37.184,05 EUR per verkocht perceel (1/22 van 818.049 EUR) mag behouden, zij het onder last de kosten van infrastructuurwerken ten laste te nemen.

De overeenkomst van 25 september 2003 met de Heer [REDACTED] is voor verzoeker dan ook winstgevend.

De opbrengst van de verkoop van de percelen na aftrek van de kosten van de infrastructuurwerken kan voor verzoeker dan ook op meer dan 250.000 EUR worden geraamd.

De overeenkomst tussen verzoeker en de Heer [REDACTED] is evenwel gesloten onder de opschortende voorwaarde tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor de ingediende verkaveling.

De weigering van een verkavelingsvergunning door de gemeente Alken en bevestigd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg, betekent voor verzoeker dan ook dat de overeenkomst van 25 september 2009 geen uitvoering kan krijgen.

Verzoeker leidt door deze weigeringsbeslissing dan ook grote financiële schade, die op minstens 250.000 EUR kan worden geraamd.

Verzoeker toont dan ook aan dat hij door de bestreden beslissing rechtstreeks, minstens onrechtstreeks nadeel ondervindt of alleszins kan ondervinden.

Verzoeker heeft dan ook het nodige belang om tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg van 12 november 2009 bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen beroep aan te tekenen.

...

2.

De verwerende partij werpt (onder andere) als volgt een exceptie van onontvankelijkheid op met betrekking tot het belang van de verzoekende partij:

“ ...

Overwegende dat de verzoekende partij een immobiliënbedrijf uitbaat met wie de aanvrager van de verkavelingsvergunning, de heer █████, een overeenkomst heeft gesloten m.b.t. de realisatie van de verkaveling, na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning;

dat ons college een eerste exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wenst te putten uit de vereiste van het bestaan van hinder in hoofde van belanghebbende derden zoals bepaald in artikel 4.7.21, §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort als VCRO);

dat deze exceptie als volgt wordt onderbouwd:

- *Artikel 4.7.21 § 2.2 VCRO bepaalt:*

...

- *De enige hinder die de verzoekende partij beweert te lijden is economische hinder; zij vreest een overeenkomst gesloten met de heer █████ niet te kunnen uitvoeren. De verzoekende partij beweert nergens enige ruimtelijke of stedenbouwkundige hinder te ondervinden.*

- *Het door verzoekende partij beweerde nadeel laat niet toe om beroep aan te tekenen tegen een beslissing van ons college als derde-belanghebbende op grond van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO. Dit volgt voldoende uit de voorbereidende werken waarin omschreven wordt wat onder het begrip hinder kan worden verstaan:*

...

(zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp, Parl. St. VI. Parl., zitting 2008-2009, nr. 2.011/1, p. 186 randnummer 554).

- *De draagwijdte van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO is derhalve dat men enkel belanghebbende is om beroep aan te tekenen tegen een bouwvergunning wanneer men een soort van ruimtelijke en/of stedenbouwkundige hinder*

ondervindt. Dit is ook logisch: de wetgeving ruimtelijke ordening is een specifieke wetgeving gericht op het handhaven van de goede ruimtelijke ordening. Derhalve moet de hinder ook een last zijn die rechtstreeks uit de bouwvergunning voortvloeit.

Het is duidelijk dat de hinder van de verzoekende partij niet tot deze hinder gerekend kan worden. Zij heeft geen hinder uit de bouwvergunning. Zij beweert hinder te hebben omwille van de niet-realiserende van een overeenkomst wat voor haar enkel eventueel financiële gevolgen zou kunnen hebben.

- *Alhoewel artikel 4.7.21 §2, 2° VCRO een volledig nieuwe bepaling is die van kracht werd per 1 september 2009, is er rechtspraak van de Raad van State beschikbaar die beroepsmogelijkheden ontzegt aan personen die een stedenbouwkundige vergunning aanvechten louter omwille van een commercieel belang:*

...

dat het beroep om deze reden als onontvankelijk moet worden verworpen door uw Raad;

...

3.

De verzoekende partij antwoordt hierop:

“ ...

II.1. DE EERSTE EXCEPTIE – VERZOEKSTER ZOU ZICH NIET IN DE VOORWAARDEN VAN ART. 4.7.21 §2,2° VCRO BEVINDEN

In haar antwoordnota werpt de Deputatie van de Provincie Limburg op dat het beroep van verzoekster niet ontvankelijk zou zijn omdat verzoekster zich (beweerdelijk) niet in de voorwaarden van art. 4.7.21 §2,2° VCRO zou bevinden om als belanghebbende beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de Deputatie van de Provincie Limburg van 12 november 2009.

Volgens de Deputatie zou verzoekster niet aantonen dat zij een soort van ruimtelijke en/of stedenbouwkundige hinder ondervindt, die volgens haar in art. 4.7.21 §2,2° VCRO als voorwaarde gesteld wordt om beroep aan te tekenen.

Art. 4.7.21 §2,2° VCRO bepaalt echter dat het beroep door volgende belanghebbenden kan worden ingesteld:

...

Art. 4.7.21 §2,2° VCRO is een volledig nieuwe bepaling die van kracht werd op 1 september 2009.

In de bepaling wordt voorzien dat elke natuurlijke of rechtspersoon beroep kan aantekenen indien hij of zij:

rechtstreekse hinder ondervindt ingevolge de bestreden beslissing;

onrechtstreekse hinder ondervindt ingevolge de bestreden beslissing;

rechtstreeks nadeel ondervindt ingevolge de bestreden beslissing;

onrechtstreeks nadeel ondervindt ingevolge de bestreden beslissing;

De argumentatie van de deputatie van de Provincie Limburg in haar antwoordnota in verband met de interpretatie van het begrip “hinder”, gaat evenwel voorbij aan twee andere kernbegrippen van art. 4.7.21 §2,2°, met name de begrippen “nadelen” en “rechtstreeks/onrechtstreeks”.

Het economisch verlies dat verzoekster dreigt te lijden indien een verkavelingsvergunning voor het project wordt geweigerd, dient te worden beschouwd als een rechtstreeks, minstens als een onrechtstreeks nadeel van de bestreden beslissing in hoofde van verzoekster.

Nergens uit blijkt dat economische nadelen uit de begrippen rechtstreekse of onrechtstreekse nadelen zouden dienen te worden gesloten.

*Verzoekster voldoet derhalve wel aan de voorwaarden van art. 4.7.21 §2,2° VCRO, zodat op de eerste exceptie van onontvankelijkheid van de deputatie van de provincie Limburg niet kan worden ingegaan.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing is een weigeringsbeslissing en de Raad oordeelt dat in principe alleen degene die aanspraak maakt op het verkrijgen van een vergunning, met name de aanvrager ervan, een voordeel kan bekomen bij het bestrijden van een weigeringsbeslissing.

De verzoekende partij is niet de aanvrager van de vergunning, maar beroept zich op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO (dat bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, bij de Raad beroep kan instellen) om haar belang bij de vordering te staven.

De Raad oordeelt dat het door de verzoekende partij beweerde nadeel zuiver hypothetisch is, omdat de verzoekende partij in haar verzoekschrift alleen stelt dat zij met de aanvrager van de vergunning op 28 september 2003 een overeenkomst heeft gesloten “onder de opschortende voorwaarde tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor de ingediende verkaveling” (onderlijning toegevoegd door de Raad), om de loten in de beoogde verkaveling, waarvoor de verwerende partij met de bestreden beslissing de vergunning weigert, te verkopen, en waarbij de verzoekende partij alle bedragen boven 37.184,05 euro per verkocht perceel mag behouden, onder de last de kosten van de infrastructuurwerken ten laste te nemen.

Nu de aanvrager van de vergunning zelf geen beroep instelt tegen de bestreden beslissing, oordeelt de Raad dat het onvoldoende waarschijnlijk is dat de verzoekende partij, in de gegeven omstandigheden, nadeel kan lijden: het is immers helemaal niet duidelijk of de aanvrager van de vergunning nog het verkrijgen beoogt van de aangevraagde verkavelingsvergunning.

De exceptie van de verwerende partij (die verwijst naar artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, dat echter niet van toepassing is, omdat het alleen de belanghebbenden vermeldt die administratief beroep kunnen instellen bij de verwerende partij: artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is wel van toepassing) is dan ook gegrond en het beroep is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS