

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.620 van 8 december 2008
in de zaak A. 189.292/X-13.875.**

In zake :

1. Reginald SCHREINEMACHER,
 2. Ilona VOORZEE,
- die woonplaats kiezen bij
advocaten A. BEELEN en W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

1. de gemeente LANAKEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. CILISSEN,
kantoor houdende te 3600 GENK,
Gotestraat 122,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

tussenkommende partij :

1. de b.v.b.a. ED SOMERS INVEST,
 2. de n.v. VGV-VASTGOED,
 3. de n.v. PROMOTOR VANGRONSVELD,
 4. de b.v.b.a. STUDIEBUREAU GEOTEC,
- die woonplaats kiezen bij
advocaten K. GEELEN en K. WAUTERS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Reginald SCHREINEMACHER en Ilona VOORZEE op 8 augustus 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van, enerzijds, het besluit van 2 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken waarbij aan de b.v.b.a. STUDIEBUREAU GEOTEC een voorwaardelijke vergunning wordt verleend voor het verkavelen “van percelen tot 22 loten halfopen, 2 loten open en 4 loten gesloten bebouwing, 1 lot gratis grondafstand (wegenis), 2 loten groenzone, 1 lot achteruitbouwstrook” te Lanaken, insteekweg Delstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 345/A, 374/A, 375, 377/B,

377/H, 377/K, 378/A, 379/M, 379/R, 380/W, 380/X, 380/Y, 381/M, 381/R, 381/S, 384/R, 384/V en 387/N, en anderzijds, “het (impliciete) besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lanaken d.d. 01.07.2008 om geen gevolg te verlenen aan de vraag van de tweede verzoekster om de beslissing d.d. 02.06.2008 te herzien”;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 31 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. GEBRUERS, die loco advocaten A. BEELEN en W. MERTENS verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat S. MENTEN, die loco advocaat M. CILISSEN verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat N. D’HAENENS, die loco advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging.

Met een verzoekschrift van 2 september 2008 hebben de b.v.b.a ED SOMERS INVEST, de n.v. VGV-VASTGOED, de n.v. PROMOTOR VANGRONSVELD en de b.v.b.a. STUDIEBUREAU GEOTEC gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. De verzoekende partijen zijn beiden eigenaar en bewoner van percelen, gelegen aan de Heirbaan te Lanaken.

De tussenkomende partijen hebben verkavelingsplannen voor de gronden die gelegen zijn achter de voormelde eigendommen van de verzoekende partijen, in de richting van de Delstraat.

2.2. De terreinen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Limburgs Maasland gesitueerd in woongebied. Zij zijn niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch zijn zij gelegen binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.3. In mei 2007 dienen de tussenkomende partijen een eerste verkavelingsaanvraag in. Tijdens het openbaar onderzoek dienen de eerste verzoeker en zijn raadsliden een bezwaarschrift in.

De aanvraagprocedure wordt vervolgens stilgelegd, en tussen enerzijds de eerste en de derde tussenkomende partij en anderzijds de tweede verzoekster en haar echtgenoot I. Semmelings, wordt op 27 september 2007 onder de benaming “optie tot aankoop” een overeenkomst afgesloten, houdende een optie tot de ruil van twee gronden, die aangeduid worden als de loten nrs. 15/b en 15/c. De optie wordt luidens de overeenkomst gelicht door het afleveren van de verkavelingsvergunning door de gemeente Lanaken op uiterlijk 30 maart 2008.

Omdat dit laatste niet gebeurt, laat de tweede verzoekster met aangetekende brieven van 31 maart 2008 aan haar medecontractanten weten dat de overeenkomst “van rechtswege beëindigd, minstens integraal vervallen” is.

2.4. Op 5 oktober 2007 dient de vierde tussenkomende partij, als gevolmachtigde van de overige tussenkomende partijen, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een nieuwe verkavelingsaanvraag voor de gronden in, waarbij vanaf de Delstraat een nieuwe, voorlopig doodlopende insteekweg door het gebied wordt getrokken, waarlangs in totaal 28 bouwlotten worden voorzien (waarvan 22 halfopen, 2 open en 4 gesloten).

2.5. Over de aanvraag wordt een openbaar onderzoek gehouden, tijdens hetwelk de eerste verzoeker en zijn raadslieden op 19 november 2007 een bezwaarschrift indienen.

2.6. Op 10 december 2007 gaat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken over tot de behandeling van het dossier en het bezwaarschrift, wordt dit laatste als ongegrond verworpen en wordt de aanvraag met een voorwaardelijk gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgemaakt.

2.7. Op 31 januari 2008 keurt de gemeenteraad van Lanaken het wegtracé van de nieuwe verkaveling goed.

2.8. Over de vergunningsaanvraag worden nog een aantal adviezen verleend, waaronder op 21 april 2008 een voorwaardelijk gunstig advies van de sectie infrastructuur-waterlopen en domeinen van de provincie Limburg met betrekking tot de watertoets.

2.9. Op 14 mei 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies. Op 2 juni 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken de gevraagde verkavelingsvergunning, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Dit is het eerste bestreden besluit.

2.10. Op 13 juni 2008 bezorgt de gemeente Lanaken aan de raadslieden van de verzoekende partijen een afschrift van het verkavelingsvergunningsbesluit.

2.11. Op 16 juni 2008 richt de tweede verzoekster een aangetekend schrijven aan de gemeente Lanaken, waarin zij bericht “dat de aanvragerprojectontwikkelaar GEOTEC sinds enige tijd geen rechten meer kan doen gelden op ons eigendom”, en dat zij om die reden verzoekt om de vergunningsbeslissing “te herzien”, “zo het College in tussentijd reeds een beslissing over de aanvraag zou hebben genomen”.

2.12. Met een brief van 1 juli 2008 antwoordt de gemeente Lanaken dat de verkaveling inmiddels werd vergund, op gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit is het tweede bestreden besluit.

3. De ontvankelijkheid

De eerste verwerende partij en de tussenkomen de partijen laten gelden dat het verzoekschrift niet ontvankelijk is, in zoverre dit gericht is tegen het “impliciete” besluit van 1 juli 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken om geen gevolg te geven aan de vraag vanwege de tweede verzoekster om het vergunningsbesluit van 2 juni 2008 te “herzien”.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties is alleen nodig indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. De grondvoorwaarden tot schorsing

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van het aangevochten besluit kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

5. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5.1. Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift het volgende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan :

“Door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing worden beide verzoekers op ernstige wijze beknót in hun eigendomsrechten en dit op een wijze die niet rechtstreeks voortvloeit uit de gewestplanbestemming die rust op het plangebied of op hun eigendom.

Ten eerste regelt de bestreden beslissing via goedkeuring van de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften in detail de bouwmogelijkheden en inrichting op het lot 15c, eigendom van tweede verzoekster (...).

Verweerster stelt in de bestreden beslissing immers dat het 15a/c één lot is en legt vervolgens voorschriften inzake bestemming, inzake parkeren, inzake bebouwing, etc. voor lot 15a vast.

Zelfs deze bestemmingsvoorschriften van de verkaveling wijken af in strengere zin van hetgeen bepaald is in art. 5 van het KB van 28.12.1972 en bijgevolg voorafgaandelijk aan de bestreden beslissing van toepassing was.

Zo is er in art. 2.1. van de verkavelingsvoorschriften immers geen sprake meer van een (voorwaardelijke) toelating voor handel, ambacht en kleinbedrijf. En evenmin van een (voorwaardelijke) toelating sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven, in tegenstelling tot art. 5 van het KB van 28.12.1972. Concluante ziet zich op dat vlak dan ook beperkt in haar beheers- en beschikkingsrechten.

Hoger (...) werd bovendien aangetoond dat het motief van verweerster om beide loten 15a en 15c als 1 lot te beschouwen was vervallen ten tijde van de bestreden beslissing.

Verder voorzien de bestreden beslissing en de verkavelingsvoorschriften ook dat de meidoornhaag die zich bevindt op de grens met de percelen 387R en 385F, eigendom van tweede verzoeker, over een breedte van 8m mag worden doorbroken en dit i.f.v. de aanleg van een weg en zonder dat hiervoor nog een verkavelingswijziging moet gebeuren (...).

De bestreden beslissing laat bijgevolg toe dat dit waardevol KLE beschadigd kan worden.

Tevens geeft verweerster met de toelating om de haag te doorbreken en het motief dat zij daarvoor aanvoert in de bestreden beslissing een duidelijke aanzet om de weg die het binnengebied verder zal ontsluiten te laten lopen via de percelen 387R en 385F, eigendom van verzoeker (...).

Verder benadeelt de bestreden beslissing eerste verzoeker ook doordat hierin wordt overwogen dat de verkavelingsvergunning nr. 1981/11_220/7097V81/7 als vervallen kan worden beschouwd (...). Feit is immers dat deze overweging aan eerste verzoeker zal worden tegengeworpen wanneer hij in uitvoering van de kwestieuze verkavelingsvergunning zelf een stedenbouwkundige vergunning zal indienen bij het CBS.

Tenslotte kan ook nog worden opgemerkt dat verzoekers, bij gebreke aan een schorsing van de bestreden beslissing door Uw Raad, ter behoud van hun belang bij het annulatieberoep nagenoeg verplicht zullen zijn om de stedenbouwkundige vergunningen die in uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning worden verleend, afzonderlijk te gaan bestrijden”.

5.2. Beoordeling

5.2.1. Het komt de verzoekende partijen toe op concrete wijze, en met de nodige precisie en overtuigingskracht, uiteen te zetten welke de aard en de omvang is van het nadeel dat zij dreigen te zullen lijden indien de voor de Raad bestreden beslissingen zouden worden ten uitvoer gelegd.

Een betoog dat beperkt blijft tot vaagheden en algemeenheden kan niet volstaan om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aannemelijk te maken.

5.2.2. De verzoekende partijen beklagen zich in de eerste plaats over de beknutting van hun eigendomsrechten, die het gevolg zou zijn van de verleende verkavelingsvergunning. De tweede verzoekster stelt daarbij dat de verkavelingsvergunning in detail de bouwmogelijkheden zou regelen van het lot nr. 15/c, dat haar eigendom is.

De goedgekeurde verkavelingsplannen hebben echter geen betrekking op het voormelde lot nr. 15/c, zodat de bestreden verkavelingsvergunning niet raakt aan de eigendom van de tweede verzoekster.

5.2.3. De eerste verzoeker betoogt dat de meidoornhaag, die zich aan zijn perceelsgrens bevindt, een “waardevol KLE” (klein landschapselement) betreft en dat de verkavelingsvergunning “voorziet” dat deze haag mag doorbroken worden in functie van de aanleg van wegenis.

Uit het plan van de bestaande toestand dat bij de verkavelingsaanvraag werd gevoegd, blijkt evenwel dat de betreffende haag zich volledig op de eigendom van de eerste verzoeker bevindt. De bestreden verkavelingsvergunning kan derhalve niet tot gevolg hebben dat de meidoornhaag “doorbroken” wordt, aangezien dit een verdere doortrekking van de wegenis over de eigendom van de eerste verzoeker vereist, wat de instemming van deze laatste veronderstelt.

5.2.4. De bestreden beslissingen kunnen evenmin enige invloed hebben op de geldigheid en het eventuele verval van de verkavelingsvergunning uit 1986 waarvan de eerste verzoeker beweert de titularis te zijn. Het verval van een verkavelingsvergunning treedt enkel van rechtswege in, indien de wettelijke voorwaarden daartoe zijn vervuld.

5.2.5. De verzoekende partijen tonen tenslotte niet aan dat de omstandigheid dat zij, bij gebrek aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen, alle binnen de verkaveling nog te verlenen stedenbouwkundige vergunningen in rechte zouden dienen aan te vechten teneinde hun belang bij de annulatieprocedure te behouden, op zich een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel inhoudt, terwijl een dergelijk nadeel ook moet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen en niet uit de tijd die de annulatieprocedure in beslag neemt.

5.2.6. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen te bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. ED SOMERS INVEST, de n.v. VGV-VASTGOED, de n.v. PROMOTOR VANGRONSVELD en de b.v.b.a. STUDIEBUREAU GEOTEC in het geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht december 2008, door :

de H.	S. DE TAEYE,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

S. DE TAEYE.