

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0113 van 4 februari 2014
in de zaak 1011/0154/A/8/0127

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

1. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sophie BEUSELINCK
kantoor houdende te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 15 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in drie loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED], deelgemeente van [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. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 9 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAEL die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en Mr. Benjamin CHAMON die loco Sophie BEUSELINCK verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Gelet op het overlijden van de eerste tussenkomenende partij werd de zaak in voortzetting gesteld op zitting van 26 november 2013 teneinde de tussenkomenende partijen toe te laten om een attest van erfopvolging over te maken.

Met een schrijven van 25 november 2013 verwijst de raadsman van de tussenkomenende partij naar het arrest van het Grondwettelijk Hof met nr. 145/2013 van 7 november 2013; met een schrijven diezelfde dag antwoordt de raadsman van de verzoekende partij op eerstgenoemd schrijven. De procespartijen zijn niet verschenen of vertegenwoordigd op de zitting van 26 november 2013.

Gelet op de mogelijke implicaties van voornoemd arrest van het Grondwettelijk Hof op onderhavige zaak, werd aan de partijen nog de mogelijkheid geboden om hierover schriftelijk standpunt in te nemen, en werd de zaak in voortzetting gesteld op zitting van 7 januari 2014.

De raadsman van de verzoekende partij heeft, zij het laattijdig met een aangetekend schrijven van 20 december 2013, schriftelijk standpunt ingenomen. De overige partijen hebben hierop niet meer schriftelijke gerepliceerd.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen op de openbare terechtzitting van 7 januari 2014.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] (weduwe van de heer [REDACTED]), de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 12 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 27 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Op de openbare terechtzitting van 29 oktober 2013 legt de raadsman van de tussenkomende partijen een attest van overlijden neer van de eerste tussenkomende partij, mevrouw [REDACTED], die is overleden op 5 mei 2013. De tussenkomende partijen werden verzocht om een attest van erfopvolging over te maken aan de Raad tegen de zitting van 26 november 2013 waarop de zaak in voortzetting werd gesteld.

Er werd geen attest van erfopvolging overgemaakt aan de Raad, zodat de Raad moet vaststellen dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste verzoekende partij tot tussenkomst onontvankelijk is geworden gelet op het overlijden van deze partij. Het verzoekschrift tot tussenkomst is ontvankelijk in hoofde van de tweede, derde en vierde verzoekende partij tot tussenkomst.

IV. FEITEN

Op 27 oktober 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verkavelen in 3 loten open bebouwing*”.

Het terrein zou opgesplitst worden in vier loten, waarbij lot 1 uit de verkaveling wordt gesloten.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 februari 2010 tot en met 16 maart 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen verleent op 13 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 juni 2010 het volgende ongunstig advies:

“... ”

De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning om reden dat de verkavelingsaanvraag geen rekening heeft gehouden met de normen en de percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Immers, de totale oppervlakte van de eigendom van de aanvrager bedraagt meer dan een halve ha; de oppervlakte van de gronden gelegen achter de verkaveling in aanvraag moeten mee in rekening gebracht worden; cfr. Art. 4.1.8 van voornoemd decreet grond- en pandenbeleid.

ALGEMENE CONCLUSIE

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen weigert op 15 juni 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen is verplicht het overwegend en het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 8/05/2010 te volgen.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 augustus 2010 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.5.2. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Er dient evenwel vastgesteld te worden dat de te verkavelen gronden samen met de aanpalende eigendommen die aan de verkavelaars toebehoren zo'n 7798 m2 groot zijn.

Artikel 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt:

...

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden dat gelet op de bepaling van het eerste lid 4° van voornoemd artikel en van art. 4.2.1 van het grond- en pandendecreet ook binnen deze verkaveling een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd moet worden.

Voorliggend voorstel houdt hier geen rekening mee en kan bijgevolg ook niet voor vergunning in aanmerking komen. Dit vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een verkavelingsvergunning.

Het standpunt van appellant dat de oorspronkelijke verkaveling niet vervallen is aangezien 1/3 van de kavels vervreemd werd binnen de 5 jaar kan niet worden

bijgetreden: wanneer verbreding van de weg –wat hier het geval was aangezien gratis grondafstand zou gebeuren, wat volgens de gemeente niet gebeurde- en de aanleg van een riolering gepaard ging met de verkaveling werd het verval enkel gestuit door de uitvoering van deze werken. Er kan enkel vastgesteld worden dat de rioleringswerken en de gratis grondafstand niet gebeurde, zodat er geen redenen zijn om te stellen dat de verkaveling niet vervallen is.

Ondertussen is een kadastrale splitsing gerealiseerd, niet volledig volgens de vervallen verkaveling. Het perceel dat op vandaag gekend is als [REDACTED], is reeds op 15 januari 1994 geschonken aan de zoon van de verkavelaars.

Er kan opgemerkt dat een perceel verdelen i.f.v. schenking niet onder verkavelingsvergunningsplicht valt, en dat de ontvanger van deze schenking die mee deze verkaveling aanvraagt, na 15 jaar het perceel nog steeds niet bebouwd heeft, noch verkocht heeft.

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

Aangaande de voorgestelde verkavelingen zijn op het vlak van de goede ruimtelijke ordening geen opmerkingen te maken. Het voorgestelde laat zich goed inpassen in deze omgeving.

Deze vaststelling kan er evenwel niet in resulteren dat kan voorbijgegaan worden aan de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.6. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

De verwerende partij beslist op 9 september 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.5.2. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Er dient evenwel vastgesteld te worden dat de te verkavelen gronden samen met de aanpalende eigendommen die aan de verkavelaars toebehoren zo'n 7798 m² groot zijn.

Artikel 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt:

...

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden dat gelet op de bepaling van het eerste lid 4° van voornoemd artikel en van art. 4.2.1 van het grond- en pandendecreet ook binnen deze verkaveling een sociaal en bescheiden

woonaanbod gerealiseerd moet worden.

Voorliggend voorstel houdt hier geen rekening mee en kan bijgevolg ook niet voor vergunning in aanmerking komen. Dit vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een verkavelingsvergunning.

Het standpunt van appellant dat de oorspronkelijke verkaveling niet vervallen is aangezien 1/3 van de kavels vervreemd werd binnen de 5 jaar kan niet worden bijgetreden: wanneer verbreding van de weg –wat hier het geval was aangezien gratis grondafstand zou gebeuren, wat volgens de gemeente niet gebeurde- en de aanleg van een riolering gepaard ging met de verkaveling werd het verval enkel gestuit door de uitvoering van deze werken. Er kan enkel vastgesteld worden dat de rioleringswerken en de gratis grondafstand niet gebeurde, zodat er geen redenen zijn om te stellen dat de verkaveling niet vervallen is.

Ondertussen is een kadastrale splitsing gerealiseerd, niet volledig volgens de vervallen verkaveling. Het perceel dat op vandaag gekend is als [REDACTED], is reeds op 15 januari 1994 geschonken aan de zoon van de verkavelaars.

Er kan opgemerkt dat een perceel verdelen i.f.v. schenking niet onder verkavelingsvergunningsplicht valt, en dat de ontvanger van deze schenking die mee deze verkaveling aanvraagt, na 15 jaar het perceel nog steeds niet bebouwd heeft, noch verkocht heeft.

Door deze splitsing valt het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van het grond- en pandendecreet aangezien de aanpalende grond niet dezelfde eigendomstoestand kent als deze van onderhavige gronden.

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

Aangaande de voorgestelde verkavelingen zijn op het vlak van de goede ruimtelijke ordening geen opmerkingen te maken. Het voorgestelde laat zich goed inpassen in deze omgeving.

De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden dienen hernomen i.f.v. de praktische uitwerking van het geheel.

2.6. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan, onder de voorwaarde dat de voorwaarden van de nutsmaatschappijen en de dienst Openbare Werken dienen te worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekend schrijven van 21 september 2010.

Het annulatieberoep werd ingesteld met een aangetekend schrijven van 20 oktober 2010 en is derhalve tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikel 4.1.8 en artikel 4.2.1 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna grond- en pandendecreet), van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij licht het middel als volgt toe:

“ ...

2. De bestreden beslissing vergunt de verkaveling van een terrein in vier loten, met uitsluiting van lot 1, van het terrein gelegen te ██████, ten kadaster gekend ██████.

De eigendom is volgens de planologische bepalingen van het K.B. van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Het terrein werd in het verleden verkaveld bij vergunning van 11 april 1989. Met proces-verbaal van 24 november 2009 werd het verval van de verkavelingsvergunning van 11 april 1989 vastgesteld.

In het bestreden besluit werd dit verval ook bevestigd.

De met de bestreden beslissing vergunde aanvraag voorziet in het verkavelen van het terrein in drie voor eengezinswoningen bestemde loten, met uitsluiting van het resterend terreindeel met bestaande woning uit de verkaveling als lot 1.

Deze aan de straat gelegen loten hebben een oppervlakte van 839m², 836m² en 1240m². De oppervlakte van het resterende deel van de eigendom van de aanvragers wordt in de bestreden beslissing bepaald op ruim 6000 m², waarvan 1260 m² bebouwd met de woning en 4750 m² van het lot 1.

Het te verkavelen terrein bestaat vandaag uit 5 aaneensluitende kadastrale percelen. De bestreden verkavelingsvergunning voorziet in de herschikking van de huidige perceelsgrenzen o.a. tussen lot 1 en 2 en voor lot 4. Langs de straat wordt een zone ingekleurd als af te stane grond aan de gemeente.

Artikel 4.1.8 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt:

...

Artikel 4.2.1 van hetzelfde Decreet bepaalt:

...

Het negatief advies van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar was gesteund op deze bepalingen in het bijzonder art. 4.1.8, 4° van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Gelet op deze bepalingen dient binnen de verkaveling een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden.

De aanvraag tot verkavelingsvergunning werd ingediend door weduwe [REDACTED] en kinderen, zodat de totaliteit van de eigendom als basis dient voor de toepassing van de in het middel ingeroepen bepalingen.

In het bestreden besluit wordt ten onrechte voorgehouden dat door een afsplitsing van het kadastraal perceel, gekend onder nr. [REDACTED], reeds op 15 januari 1994 werd geschonken aan de zoon van de aanvragers. Hierdoor zou volgens de bestreden beslissing, de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van het grond- en pandendecreet vallen.

De kadastrale splitsing, waarnaar in de beslissing wordt verwezen, is niet gebeurd volgens de vervallen verkaveling van 11 april 1989. Om die reden kunnen zelfs vragen gesteld worden omtrent de wettigheid van deze splitsing.

Het in het bestreden besluit ingenomen standpunt is alleszins in strijd met het voorwerp van de aanvraag en de identiteit van de aanvragers zelf.

De aanvraag tot verkavelingsvergunning werd ingediend door weduwe [REDACTED] – [REDACTED], en door haar kinderen, mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]. De aanvraag tot verkavelingsvergunning heeft betrekking op de percelen [REDACTED].

De aanvraag strekkende tot het verkavelen van het terrein in vier loten waarvan lot 1 wordt uitgesloten.

Voor de beoordeling van het toepassingsgebied van het grond- en pandendecreet dient derhalve rekening te worden gehouden met de totaliteit van de eigendom van weduwe [REDACTED] én kinderen.

Dit heeft tot gevolg dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de in het middel ingeroepen bepalingen.

De bestreden beslissing schendt derhalve deze bepalingen.

3. *Het enig middel is dan ook volkomen gegrond.*

...”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoeker stelt dat de bestreden beslissing de artikelen 4.1.8 en 4.2.1. DGPB schendt, alsook artikel 4.3.1. §1 VCRO, omdat de verkavelingsvergunning niet voorziet in een sociale last hoewel dit volgens verzoeker wel vereist is.

Verzoeker beperkt zich bij uiteenzetting van zijn middel tot de aanduiding waarom de artikelen 4.1.8 en 4.2.1. DGPB en artikel 4.3.1. §1 VCRO geschonden is, zonder verder in te gaan op de overige in het middel opgeworpen geschonden regelgeving. Dit is in strijd met de vereisten van artikel 4.8.16. §3, 5b) VCRO zodat het middel onontvankelijk is voor wat betreft de in het middel ingeroepen schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Hier wordt in de antwoordnota niet verder op ingegaan.

Verzoeker meent dat, in overeenstemming met artikel 4.1.8., 4^e DGPB en artikel 4.2.1. 4^e DGPB, hoewel het huidig aangevraagde te verkavelen gebied een oppervlakte heeft van 3038,40m², de oppervlakte van de aanpalende percelen eveneens moet worden meegerekend nu zij eveneens eigendom zijn van ‘de verkavelaar’ en zodoende door deze zelfde verkavelaar kunnen ontwikkeld worden.

De deputatie is echter de mening toegedaan dat, aangezien het perceel met kadastraal nummer [REDACTED] op vandaag de volle en exclusieve eigendom van de heer [REDACTED] is (ingevolge de schenkingsakte van 15 januari 1994, stuk 15), en de overige kadastrale percelen een ander eigendomsstatuut kennen (niet in volle eigendom van de heer [REDACTED]), dezelfde verkavelaar, zijnde de weduwe [REDACTED] en haar kinderen, op vandaag niet de vereiste bevoegdheid hebben om de aanpalende gronden te verkavelen, zodat deze niet kunnen worden meegerekend overeenkomstig artikel 4.1.8., 4^e DGPB.

Deze redenering is gebaseerd op correcte gegevens en naar alle redelijkheid genomen. Zij is in de bestreden beslissing terug te vinden (stuk 17, p. 6):

“Ondertussen is een kadastrale splitsing gerealiseerd, niet volledig volgens de vervallen verkaveling. Het perceel dat op vandaag gekend is als [REDACTED], is reeds op 15 januari 1994 geschonken aan de zoon van de verkavelaars.

Er kan opgemerkt dat een perceel verdelen i.f.v. schenking niet onder de verkavelingsvergunningsplicht valt, en dat de ontvanger van deze schenking, die mee deze verkaveling aanvraagt, na 15 jaar het perceel nog steeds niet bebouwd heeft, noch verkocht heeft.

Door deze splitsing valt het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van het grond- en pandendecreet aangezien de aanpalende grond niet dezelfde eigendomstoestand kent als deze van onderhavige gronden.”

De bestreden beslissing schendt noch de artikelen 4.1.8 en 4.2.1. DGPB, noch artikel 4.3.1. §1 VCRO.

Het enig middel is niet gegrond.

...

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“...

1. Het middel is genomen uit de schending van de artikelen 4.1.8. en 4.2.1. van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, van artikel 4.3.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2. In zover het middel is gesteund op de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, is het onontvankelijk.

Immers, overeenkomstig artikel 4.8.16, § 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient het verzoekschrift niet alleen een omschrijving te geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk, maar eveneens van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

Uw Raad heeft nochtans reeds gesteld dat de omschrijving van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen worden geschonden onontbeerlijk is en dat de afwezigheid van die omschrijving leidt tot de onontvankelijkheid van het middel.

In casu dient vastgesteld te worden dat verzoekende wel de schending inroept van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, maar nergens in het verzoekschrift verduidelijkt hoe of op welke wijze de bestreden beslissing deze regelgeving en beginselen zou schenden.

In de aangegeven mate is het enig middel dan ook onontvankelijk.

3. Voor het overige verwijt het middel aan de bestreden beslissing dat het de artikelen 4.1.8. en 4.2.1. van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, alsook artikel 4.3.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schendt.

4. Die bepalingen luiden als volgt voor wat betreft het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid:

“Art. 4.1.8. De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op :

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, **door dezelfde verkavelaar** of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :

1° ten minste twintig en ten hoogste veertig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9, afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of een percentage sociaal woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Art. 4.2.1. De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, **door dezelfde verkavelaar** of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :

1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of

krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;

2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen : twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.” (Eigen benadrukking)

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Artikel 4.3.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

“Art. 4.3.1. §1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken [...].”

*De ingeroepen schending dient derhalve begrepen te worden als betrekking hebbend op artikel 4.3.1., § 1, **eerste lid, 3°** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

5. De bestreden beslissing gaat ervan uit dat doordat de terreinen die het voorwerp uitmaken van de verkavelingsaanvraag een gemengd en ander eigendomsstatuut hebben dan dat van de aanpalende percelen, de hiervoor geciteerde bepalingen geen toepassing vinden.

6. Verzoekende partij kan zich daarin niet vinden en meent dat moet gekeken worden naar de groep van verkavelingsaanvragers in hun geheel, waaruit zou blijken dat zij dezelfde eigenaars zijn als de groep van eigenaars van de aanpalende percelen.

7. Die redenering klopt niet.

De discussie gaat om het toepassingsgebied van het 4° van de artikelen 4.1.8. en 4.1.2. van het Decreet Grond- en Pandenbeleid die identiek als volgt luiden:

*“4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, **door dezelfde verkavelaar** of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.”*

Die bepaling stelt dus dat indien een verkavelingsaanvraag betrekking heeft op een geheel aan terreinen van minder dan een halve hectare, die aanvraag toch nog onderworpen is aan de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod overeenkomstig de in het decreet vervatte normen indien de oppervlakte van die terreinen samengeteld met de oppervlakte van de aanpalende terreinen van dezelfde verkavelaar die nog te ontwikkelen zijn, wel meer dan een halve hectare beslaan.

8. De aanpalende gronden zijn evenwel niet in eigendom van dezelfde verkavelaar, vermits het woord “dezelfde” slaat op de identiteit en de hoedanigheid van de verkavelaar.

De tussenkomende partijen treden bij de kwestieuze verkavelingsaanvraag op in een verschillende hoedanigheid gelet op de erfopvolging van wijlen dhr. ██████:

- Mevr. weduwe ██████, mevr. ██████ en mevr. ██████ als onverdeelde eigenaars (naakte eigendom en vruchtgebruik) in de percelen nrs. ██████;*
- Dhr. ██████ als onverdeelde eigenaar (naakt eigendom en vruchtgebruik) in de percelen nrs. ██████;*
- Maar dhr. ██████ treedt ook nog op in een andere hoedanigheid, met name als volle eigenaar van perceel ██████.*

M.a.w. treden de verkavelaars op in een gemengd eigendomsstatuut: onverdeelde eigenaars (naakte eigenaars en vruchtgebruik) en een volle eigenaar.

Nu dient vastgesteld te worden dat de aanpalende percelen in onverdeelde eigendom (naakte eigendom en vruchtgebruik) ligt van mevr. weduwe ██████ en haar kinderen, maar dat dhr. ██████ daarin eveneens onverdeelde naakte eigenaar is en derhalve geen volle eigenaar.

Conclusie is dan ook dat de collectiviteit van verkavelingsaanvragers niet dezelfde is als de collectiviteit van eigenaars van de aanpalende percelen vermits hun hoedanigheid als eigenaars verschillend is.

9. Ook de rechtsleer onderlijnt dat het moet gaan om één en dezelfde verkavelaar:

“Die laatste regel is duidelijk bedoeld om te vermijden dat een promotor bouwprojecten kunstmatig gaat opsplitsen of faseren om te ontsnappen aan het verplicht sociaal aandeel. Er wordt opgemerkt dat volgens de tekst van artikel 4.1.8 eerste lid 4° bij een aanvraag die niet voldoet aan de normen van 1°-3° moet worden gekeken of de aanvraag

niet aansluit op andere gronden die “te ontwikkelen” zijn **door dezelfde promotor**. Het gaat dus om een (mogelijke) toekomstige ontwikkeling **door dezelfde eigenaar van de gronden**.” (Eigen benadrukking)

Verzoekende partij is overigens ook slecht geplaatst om te stellen dat er vragen kunnen gesteld worden bij de kadastrale splitsing destijds van het perceel van dhr. [REDACTED]. Immers, overeenkomstig wordt de verdeling van een grond met het oog op de schenking ervan nergens in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onderworpen aan de verkavelingsvergunningsplicht.

Integendeel, artikel 4.2.15 iuncto artikel 4.1.1., 14° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt enkel verkavelingsvergunningsplichtig: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

10. Het enig middels is derhalve ongegrond.

11. Subsidiair, mocht uw Raad toch menen dat het middel gegrond is, dan laten tussenkomende partijen het volgende gelden.

In het geval het middel gegrond bevonden wordt, quod certe non, dan zou daaruit voortvloeien dat de tussenkomende partijen een sociaal woonaanbod dienen te realiseren.

De artikelen 49 en 56 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie laten niet toe dat een Lidstaat van de Europese Unie een regeling uitwerkt waarbij private actoren verplicht worden bij te dragen tot het sociaal woonaanbod ten belope van een bepaald percentage van bouw- of verkavelingsprojecten die aan bepaalde voorwaarden qua omvang voldoen.

In navolging van het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 50/2011 van 6 april 2011 verzoeken tussenkomende partijen dan ook dat volgende prejudiciële vraag wordt gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie:

“Dienen de artikelen 49 en 56 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie aldus te worden uitgelegd dat zij zich verzetten tegen een regeling die als gevolg heeft dat aan het afgeven van een bouw- of verkavelingsvergunning met betrekking tot een project van een bepaalde minimale omvang van rechtswege een sociale last wordt gekoppeld die bestaat in het realiseren, ten belope van een bepaald percentage van het project, van sociale woningen die vervolgens tegen geplafonneerde prijzen dienen te worden verkocht aan of met indeplaatsstelling door een openbare instelling ?”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

2.1. De bestreden beslissing vormt een schending van art. 4.1.8. en art. 4.2.1. van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, van art. 4.3.1. § 1 VCRO, van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2.2. *In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt erop gewezen dat de met de bestreden beslissing vergunde aanvraag voorziet in het verkavelen van het terrein in drie voor ééngezinswoningen bestemde loten, met uitsluiting van het resterend terreindeel met bestaande woning uit de verkaveling als lot 1.*

Het te verkavelen terrein bestaat op vandaag uit 5 aaneensluitende kadastrale percelen. De bestreden verkavelingsvergunning voorziet in de herschikking van de huidige perceelsgrenzen o.a. tussen lot 1 en 2 en voor lot 4. Langs de straat wordt een zone ingekleurd als af te stane grond aan de gemeente.

Overeenkomstig de bepalingen van art. 4.1.8. en 4.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid dient binnen de verkaveling een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden. Aan deze voorwaarden werd niet voldaan, zodat de aanvraag tot vergunning overeenkomstig art. 4.3.1. § 1 VCRO diende te worden geweigerd.

2.3. *Verwerende en tussenkomende partijen stellen dat nergens in het verzoekschrift wordt verduidelijkt hoe en op welke wijze de bestreden beslissing de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou schenden.*

In het verzoekschrift wordt erop gewezen dat het in het bestreden besluit ingenomen standpunt m.b.t. de totaliteit van eigendom, welke als basis dient te worden genomen voor de toepassing van de in het middel ingeroepen bepalingen, in strijd is met het voorwerp van de aanvraag en de identiteit van de aanvragers zelf.

Dit is en kan enkel het gevolg zijn van een onzorgvuldig onderzoek van de aanvraag en de eigendomssituatie.

Men mag erop vertrouwen dat een orgaan van het actief bestuur, die in graad van beroep zowel de legaliteit als de opportuniteit van de vergunningsaanvraag dient te beoordelen, dit doet op grond van een correcte feitenvinding en met respect van alle van toepassing zijnde regelgeving.

De schending van deze bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur is dan ook nauw verbonden met de voorgehouden schending van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en art. 4.3.1. § 1 VCRO.

2.4. *Wat de grond van de zaak betreft, betwisten verwerende partij en tussenkomende partijen dat naar de groep van verkavelingsaanvragers in hun geheel moet worden gekeken. Volgens deze partijen zijn de aanpalende gronden niet in eigendom van "dezelfde" verkavelaar gelet op de erfopvolging van wijlen de heer [REDACTED]. Volgens tussenkomende partijen treden de verkavelaars op in een gemengd eigendomsstatuut: onverdeelde eigenaars (naakte eigenaars en vruchtgebruik) en een volle eigenaar. Aangezien het niet om één en dezelfde verkavelaar gaat, kunnen volgens verwerende en tussenkomende partijen de gronden in eigendom van de heer [REDACTED] niet meegerekend worden overeenkomstig art. 4.1.8., 4° van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

2.5. Verwerende en tussenkomende partijen lijken evenwel te vergeten dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning werd ingediend door weduwe [REDACTED] **EN** kinderen, zodat de totaliteit van de eigendom van deze aanvragers als basis dient voor de toepassing van de in het middel ingeroepen bepalingen.

De aanvraag tot verkavelingsvergunning heeft betrekking op de percelen [REDACTED].

Deze percelen behoren, behoudens blijkbaar het perceel [REDACTED], welke enkel aan de heer [REDACTED] toebehoort, in onverdeeldheid tussen weduwe [REDACTED] en kinderen [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED].

Ook in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar wordt benadrukt dat de kadastrale splitsing, doorgevoerd op 15 januari 1994, niet is gebeurd volgens de vervallen verkaveling van 11 april 1989. De in deze verkavelingsvergunning opgelegde rioleringswerken en gratis grondafstand gebeurde niet, zodat er geen discussie kan gevoerd worden over het vervallen karakter van de bedoelde verkaveling.

Om reden dat de daaropvolgende kadastrale splitsing niet is gebeurd volgens de vervallen verkaveling kan de wettigheid van deze kadastrale splitsing in vraag worden gesteld.

Wat er ook van zij, de ontvanger van de schenking, de heer [REDACTED], heeft na 15 jaar het perceel nog steeds niet bebouwd noch verkocht. Hij is als medeaanvrager van de thans bestreden verkaveling dan ook gehouden deze eigendom mee in rekening te brengen voor de toepassing van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Verwerende partij en tussenkomende partijen stellen dan ook verkeerdelijk dat met de eigendom van de heer [REDACTED] geen rekening mag worden gehouden.

Op deze wijze zouden de bepalingen van het grond- en pandenbeleid door een kadastrale splitsing kunnen omzeild worden, hetgeen vanzelfsprekend niet de bedoeling kan zijn.

Het weze evenwel nogmaals benadrukt dat de aanvraag tot verkaveling uitgaat van weduwe [REDACTED] **EN** kinderen, waaronder ook de heer [REDACTED].

Er kan dan ook geen ernstige betwisting bestaan dat door de bestreden beslissing de artt. 4.1.8. en art. 4.2.1. van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en art. 4.3.1. § 1 VCRO zijn geschonden.

2.6. Ondergeschikt vragen tussenkomende partijen dat uw Raad, in zoverre dit middel gegrond zou zijn, een prejudiciële vraag zou stellen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie. Tussenkomende partijen verwijzen hiervoor naar het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 50/2011 van 6 april 2011.

Het stellen van een prejudiciële vraag is evenwel niet nuttig voor de beoordeling van het door verzoekende partij ingediende verzoek tot nietigverklaring van de bestreden beslissing. De prejudiciële vraag slaat immers op het gevolg van de eventuele toepassing van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Indien het enig middel van het verzoekschrift tot nietigverklaring gegrond wordt verklaard, zal uw Raad de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen bevelen om binnen een welbepaalde termijn een nieuwe beslissing te nemen.

De door tussenkomende partijen thans aangeraakte problematiek kan dan ook maar nuttig worden ingeroepen tegen een nieuwe beslissing van de Deputatie, waarbij de aanvraag tot verkavelingsvergunning zou worden geweigerd op grond van de bepalingen van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het verzoek van tussenkomende partijen tot het stellen van een prejudiciële vraag is dan ook in deze procedure niet dienend.

In zoverre toch zou worden overgegaan tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie van de Europese Unie, dan zal uw Raad, gelet op de duurtijd van dergelijke procedure, bij wijze van voorlopige maatregel de schorsing van de bestreden beslissing bevelen teneinde de rechten van partijen te vrijwaren. Slechts op deze wijze zou worden verhinderd dat de verkavelingsvergunning zou worden gerealiseerd en de loten van de verkaveling zouden worden verkocht alvorens uitspraak zou worden gedaan over de prejudiciële vraag.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.1.8 en artikel 4.2.1 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna grond- en pandendecreet) en van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO luidt als volgt:

“ ...

Art. 4.3.1. §1. Een vergunning wordt geweigerd:

... ”

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

... ”

Artikel 4.1.8 van het grond- en pandendecreet luidt als volgt:

“ ...

De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op:

... ”

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

...”

Artikel 4.2.1 van het grond- en pandendecreet luidt als volgt:

“ ...

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op:

...

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

...”

Met deze antimisbruikbepalingen wil de decreetgever duidelijk vermijden dat grote projecten worden opgesplitst in stukken om aan de verplichtingen van het decreet te ontsnappen.

2.

De verzoekende partij stelt daarbij in essentie dat de vergunning moest worden geweigerd omdat het aangevraagde in strijd is met de normen in percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod vastgesteld bij of krachtens het grond- en pandendecreet, aangezien in toepassing van artikel 4.1.8, 4° (sociaal woonaanbod) en artikel 4.2.1, 4° (bescheiden woonaanbod) van voornoemd decreet rekening dient te worden gehouden met de totaliteit van de eigendom van de verkavelaar, en in casu dus ook met het resterende deel van de eigendom van de aanvragers dat in de bestreden beslissing wordt geraamd op ruim 6.000 m² (1.260 m² bebouwd met de woning en 4.750 m² van het lot 1 uit de aanpalende verkaveling die voor dat lot vervallen is).

De verwerende en de tussenkomende partijen betwisten dat de aanpalende gronden in eigendom zijn van *dezelfde* verkavelaar, waarbij zij er van uitgaan dat de identiteit en de hoedanigheid van de eigenaars dezelfde moet zijn. Zij stellen dat de collectiviteit van de verkavelingsaanvragers niet dezelfde is als de collectiviteit van de eigenaars van de aanpalende percelen, vermits hun hoedanigheid als eigenaars verschillend is.

De tussenkomende partij stelt in ondergeschikte orde dat, ingeval de Raad het middel gegrond bevindt, daaruit zou voortvloeien dat de tussenkomende partijen een sociaal woonaanbod dienen te realiseren in de verkaveling. De tussenkomende partij stellen daarbij dat de artikelen 49 en 56 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) niet toelaten dat een lidstaat een regeling uitwerkt waarbij private actoren verplicht worden bij te dragen tot het sociaal woonaanbod ten belope van een bepaald percentage van bouw- of verkavelingsprojecten die aan bepaalde voorwaarden qua omvang voldoen. In navolging van het tussenarrest van het Grondwettelijk Hof nr. 50/2011 van 6 april 2011 verzoeken de tussenkomende partijen om de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie:

“Dienen de artikelen 49 en 56 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie aldus te worden uitgelegd dat zij zich verzetten tegen een regeling die als gevolg heeft dat aan het afgeven van een bouw- of verkavelingsvergunning met betrekking tot een project van een bepaalde minimale omvang van rechtswege een sociale last wordt gekoppeld die bestaat in het realiseren, ten belope van een bepaald percentage van het

project, van sociale woningen die vervolgens tegen geplafonneerde prijzen dienen te worden verkocht aan of met indeplaatsstelling door een openbare instelling ?”

3.

De Raad stelt vast dat Hof van Justitie bij arrest van 8 mei 2013 voornoemde prejudiciële vraag reeds heeft beantwoord, en dat het Grondwettelijk Hof daaropvolgend bij arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 de regeling van de sociale lasten tot verwezenlijking van een sociaal woonaanbod heeft vernietigd.

Het Grondwettelijk Hof heeft in voornoemd arrest geoordeeld dat een aantal fiscale stimulansen en subsidiemechanismen, staatssteun uitmaken die aangemeld dienden te worden bij de Europese Commissie. Aangezien die steunmaatregelen niet tijdig zijn aangemeld, dienden zij te worden vernietigd.

De vernietiging van die maatregelen die beogen de sociale last te compenseren, leidt er volgens het Grondwettelijk Hof toe dat de private actoren de sociale last dienen te dragen zonder enige vorm van compensatie. Dergelijke zware last is volgens het Hof niet evenredig met de doelstelling van verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Het Hof vernietigde bij voornoemd arrest van 7 november 2013 hoofdstuk 3 (“Sociale lasten”) van titel 1 (“Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod”) van boek 4 (“Maatregelen betreffende betaalbaar wonen”) van het grond- en pandendecreet. Het Hof is daarbij niet ingegaan op het verzoek van de Vlaamse Regering om de rechtsgevolgen die de vernietigde bepalingen in het verleden hebben gehad te handhaven, zodat de vernietigde bepalingen geacht worden nooit te hebben bestaan.

De tussenkomenende partijen stellen dat ingevolge dit arrest van het Grondwettelijk Hof het enige middel van het annulatieberoep “zonder voorwerp” is en het beroep van de verzoekende partij dient te worden afgewezen.

De verzoekende partij van haar kant stelt dat het Grondwettelijk Hof in zijn arrest nr. 145/2013 enkel de regeling betreffende de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. 4.1.26 van het grond- en pandendecreet) heeft vernietigd, maar dat de overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief inzake sociaal woonaanbod, de normen inzake het sociaal woonaanbod, en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan. De verwerende partij stelt dat in het enig middel de schending wordt ingeroepen van artikel 4.1.8 en artikel 4.2.1 van het grond- en pandendecreet en niet van de door het Grondwettelijk Hof vernietigde bepalingen.

De Raad merkt evenwel op dat het Grondwettelijk Hof bij beschikking van 18 december 2013 de vernietiging heeft uitgebreid tot een aantal andere bepalingen uit het grond- en pandendecreet en de VCRO die onlosmakelijk verbonden zijn met de reeds vernietigde bepalingen. Volgens de aanvullende motivering in de nieuwe overweging B.10.2 “dient immers te worden vermeden dat de vernietigde sociale last alsnog, rechtstreeks of onrechtstreeks, op grond van andere bepalingen zou kunnen worden opgelegd”.

Het Grondwettelijk Hof breidt de vernietiging uit tot onderafdeling 1 (“Gewestelijke en gemeentelijke normen”) van afdeling 2 (“Per bouw- of verkavelingsproject”) van hoofdstuk 2 (“Normen”) van titel 1 (“Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod”) van boek 4 (“Maatregelen betreffende betaalbaar wonen”).

Tevens wordt in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO, volgens hetwelk een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages

betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, de woorden “sociaal of” vernietigd.

De bepalingen die die betrekking hebben op de verwezenlijking van een *bescheiden* woonaanbod worden daarentegen niet vernietigd, aangezien tegen titel 2 (“Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod”) van boek 4 van het grond- en pandendecreet geen middelen werden ontwikkeld (nieuwe overweging B10.3).

Bijgevolg stelt de Raad vast dat het enig middel van de verzoekende partij ongegrond is in de mate hierin gesteld wordt dat de vergunning moet worden geweigerd omdat het aangevraagde onverenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een *sociaal* woonaanbod (artikel 4.1.8 grond- en pandendecreet en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO), aangezien deze bepalingen met betrekking tot de realisatie van een sociaal woonaanbod met retroactieve kracht werden vernietigd.

4.

Aangezien de bepalingen die betrekking hebben op de verwezenlijking van een *bescheiden* woonaanbod, waaronder de ingeroepen bepaling van artikel 4.2.1 van het grond- en pandendecreet, niet werden vernietigd door het Grondwettelijk Hof, dient de Raad recht te doen op het middel genomen uit de schending van artikel 4.2.1 van het grond- en pandendecreet en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO zoals dat luidt na de partiële vernietiging door het Grondwettelijk Hof.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO, zoals dat luidt na de partiële vernietiging door het Grondwettelijk Hof dient een vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde “onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een (...) bescheiden woonaanbod”.

Hoewel er betwisting kan bestaan over de exacte oppervlakte van de aanpalende eigendommen die aan de verkavelaars toebehoren en er in de bestreden beslissing hieromtrent verschillende cijfers worden gehanteerd, wordt het niet ernstig betwist dat de gronden uit de verkavelingsaanvraag samen met de aanpalende percelen in overdeelde eigendom van mevrouw weduwe [REDACTED] en haar kinderen, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Zo stelt de verwerende partij op blz. 5 van de bestreden beslissing dat “de te verkavelen gronden samen met de aanpalende eigendommen die aan de verkavelaars toebehoren zo’n 7.798 m² groot zijn”. Op blz. 2-3 van de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de oppervlakte van het resterende deel van de eigendom van de aanvragers niet vermeld wordt, maar “voor zover kan nagegaan worden (...) deze ruim 6.000 m² (bedraagt).

Het wordt door de verwerende of de tussenkomende partij ook niet ernstig betwist dat de aanpalende gronden die in onverdeelde eigendom zijn van mevrouw weduwe [REDACTED] en haar kinderen en die samen met de gronden waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, in de toekomst nog “te ontwikkelen gronden” zijn in de zin van artikel 4.2.1 van het grond- en pandendecreet.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen betwisten zoals hierboven gesteld wel dat de aanpalende gronden eigendom zijn van *dezelfde* verkavelaar, vermits hun hoedanigheid als eigenaar verschillend is.

Met de verzoekende partij moet evenwel worden vastgesteld dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning werd ingediend door de mevrouw weduwe [REDACTED] én haar kinderen (met

name mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]), zodat de totaliteit van de eigendom van deze aanvragers als basis dient voor de toepassing van voornoemde bepalingen.

De omstandigheid, zoals door de verwerende en tussenkomende partij wordt aangevoerd, dat het perceel 0068S uit de aanvraag reeds in 1994 werd geschonken aan de heer [REDACTED], en dat deze laatste in het kader van de verkavelingsaanvraag niet alleen optreedt als onverdeelde eigenaar (in de percelen [REDACTED]) maar ook nog in een andere hoedanigheid, met name als volle eigenaar (van perceel [REDACTED]), doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Met de verzoekende partij moet worden aangenomen dat het project uit de aanvraag aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar (met name mevrouw weduwe [REDACTED] én kinderen) te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden uit de aanvraag een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, zodat de verwerende partij niet zonder schending van artikel 4.2.1 van het grond- en pandendecreet kon besluiten dat de aanvraag door voornoemde “splitsing” niet binnen het toepassingsgebied van het grond- en pandendecreet valt.

De Raad stelt verder vast dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is gemotiveerd, nu op blz. 5 het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk wordt bijgetreden dat gelet op artikel 4.1.8 en 4.2.1 van het grond- en pandendecreet ook binnen deze verkaveling een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd moet worden, en dat het voorliggend voorstel hiermee geen rekening houdt en bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking kan komen, hetgeen een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering vormt voor het verlenen van de verkavelingsvergunning, maar dat anderzijds op blz. 6 wordt overwogen dat door de splitsing het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van het grond- en pandendecreet valt “aangezien de aanpalende grond niet dezelfde eigendomstoestand kent als deze van onderhavige gronden”.

Het bestreden besluit werd zodoende ook genomen met schending van de formele motiveringsplicht, evenals met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, nu deze intern tegenstrijdige motivering niet getuigt van een zorgvuldige feitenvinding en een zorgvuldige voorbereiding van het dossier door de verwerende partij.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein drie loten op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien VISSERS

Pieter Jan VERVOORT