

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0582
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0768/A

Verzoekende partijen

1. de heer **Luc FABRY**
2. de heer **Christian FABRY**
3. mevrouw **Rita FABRY**
4. de heer **Marc VAN OVERSCHELDE**
5. de heer **Harry VANMEERBEEK**
6. de heer **Guy VANMEERBEEK**
7. de heer **Paul VANMEERBEEK**

vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

Tussenkommende partijen

1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **KRAAINEM**
2. de gemeente **KRAAINEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kraainem van 16 februari 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van wooneenheden in groepsverband op een perceel gelegen te 1950 Kraainem, Koningin Astridlaan zn en Wilde Rozenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 96k5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 13 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 14 november 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

De verzoekende en tussenkomende partijen verschijnen op de zitting. Advocaat Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De kamervoorzitter sluit de debatten en neemt de zaak in beraad.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De bvba Architectenbureau Ruimte.be dient namens de verzoekende partijen op 22 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kraainem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van wooneenheden in groepsverband”* op een perceel gelegen te 1950 Kraainem, Koningin Astridlaan zn en Wilde Rozenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 96k5.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 en waarvan de verzoekende partijen de onwettigheid aanvoeren, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 oktober 2015 tot en met 28 november 2015, worden zeven bezwaarschriften binnen termijn en een aantal bezwaarschriften buiten termijn ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 januari 2016 ongunstig over de aanvraag.

Vermits de gemeente Kraainem op het ogenblik van de beoordeling van de aanvraag een niet-ontvoogde gemeente betreft, brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 28 januari 2016 advies uit, en stelt hij zich te kunnen aansluiten bij het ongunstige advies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 februari 2016 de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen, op grond van een door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgewerkt advies:

“ ...

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 11 januari 2016.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing: [...]

Juridische context

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan VSGB. De aanvraag is niet gelegen in een herbestemd gebied en bijgevolg blijft het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, van toepassing. De aanvraag is volgens dit gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

[...]

Voor het voorgelegde ontwerp is het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorgelegde ontwerp is niet in overeenstemming met het geldende plan.

[...]

Historiek

Het perceel waarvoor thans de verkavelingsaanvraag voor wordt aangevraagd is ontstaan uit het perceel, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B 96 a4.

Op 26 november 1985 werd voor dit perceel een verkavelingsvergunning voor 2 loten verleend voor het bouwen van een driegevelwoning die aangebouwd wordt tegen een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel. In 1986 wordt het perceel 96 a4 gesplitst in 96 h5 en 96 g5, de 2 gevormde bouwloten, waarvan thans één is bebouwd en 96 k5, het perceel van de aanvraag. Bij arrest van 11 mei 2004, nr. 2000/AR/2048 van het Hof van beroep werd het Vlaams gewest voor het perceel sectie B 96 a4, veroordeelt tot betaling van een schadevergoeding op basis van artikel 1382 van het burgerlijk wetboek.

Bij ministerieel besluit van 19 juni 2008 werd een vorige verkavelingsaanvraag voor perceel 96 k5, definitief geweigerd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

- De bestaande toestand

De aanvraag situeert zich centraal in de gemeente gelegen op de hoek van de Koningin Astridlaan, een drukke Noord-Zuid verbindingsweg en de Wilde Rozenweg, een doodlopende straat. Het perceel ligt beduidend lager dan het straatpeil. De overheersende bebouwing in de omgeving duidt op eengezinswoningen, verspreid komen ook

meergezinswoningen met al of niet commerciële activiteiten op het gelijkvloers voor. In de onmiddellijke omgeving ligt de oude spoorwegbedding, thans gebruikt als trambedding met tramlijn 39 (Montgomery-Tervuren). Verder in de omgeving doorkruist de Ring om Brussel met zijn op- en afritcomplex aan de Wezembeeklaan, gewestweg N226 en invalsweg naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het landschap. Het perceel maakt deel uit van een uitgestrekt open ruimtegebied "Pikdorenveld" genoemd.

Het perceel ligt op loopafstand van een dienstverleningsgebied. Een ruim aanbod aan openbaar vervoer (buslijnen en metrostation) bestaat in de omgeving.

- De aanvraag

De aanvraag beoogt het bekomen van een verkaveling voor wooneenheden in groepsverband. Wonen op één niveau of met duplexniveau, variatie in aantal slaapkamers, handel en diensten op het gelijkvloers en bewonersparkeren op het perceel van ondergrondse /overdekte parkeerruimte of parkeergelegenheid in open lucht, maken deel uit van het aanbod. De verkaveling voorziet 2 bebouwbare zones boven een gezamenlijke ondergrondse parking. Woninggebouwen met 2 tot 3 bouwlagen worden voorzien.

- De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewenste ontwikkelingen in deze omgeving.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ordening en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen -, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij K.B van 7 maart 1977. Volgens dit gewestplan is het perceel, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B 96 k5 en ontstaan uit het oorspronkelijk perceel, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B 96 a4(toestand op 7 maart 1977), gelegen in agrarisch gebied. Het project is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. [...]

De ingediende bezwaarschriften zijn ontvankelijk, zijn naar inhoud gegrond maar zijn gelet wat hierboven is vermeld niet relevant. [...]

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat het ingediend project niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

ONGUNSTIG

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 28 januari 2016. Het advies luidt als volgt:

Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 25 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

[...]

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is wel gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen de grenzen van de afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel. De aanvraag is niet gelegen in een herbestemd gebied en bijgevolg blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. [...]

De voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

d) De beroeper stelt dat het gewestplan onwettig is en bijgevolg niet kan aangewend worden om de vergunning te weigeren. De onwettigheid van het gewestplan stoelt volgens de beroeper op een omzetting van de bestemming van dit perceel tussen de voorlopige goedkeuring en de definitieve goedkeuring van het gewestplan van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied.

De beroepsindieners verwijst hierbij naar het arrest van de Raad van State van 25 oktober 1983. Dit arrest heeft het gewestplan vernietigd voor drie andere percelen (nrs. 100a, 102c en 103m) binnen hetzelfde binnengebied die op dezelfde wijze een wijziging van bestemming ondergingen. Het gewestplan werd vernietigd omdat de overheid een ongeoorloofde handeling stelde door de bestemming te wijzigen zonder dat dit steun vond in het openbaar onderzoek of in adviezen van de geraadpleegde overheden. Voor het perceel 96k5 (voorheen 96a4) werd het gewestplan niet vernietigd aangezien dit geen voorwerp uitmaakte van het verzoek tot vernietiging.

Bij arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 11 mei 2004 werd het Vlaamse Gewest veroordeeld tot de betaling van planschade voor het perceel sectie B nr. 96a4, thans nr. 96k5. Dit arrest is definitief geworden na de verwerping van het tegen dit arrest ingestelde cassatieberoep. De bestemming (agrarisch gebied) voor het perceel 96k5 is eveneens definitief ook al is ze foutief tot stand gekomen.

Ongeacht de inhoudelijke argumentatie tot het vaststellen van een mogelijke onwettigheid van het gewestplan voor het betrokken perceel komt het de deputatie niet toe om deze onwettigheid vast te stellen en bijgevolg geen toepassing meer te maken van het gewestplanvoorschrift. Art 159 GW bepaalt dat de hoven en rechtbanken alleen van wettige besluiten mogen toepassing maken. Dit geldt evenwel niet voor de administratieve overheid.

Mast, A., Dujardin, J., Van Damme, M. en Vande Lanotte, J. stellen in 'Overzicht van het Belgische Administratief Recht', Druk 1996, Kluwer Rechtswetenschappen, Antwerpen op p.659 het volgende:

'Al is het aan de administratieve overheid niet ontegensprekend om voor de rechter de toepassing van artikel 159 G.W. in te roepen en zich zelfs op de onwettigheid van haar eigen akten te

beroepen, toch is de wettigheidstoetsing door artikel 159 G.W. aan haar zelf ontzegd, zodat het haar niet is toegestaan bij het nemen van individuele beslissingen geen rekening te houden met een door haar voorheen uitgevaardigd reglement omdat zij dit onwettig acht. (...)'

Elk orgaan van het bestuur dat niet als rechtsprekend college optreedt is ertoe gehouden om de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen toe te passen zolang zij niet zijn opgeheven of vernietigd. Bijgevolg kan enkel een planologische strijdigheid worden vastgesteld en is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

e) Daarnaast betreft de voorliggende aanvraag de realisatie van een oneigenlijke verkaveling. De aanvraag beoogt het bekomen van een verkavelingsvergunning voor één kavel. In artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (definities) wordt verkavelen als volgt gedefinieerd:

"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."

In het voorliggend voorstel wordt één gevormd kadastraal perceel volledig onder de huidige configuratie behouden. Er vindt hier geen verdeling in percelen (kavels) plaats zoals bedoeld in artikel 4.1.1. De aanvraag kadert dan ook niet binnen de huidige wetgeving en is om deze reden niet voor vergunning vatbaar. Er kan aan toegevoegd worden dat het vergunnen van een dergelijk oneigenlijk verkavelingsvoorstel een precedent zou scheppen om voorafgaand aan een bouwaanvraag met een dergelijke aanvraag de mogelijkheden om een vergunning te verkrijgen te vergroten en een termijnverlenging voor realisatie te bekomen.

f) Gelet op de planologische onverenigbaarheid en het feit dat het een oneigenlijk verkavelingsvoorstel betreft, is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied;*
 - *de aanvraag betreft een oneigenlijk verkavelingsvoorstel en kadert dan ook niet binnen de huidige wetgeving.*
- ...*

Na de hoorzitting van 16 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 juni 2016 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning op grond van een aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar analoge motivering. De verwerende partij beslist:

"...

5.7 Beoordeling

[...]

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is wel gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen de

grenzen van de afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel. De aanvraag is niet gelegen in een herbestemd gebied en bijgevolg blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. [...]

De voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

d) De beroeper stelt dat het gewestplan onwettig is en bijgevolg niet kan aangewend worden om de vergunning te weigeren. De onwettigheid van het gewestplan stoelt volgens de beroeper op een omzetting van de bestemming van dit perceel tussen de voorlopige goedkeuring en de definitieve goedkeuring van het gewestplan van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied.

De beroepsindieners verwijst hierbij naar het arrest van de Raad van State van 25 oktober 1983. Dit arrest heeft het gewestplan vernietigd voor drie andere percelen (nrs. 100a, 102c en 103m) binnen hetzelfde binnengebied die op dezelfde wijze een wijziging van bestemming ondergingen.

Het gewestplan werd vernietigd omdat de overheid een ongeoorloofde handeling stelde door de bestemming te wijzigen zonder dat dit steun vond in het openbaar onderzoek of in adviezen van de geraadpleegde overheden. Voor het perceel 96k5 (voorheen 96a4) werd het gewestplan niet vernietigd aangezien dit geen voorwerp uitmaakte van het verzoek tot vernietiging. Het gezag van gewijsde van een arrest van de Raad van State geldt ook enkel ten aanzien van hetgeen het voorwerp van de beslissing uitmaakt.

Daarnaast verwijst de beroepsindieners naar het arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 11 mei 2004 waarin het Vlaamse Gewest veroordeeld werd tot de betaling van planschade voor het perceel sectie B nr. 96a4, thans nr. 96k5 omdat er sprake is van een verlies van een kans aangezien ook voor dit perceel de bestemmingswijziging op een ongeoorloofde manier tot stand is gekomen. Dit arrest is definitief geworden na de verwerping van het tegen dit arrest ingestelde cassatieberoep.

Uit het voorgaande blijkt dat de bestemming (agrarisch gebied) voor het perceel 96k5 nooit vernietigd is en dus definitief is ook al is ze foutief tot stand gekomen. Hierbij wordt ook verwezen naar het arrest van de Raad van State van 24 maart 2009. Dit arrest werd gevelde ingevolge een verzoek tot nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 waarbij de bestemming van de percelen 100a, 102c en 103m opnieuw werd bestemd als agrarisch gebied. In dit arrest werd uitdrukkelijk gesteld dat een vonnis van de gewone rechter waarbij de onwettigheid van een bepaalde bestemming wordt vastgesteld niet tot gevolg heeft dat de gewestplanbestemming ophoudt te bestaan.

Ongeacht de inhoudelijke argumentatie tot het vaststellen van een mogelijke onwettigheid van het gewestplan voor het betrokken perceel komt het de deputatie ook niet toe om deze onwettigheid vast te stellen en bijgevolg geen toepassing meer te maken van het gewestplanvoorschrift. Art 159 GW bepaalt dat de hoven en rechtbanken alleen van wettige besluiten mogen toepassing maken. Dit geldt evenwel niet voor de administratieve overheid.

Mast, A., Dujardin, J., Van Damme, M. en Vande Lanotte, J. stellen in 'Overzicht van het Belgische Administratief Recht', Druk 1996, Kluwer Rechtswetenschappen, Antwerpen op p.659 het volgende:

'Al is het aan de administratieve overheid niet ontzegd om voor de rechter de toepassing van artikel 159 G.W. in te roepen en zich zelfs op de onwettigheid van haar eigen akten te beroepen, toch is de wettigheidstoetsing door artikel 159 G.W. aan haar zelf ontzegd, zodat het haar niet is toegestaan bij het nemen van individuele beslissingen geen rekening te

houden met een door haar voorheen uitgevaardigd reglement omdat zij dit onwettig acht. (...)'

Elk orgaan van het bestuur dat niet als rechtsprekend college optreedt is ertoe gehouden om de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen toe te passen zolang zij niet zijn opgeheven of vernietigd. Bijgevolg kan enkel een planologische strijdigheid worden vastgesteld en is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

e) Daarnaast betreft de voorliggende aanvraag de realisatie van een oneigenlijke verkaveling. De aanvraag beoogt het bekomen van een verkavelingsvergunning voor één kavel. In artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (definities) wordt verkavelen als volgt gedefinieerd:

"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."

In het voorliggend voorstel wordt één gevormd kadastraal perceel volledig onder de huidige configuratie behouden. Er vindt hier geen verdeling in percelen (kavels) plaats zoals bedoeld in artikel 4.1.1. De aanvraag kadert dan ook niet binnen de huidige wetgeving en is om deze reden niet voor vergunning vatbaar.

Er kan aan toegevoegd worden dat het vergunnen van een dergelijk oneigenlijke verkavelingsvoorstel een precedent zou scheppen om voorafgaand aan een bouwaanvraag met een dergelijke aanvraag de mogelijkheden om een vergunning te verkrijgen te vergroten en een termijnverlenging voor realisatie te bekomen.

f) Gelet op de planologische onverenigbaarheid en het feit dat het een oneigenlijk verkavelingsvoorstel betreft, is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied;*
 - de aanvraag betreft een oneigenlijk verkavelingsvoorstel en kadert dan ook niet binnen de huidige wetgeving.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen aanvragers van de vergunning te zijn en bijgevolg overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO een belang te hebben bij het instellen van een beroep.

2.

De verwerende partij bekritiseert het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen om twee redenen.

Zij stellen vooreerst dat de verzoekende partijen, minstens hun rechtsvoorgangers, een burgerlijke procedure hebben ingeleid met het oog op bekomen van een schadevergoeding wegens het bouwverbod op het perceel. Bij arrest van 11 mei 2004 werd het Vlaams Gewest veroordeeld tot een schadevergoeding wegens het verlies van een kans ingevolge dat bouwverbod op het kwestieuze perceel. Door de schadevergoeding te vorderen en te ontvangen staat het bouwverbod volgens de tussenkomende partijen onherroepelijk vast. De tussenkomende partijen besluiten dat er thans geen wettig dan wel geoorloofd belang meer aanwezig is.

Vervolgens argumenteren de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de nietigverklaring van de bestreden beslissing, daar zij op basis van de aanvraag nooit een verkavelingsvergunning kunnen bekomen omdat het een oneigenlijke verkaveling betreft. De verzoekende partijen verwijzen in dat verband naar de definitie van verkavelen vermeld in artikel 4.1.1, 14° VCRO, de plicht in welbepaalde gevallen een verkavelingsvergunning te verkrijgen vervat in artikel 4.2.15, §1, lid 1 VCRO, de memorie van toelichting bij de VCRO en artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO. De tussenkomende partijen vervolgen dat slechts een verkavelingsvergunning kan worden verleend wanneer er daadwerkelijk sprake is van het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw. Daartoe moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Ten eerste moet het gaan om het vrijwillig verdelen van een grond in twee of meer kavels, wat niet mogelijk is aangezien de grond niet kan of zal verdeeld worden aangezien het voorwerp van de aanvraag voorziet in een zone A en een zone B en dit boven een gemeenschappelijke ondergrondse parking. Het betreft volgens de tussenkomende partijen, die verder verwijzen naar de motivatienota bij de aanvraag, het behoud van de huidige configuratie. Ook aan de tweede voorwaarde van het verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar, er een recht van erfpacht of opstal te vestigen of één van de overdrachtsvormen aan te bieden, kan niet worden voldaan. De interpretatieve bepaling vervat in artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 verduidelijkt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. Uit het aanvraagdossier kan geenszins blijken dat een zogenaamde kavel zal worden verkocht, verhuurd voor meer dan negen jaar, er een recht van opstal of erfpacht zal worden gevestigd of andere. Er is volgens de tussenkomende partijen met andere woorden geen sprake van een afsplitsing. Het is wel degelijk vereist om tijdens de aanvraagprocedure te verduidelijken of een deel van het perceel al dan niet zal worden verkocht, verhuurd, verpacht of er een opstal zal worden gevestigd. Die intentie is immers bepalend om na te gaan of een verkavelingsvergunning vereist is. De tussenkomende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van 19 juli 2016 waaruit blijkt dat de chronologie tussen bouwen en verkopen beslissend is voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht. Het arrest van 23 februari 2016 heeft geen betrekking op gelijkaardige feiten omdat er in voormelde zaak reeds een erfpachtovereenkomst was afgesloten en het plan bij deze overeenkomst duidelijk in twee onderscheiden loten voorzag, terwijl van een dergelijke overeenkomst of enige intentie in dit

dossier geen sprake is. In dit geval kan volgens de tussenkommende partijen dan ook geen verkavelingsvergunning worden verleend.

4.

De verzoekende partijen spreken het standpunt van de tussenkommende partijen in hun wederantwoordnota tegen.

Zij stellen vooreerst dat het feit dat zij een schadevergoeding kregen, niet inhoudt dat de partijen akkoord gingen met het zogenaamde 'bouwverbod'. Het uitbetalen van een schadevergoeding, aan de helft van de waarde die de grond had in 1977, maakt niet dat het gewestplan wettig is, noch dat de verzoekende partijen het belang ontberen om nog een vergunning aan te vragen, noch dat zij verzaakt zouden hebben aan de mogelijkheid tot het invoeren van een exceptie van onwettigheid.

Verder raken de door de tussenkommende partijen aangevoerde argumenten de beoordeling ten gronde, kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij en kan hij niet oordelen dat er geen verkavelingsvergunning kan worden verleend voor de aanvraag, maar kan hij slechts nagaan of de verwerende partij al dan niet wettig een beslissing genomen heeft. De redenering van de verzoekende partijen houdt derhalve een voorafname in van de beoordeling die toekomt aan de verwerende partij. Voor zover nodig wordt verwezen naar de argumentatie van het tweede middel.

5.

De tussenkommende partijen argumenteren in hun laatste schriftelijke uiteenzetting wat het krijgen van een schadevergoeding betreft dat een schadevergoeding innen zonder dat sprake is van een bouwverbod, het vertrouwens-, redelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel zou schenden. Zij wijzen erop dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota zelf stellen dat het arrest van het Hof van Beroep van 11 mei 2014 (2004) gezag van gewijsde heeft.

De tussenkommende partijen vervolgen dat het wel degelijk van belang is om in het kader van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift na te gaan of de verzoekende partijen over een verkavelingsvergunning konden beschikken of niet. Indien dat niet het geval is en er nooit een verkavelingsvergunning zal kunnen worden verleend, ontberen de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang om de nietigverklaring van de bestreden beslissing te vorderen.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen vooreerst omdat de verzoekende partijen in het verleden reeds een schadevergoeding hebben bekomen omwille van het 'bouwverbod' dat als gevolg van de gewestplanbestemming agrarisch gebied op het perceel van de aanvraag is ontstaan en zodoende niet over een wettig/geoorloofd belang beschikken.

Verder stellen zij dat de verzoekende partijen niet getuigen van een actueel belang bij de vordering omdat hun vergunningsaanvraag een oneigenlijke verkaveling zou betreffen en zij nooit een verkavelingsvergunning kunnen bekomen.

2.

De tussenkommende partijen betwisten niet dat de verzoekende partijen aanvragers van de vergunning zijn en overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO in beginsel over een belang bij een verzoek tot vernietiging gericht tegen een weigeringsbeslissing van een door hen aangevraagde vergunning beschikken, zonder dat belang verder te moeten bewijzen.

Er zijn ook geen redenen om daar in dit geval anders over te oordelen.

Dat de verzoekende partijen een schadevergoeding ontvingen is het gevolg van een door het Hof van Beroep van Brussel vastgestelde fout van het Vlaams Gewest (als opvolger van de Belgische Staat) ingevolge het volgens dat arrest van 11 mei 2004 op een foutieve wijze doorlopen van de procedure tot vaststelling van de gewestplanbestemming met het koninklijk besluit van 7 maart 1977 dat het perceel van de aanvraag tot agrarisch gebied bestemt.

De omstandigheid dat die fout volgens de bewoordingen van het arrest *“een verlies van kans tot een meer gunstige bestemming”* voor de verzoekende partijen inhoudt en dat *“reeds, vanaf het besluit van 7 maart 1977, [...] geen bebouwing kon worden toegestaan”* en de verzoekende partijen op grond van die fout en vastgestelde schade een schadevergoeding voor het ‘bouwverbod’ voor het kwestieuze perceel ontvingen, heeft niet tot gevolg dat zij geen vergunningsaanvraag meer kunnen indienen voor het kwestieuze perceel, laat staan dat de Raad zijn bevoegdheid en plicht tot toepassing van artikel 159 van de Grondwet hierdoor beperkt ziet indien daartoe aanleiding bestaat.

De uiteenzetting omtrent het beweerdelijk gebrek aan belang van de verzoekende partijen bij de vordering omdat de aanvraag een ‘oneigenlijke verkaveling’ zou betreffen en om die reden ook in de toekomst moet worden geweigerd wat ook de uitkomst van het vernietigingsverzoek betreft, vergt in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen stellen wel degelijk een onderzoek naar de gegrondheid van het tweede middel. Het gaat niet om een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij maar veronderstelt een feitelijk onderzoek door de verwerende partij, waarover de Raad gevraagd wordt er de deugdelijkheid en wettigheid van te onderzoeken. De verzoekende partijen kunnen dus de verdere toegang tot een onderzoek ten gronde van de beide door haar ingeroepen middelen niet worden ontzegd. Evenmin kan in dit stadium worden vastgesteld dat er in hoofde van de verwerende partij noodzakelijk sprake is van een eventuele legaliteitsbelemmering om alsnog een (verkavelings)vergunning te verlenen na een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing.

De exceptie van gebrek aan belang moet worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de schending aan van artikelen 9 en 13 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: Stedenbouwwet), artikel 4.3.1, §1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, het ontbreken van de wettelijke grondslag en het gezag van gewijsde van het arrest van het Hof van Beroep van 11 mei 2004.

De verzoekende partijen betogen dat de verwerende partij de weigeringsbeslissing steunt op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, met name de ligging van de aanvraag in agrarisch gebied, terwijl dat gewestplan voor het betrokken perceel volgens de verzoekende partijen onwettig is.

De verzoekende partijen argumenteren dat niet betwist wordt dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming en dat er geen redenen zijn om van die gewestplanbestemming af te wijken. Ze zetten uiteen dat het gewestplan evenwel onwettig tot stand is gekomen voor de betrokken locatie. Die onwettigheid is het gevolg van het feit dat het ontwerp-gewestplan aan het terrein nog de bestemming woonuitbreidingsgebied gaf, en die bestemming vervolgens na het openbaar onderzoek gewijzigd is naar agrarisch gebied, zonder dat die wijziging ingegeven was door een bezwaar of een opmerking in het kader van het openbaar onderzoek, of door een advies van een adviesinstantie.

Die onwettigheid werd volgens de verzoekende partijen reeds vastgesteld in rechterlijke uitspraken. De Raad van State oordeelde bij arrest nr. 23.621 van 25 oktober 1983 dat het koninklijk besluit van 7 maart 1977 waarbij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse wordt vastgesteld diende te worden vernietigd, doch uitsluitend voor zover het aan de percelen grond gelegen te Kraainem, Pikdorenveld, langs de Wezembeeklaan, destijds kadastraal gekend als sectie B1, 100a, 100c en 103n, de bestemming agrarisch gebied verleent. Die percelen zijn evenwel gelegen in de onmiddellijke omgeving van het perceel dat thans gekend is als perceel 96/K/5, in hetzelfde bouwblok. Ook voor die percelen gold dat ze in het ontwerp-gewestplan bestemd waren als woonuitbreidingsgebied, waarna die bestemming in het definitieve plan gewijzigd is naar agrarisch gebied en (voor een klein deel) bufferzone. De wijzigingen aan de bestemming 'woonuitbreidingsgebied' naar 'agrarisch gebied' vinden volgens de Raad van State geen steun in een specifiek voorstel in een advies van de geraadpleegde overheden of van de regionale commissie, en zijn niet het gevolg van enig bezwaarschrift, zodat de artikelen 9 en 13 van de toenmalige Stedenbouwwet geschonden zijn. Dat de bestemming van de omliggende percelen (waaronder het perceel van de huidige aanvraag) niet werd vernietigd, wordt verklaard doordat niet de verzoekende partijen, maar wel de vader van de eerste drie verzoekende partijen het verzoek tot nietigverklaring indiende en het perceel dat voorwerp is van de huidige aanvraag eigendom was van diens moeder en de vernietiging beperkt bleef tot de percelen in eigendom van de vader van de eerste drie verzoekende partijen.

Dat het gewestplan ook voor het perceel 96k5 (voorheen 96a4) in strijd met de Stedenbouwwet werd vastgesteld, werd reeds vastgesteld in een arrest van het Hof van Beroep van Brussel uit 2004. Het hof oordeelde er als volgt: *"...Het perceel 96a4 onderging op dezelfde wijze, in hetzelfde K.B., dezelfde bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging vond geen steun in het openbaar onderzoek of in enig specifiek advies van de geraadpleegde overheden. Er was evenmin een bezwaarschrift dat ertoe aanleiding zou kunnen gegeven hebben. **Derhalve moet ook de wijze van handelen voor het perceel 96a4, om dezelfde redenen, als ongeoorloofd beoordeeld worden.**"*

De verzoekende partijen citeren artikel 9 en 13 van de Stedenbouwwet, waaruit moet blijken dat een ongeoorloofde aanpassing aan het ontwerp-gewestplan na openbaar onderzoek werd uitgevoerd. Uit de samenlezing van deze artikelen volgt volgens de verzoekende partijen dat de bevoegde minister verplicht is om over te gaan tot voorlopige vaststelling van een ontwerp van gewestplan, dat dit ontwerp dient te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan adviezen van de gemeenteraden en de bestendige deputatie, dat vervolgens de regionale commissie zich over de bezwaren en adviezen uitspreekt en dat die commissie tot slot zelf een advies uitbrengt. De Koning is gehouden zijn besluit formeel te motiveren in de mate hij van dit advies afwijkt. De Raad van State heeft in het verleden herhaaldelijk geoordeeld dat de Koning aan het ontwerp-gewestplan geen wijzigingen mag aanbrengen die niet in de bezwaren of opmerkingen van de particulieren of in de adviezen van de geraadpleegde overheden worden voorgesteld of daarin zijn neergelegd of noodzakelijk of logisch eraan verbonden zijn of eruit voortvloeien of, als die voorwaarde niet vervuld is, die niet vooraf onderworpen werden aan de formaliteit van het

openbaar onderzoek en van de raadpleging van de betrokken gemeenteraden en bestendige deputatie en van de regionale commissie van advies.

Indien de in het ontwerp-gewestplan voorgestelde bestemming 'woonuitbreidingsgebied' aanleiding zou hebben gegeven tot een bezwaar of een negatief advies, dan had dit moeten blijken uit het advies van de regionale commissie, in welk advies een dergelijke verwijzing echter niet kan worden teruggevonden. Ook de regionale commissie heeft de wijziging van de ontwerp-gewestplanbestemming nergens gesuggereerd. Het gewestplan is tot stand gekomen in strijd met de artikelen 9 en 13 van de Stedenbouwwet.

Hoewel de verwerende partij artikel 159 van de Grondwet niet kan toepassen, en bijgevolg niet op eigen initiatief kan nalaten om reglementaire bepalingen buiten toepassing te laten omdat ze onwettig zijn, kan zij dit wél in de mate dat de rechter in een definitieve uitspraak de onwettigheid reeds vaststelde. Bovendien oefent de verwerende partij haar bevoegdheden in het kader van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening uit via medebewind en treedt ze dus op als orgaan van het Vlaams Gewest om het algemeen gewestelijk belang te verzekeren. Het arrest van het Hof van Beroep van Brussel van 11 mei 2004 heeft gezag van gewijsde tegenover het Vlaams Gewest. De deputatie is bijgevolg ook door dit oordeel gebonden. De verwerende partij was dus in de mogelijkheid om het gewestplan buiten toepassing te laten, maar heeft dat nagelaten.

De Raad van State heeft niettemin meermaals aangegeven op welke wijze het bestuur in een dergelijk geval moet omgaan met een aanvraag waarin de aanvragers zich terecht beroepen op de onwettigheid van het gewestplan: *"Overwegende dat in de gevallen waarin de overheid wettelijk ertoe gehouden is op een vergunningsaanvraag betreffende een in het betrokken gebied gelegen eigendom te beschikken vooraleer zij de onwettigheid in het gewestplan heeft kunnen herstellen, zij die onwettigheid in twee fasen dient te herstellen, te weten, vooreerst het gedeelte van het plan waaraan de onwettigheid kleeft opheffen en vervolgens na de opheffing van dat gedeelte van het plan en in afwachting van een nieuw besluit dat in de vervanging hiervan voorziet, over de vergunningsaanvraag beslissen overeenkomstig de regelen vastgesteld door artikel 43, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996"* (RvS, 27 mei 2005, nr. 145.095, De Lille).

De verzoekende partijen hebben de onwettigheid van het gewestplan voor de verwerende partij ingeroepen. Daargelaten de vraag of de verwerende partij zelf kon overgaan tot het opheffen van het gewestplan, moet in ieder geval worden vastgesteld dat de verwerende partij toepassing heeft gemaakt van dat plan, hetgeen door de Raad kan worden vastgesteld.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het gewestplan voor het betrokken perceel niet werd vernietigd aangezien dit perceel geen voorwerp uitmaakte van het verzoek tot vernietiging en het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State dan ook enkel geldt ten opzichte van de percelen die het voorwerp uitmaakten van het betrokken arrest. De bestemming van het perceel 96k5 werd dus nooit vernietigd en is dus definitief, ook al zou ze foutief tot stand gekomen zijn. Dat het Hof van Beroep te Brussel in een arrest van 11 mei 2004 het Vlaams Gewest veroordeeld heeft tot het betalen van planschade omdat er sprake is van een verlies van een kans omdat ook voor dit perceel de bestemmingswijziging ongeoorloofd tot stand zou zijn gekomen, doet daar geen afbreuk aan. In een arrest van de Raad van State van 24 maart 2009 werd immers uitdrukkelijk gesteld dat een vonnis van een burgerlijke rechter waarbij de onwettigheid van een bepaalde bestemming wordt vastgesteld, niet tot gevolg heeft dat de gewestplanbestemming ophoudt te bestaan. Het komt niet aan de verwerende partij om de onwettigheid van het gewestplan voor het betrokken perceel vast te stellen en het betrokken gewestplanvoorschrift buiten toepassing te laten. Elk orgaan van het bestuur dat niet als een rechtsprekend college optreedt, is ertoe gehouden om de algemene,

provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen toe te passen zolang zij niet zijn opgeheven of vernietigd. Bijgevolg kon de verwerende partij enkel de planologische strijdigheid vaststellen en de aanvraag weigeren. De verwerende partij besluit dat de Raad zal oordelen of de verzoekende partij in haar verzoekschrift op afdoende wijze aantoonde dat het betrokken perceel inderdaad wordt aangetast door dezelfde onwettigheid als de percelen nummers 100a, 102c en 103m.

3.

De tussenkomende partijen voeren in het eerste middel een exceptie van gebrek aan belang bij het middel aan vermits het voorwerp van de aanvraag een oneigenlijke verkaveling betreft zodat er geen verkavelingsvergunning kan worden verleend. Het eerste middel vormt dan ook kritiek op een overtollig motief. De tussenkomende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad waaruit blijkt dat indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, die motieven allen onwettig moeten zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. De bestreden beslissing wordt volgens de tussenkomende partijen geweigerd op grond van twee motieven: (1) strijdigheid met het gewestplan en (2) oneigenlijke verkaveling waarvoor geen verkavelingsvergunning kan worden verleend. Het motief van de oneigenlijke verkaveling draagt de bestreden beslissing, zodat het geen zin heeft om overtollige motieven te bekritisieren. Ten tweede beroepen de verzoekende partijen zich op artikel 159 van de Grondwet, terwijl zij deze bepaling nooit eerder hebben ingeroepen. Niettegenstaande werden er diverse procedures gevoerd waarin zij dit hadden kunnen opwerpen. De verzoekende partijen hebben het bestemmingsvoorschrift 'agrarisch gebied' nooit ten aanzien van het perceel 96k5 aangevochten. In de procedure voor de burgerlijke rechter werd evenmin de toepassing van artikel 159 van de Grondwet gevraagd. De verzoekende partijen en hun rechtsvoorgangers hebben zich integendeel net gebaseerd op die gewestplanbestemming om te horen zegen dat het hier een bouwverbod betrof en kregen op basis hiervan een schadevergoeding toegekend. In het verleden werden bovendien diverse vergunningen aangevraagd waartegen geen procedure tot vernietiging van de weigeringsbeslissing werd ingeleid, terwijl zij daar reeds toepassing van artikel 159 van de Grondwet hadden dienen te vragen. De verzoekende partijen hebben bijgevolg, zo stellen de tussenkomende partijen, geen actueel belang bij het invoeren van artikel 159 van de Grondwet ten aanzien van het gewestplan.

De tussenkomende partijen vervolgen dat het middel minstens ongegrond is. Bij arrest van 25 oktober 1983 heeft de Raad van State het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse vernietigd, doch echter voor zover dat gewestplan de percelen grond gelegen te Kraainem, Prikdorenveld, langs de Wezembeeklaan, toen kadastraal omschreven als sectie B, nummers 100a, 100c en 103n, tot agrarisch gebied bestemt. Het gewestplan blijft echter nog steeds van kracht voor perceel nummer 96k5. De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat het gezag van gewijsde van de Raad van State enkel geldt ten aanzien van hetgeen het voorwerp van de beslissing uitmaakt. De *erga omnes*-werking geldt niet onbeperkt. Ofschoon de nietigverklaring van de administratieve rechtshandeling *erga omnes* werkt en die handeling voor iedereen is vernietigd, heeft de Raad van State beslist dat de onthouding van andere belanghebbenden om de vernietiging te vorderen, inhoudt dat zij hebben berust en van andere aanspraken afstand hebben gedaan. Vervolgens blijkt uit het arrest van het Hof van Beroep van 11 mei 2004 dat aan onder meer de verzoekende partijen een schadevergoeding werd toegekend op basis van artikel 1382 BW wegens het verlies van een kans. De schadevergoeding wordt er enkel toegestaan omdat er sprake is van verlies van een kans en er thans sprake is van een bouwverbod. Tevens moet worden verwezen naar een arrest van de Raad van State van 24 maart 2009 waarbij een verzoek tot vernietiging tegen de bestemmingswijziging van de percelen 100a, 102c en 103m ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 naar agrarisch gebied, werd verworpen. In het arrest werd gesteld: "*het dictum van het voormelde arrest heeft geen betrekking op het perceel nr. 96/a en de percelen 102/c en 103/m in zover deze de bestemming bufferzone hebben, terwijl een vonnis van de gewone rechter waarbij de onwettigheid van een bepaalde bestemming wordt vastgesteld niet tot gevolg*

heeft dat de gewestplanbestemming ophoudt te bestaan. De “omliggende gronden’ met de gewestplanbestemming agrarisch gebied werden evenmin door de Raad van State vernietigd.” Uit dat arrest blijkt zeer duidelijk dat het arrest van 11 mei 2004 geen afbreuk doet aan de bestemming van agrarisch gebied. Meer nog, perceel 96k5 is volledig omgeven door agrarisch gebied. Tot slot merken de tussenkomende partijen op dat de verwerende partij onmogelijk toepassing kon maken van artikel 159 van de Grondwet, daar enkel hoven en rechtbanken algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen die in strijd zijn met de wetten buiten toepassing mogen laten. De verwerende partij heeft dan ook zorgvuldig gehandeld.

4.

De verzoekende partijen weerleggen vooreerst de exceptie van gebrek aan belang. Zij argumenteren dat de bestreden beslissing steunt op het motief dat de aanvraag strijdig is met het gewestplan. Dat betreft geen kritiek op een overtollig motief van de weigering, maar wel een autonome weigeringsgrond. Indien het tweede middel wordt aanvaard, dan wordt de vergunning nog steeds geweigerd wegens strijdigheid met het gewestplan. De verzoekende partijen verwijzen voor zoveel als nodig verder naar de argumentatie ter hoogte van het tweede middel.

De verzoekende partijen stellen verder dat het standpunt van de tussenkomende partijen in verband met het invoeren van artikel 159 van de Grondwet evenmin kan worden gevolgd, aangezien artikel 159 van de Grondwet van openbare orde is, zodat de Raad het in voorkomend geval uit eigen beweging moet toepassen. De verzoekende partijen moeten derhalve geen ‘belang’ aantonen. Ook is geen sprake van aanvaarding vanwege de verzoekende partijen, die een onwettige beslissing niet kunnen aanvaarden.

Ten gronde overwegen de verzoekende partijen dat het vaste rechtspraak is van de Raad van State en de Raad dat een onwettig gewestplan buiten toepassing moet worden gelaten op basis van artikel 159 van de Grondwet, zelfs al kan de verwerende partij dat als orgaan van actief bestuur niet. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van State (RvS, 27 april 2010, nummer 203.323, De Kempeneer). Het enige wat de verzoekende partijen moeten aantonen is de onwettigheid van het gewestplan, wat volgt uit de elementen aangebracht in het verzoekschrift.

Volstrekt irrelevant zijn de door de tussenkomende partijen aangehaalde zaken als:

- (1) het feit dat het arrest van 25 oktober 1983 van de Raad van State geen betrekking heeft op het perceel van de aanvraag, de problematiek die er werd uitgeklaard inzake het onwettig gewestplan is dat echter wel aangezien dezelfde administratieve totstandkomingsprocedure werd gevolgd;
- (2) de vaststelling dat de verzoekende partijen eind jaren 70 geen procedure hebben ingesteld bij de Raad van State tegen het gewestplan voor het betrokken perceel. Zij hebben daardoor geen afstand gedaan van hun afspraken. De rechtspraak waarnaar de tussenkomende partijen verwijzen is volgens de verzoekende partijen achterhaald;
- (3) de verwijzing naar het arrest van het Hof van Beroep;
- (4) de verwijzing naar het arrest van de Raad van State van 24 maart 2009 aangezien de Vlaamse regering het gewestplan nooit heeft hersteld voor de hier voorliggende percelen;
- (5) het feit dat het perceel omgeven is door agrarisch gebied;
- (6) een vroegere weigering van een verkavelingsaanvraag.

5.

De tussenkomende partijen houden in hun laatste schriftelijke uiteenzetting vast aan hun overtuiging dat de aanvraag een oneigenlijke verkaveling betreft en het eerste middel wel degelijk betrekking heeft op kritiek op een overtollig motief. Het heeft geen nut overtollige motieven te bekritisieren. De tussenkomende partijen benadrukken opnieuw dat de verzoekende partijen zich nooit eerder op artikel 159 van de Grondwet hebben beroepen. De exceptie van artikel 159 van de

Grondwet raakt slechts de openbare orde in zoverre de aangevoerde norm de openbare orde raakt, wat niet aangetoond wordt. De verzoekende partijen beschikken dus niet over een actueel belang bij de vordering. Bovendien dient benadrukt dat de verzoekende partijen een schadevergoeding hebben gekregen voor een vastgesteld bouwverbod op basis van het ingeroepen gewestplan, zodat zij thans onmogelijk kunnen stellen dat er sprake is van een onwettig gewestplan. Tevens hebben zij nooit een procedure ingeleid voor de Raad van State tegen een eerdere verkavelingsvergunning die werd geweigerd wegens strijdigheid met het gewestplan.

De ongegrondheid van het middel staat volgens de tussenkomenende partijen vast omdat rekening moet worden gehouden met de totale context en historiek om te beoordelen of er al dan niet sprake is van een onwettigheid. Het gewestplan is nog van toepassing en moet worden toegepast. De omgeving van het perceel betreft bovendien agrarisch gebied, zodat de ruimtelijke context van het perceel onmiskenbaar vaststaat.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de vergunning in kwestie is geweigerd omwille van de vastgestelde strijdigheid met het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, met name omwille van de ligging van het perceel in agrarisch gebied.

De verzoekende partijen voeren evenwel aan dat het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor het desbetreffende perceel onwettig is en buiten toepassing moet worden gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet. Zodoende komt één van de determinerende weigeringsmotieven van de bestreden beslissing te vervallen.

2.

De tussenkomenende partijen voeren een exceptie van gebrek aan belang bij het middel aan omdat de aanvraag op een 'oneigenlijke verkaveling' betrekking zou hebben, hetgeen een decisief weigeringsmotief betreft, zodat de verzoekende partijen geen belang hebben bij huidig middel.

De redenering van de tussenkomenende partijen kan echter niet worden gevolgd. Het onderzoek naar de verkavelingsvergunningsplicht betreft, zoals uit de bespreking van het tweede middel zal blijken, een feitelijk onderzoek waarover het aanvraagdossier of enig ander stuk duidelijkheid moet verschaffen. Er is de Raad verder geen regelgeving bekend die de aanvrager oplegt om naast het indienen van een verkavelingsvergunning de intentie om te verkavelen expliciet in de vergunningsaanvraag te motiveren. Bijgevolg kan niet voorgehouden worden dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel, dat er voor hen op neerkomt een bevestiging te zien van het door hen aangenomen onwettig karakter van het koninklijk besluit van 7 maart 1977, voor zover dat het perceel dat voorwerp is van de aanvraag tot agrarisch gebied heeft bestemd.

De exceptie van gebrek aan belang moet worden verworpen.

3.

Artikel 159 van de Grondwet bepaalt:

“De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.”

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat het in principe niet aan haar toekomt om het gewestplan te toetsen op de wettigheid ervan. De exceptie van onwettigheid van artikel 159

Grondwet geldt enkel voor met rechtspraak belaste organen, niet voor organen van actief bestuur zoals een vergunningverlenende overheid.

Uitzondering op dit principe betreft enkel de hypothese dat een beslissing dermate grof onrechtmatig is, dat zij moet worden beschouwd als een “onbestaande rechtshandeling”. Dit wordt door de verzoekende partijen evenwel niet aangevoerd.

4.

De Raad kan, als een met rechtspraak belast orgaan, wel een onwettig gewestplan buiten toepassing laten wanneer de verzoekende partijen de onwettigheid ervan aantonen.

Aangezien de verzoekende partijen betogen dat het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor het desbetreffend perceel uit de aanvraag onwettig is en op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, dient de Raad na te gaan of het gewestplan effectief behept is met een onwettigheid.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen reeds een schadevergoeding hebben bekomen van ‘verlies van een kans’ op een gunstigere bestemmingswijziging ingevolge foutief handelen van de overheid, zij de wettigheid van het gewestplan voor het betrokken perceel niet rechtstreeks hebben aangevochten voor de Raad van State en/of niet eerder de toepassing hebben gevraagd van artikel 159 van de Grondwet met betrekking tot eerdere weigeringsbeslissingen, belet hen niet om nu voor de Raad de toepassing van artikel 159 Grondwet in te roepen ten aanzien van de vaststelling van dat gewestplan in het kader van onderhavige procedure.

Het is wel zo dat, aangezien het gewestplan niet het voorwerp uitmaakt van onderhavige vordering tot vernietiging, de bewijslast met betrekking tot de onwettigheid van het gewestplan volledig bij de verzoekende partijen ligt, te meer nu het Vlaamse Gewest niet in het geding is.

5.

De verzoekende partijen stellen dat het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, het betrokken perceel plots inkleurt als agrarisch gebied, met miskennis van de regels tot vaststelling van het gewestplan en in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen verwijzen in dat verband naar een arrest van de Raad van State van 25 oktober 1983 met nummer 23.621 (verbeterd bij arrest van 14 februari 1984) waarbij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor de omliggende percelen 100a, 102c en 103m werd vernietigd (stuk 3 bij het inleidende verzoekschrift) waaruit blijkt dat die percelen bij ministerieel besluit van 29 maart 1974 (kaartblad 31/4) tot woonuitbreidingsgebied worden bestemd (ontwerpgewestplan) en van 22 juli 1975 tot en met 19 oktober 1975 aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Het bij koninklijk besluit vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977 bestemt de percelen echter deels tot bufferzone en deels tot agrarisch gebied, zonder dat het advies van de gemeenteraad van Kraainem, het advies van de randfederatie Zaventem, de regionale commissie voor de streek Vlaams-Brabant en de adviezen of opmerkingen van de geraadpleegde overheden en belanghebbenden op specifieke wijze over de gronden van de verzoekende partij in die procedure handelen. De Raad van State oordeelt dat *“de beide bestemmingswijzigingen in agrarisch gebied en in bufferzone [...] dus niet [kunnen] geacht worden steun te vinden in het openbaar onderzoek en de raadplegingen of anderszijds door motieven te worden gedragen”*. De Raad van State vernietigt het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse *“in zover het aan de percelen grond gelegen te Kraainem, Pikdorenveld, langs de Wezembeeklaan, ten kadaster gekend of het geweest zijnde, sectie B, 100a, 100c en 103a, de bestemming geeft van agrarisch gebied”*.

De verzoekende partijen voegen verder kaartblad 31/4, uittreksel uit het ontwerp-gewestplan, toe, waaruit blijkt dat ook het kwestieuze perceel 96k5, voorwerp van de aanvraag, in het ontwerp-gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse tot 'woonuitbreidingsgebied' werd bestemd. Zij voegen het advies van de regionale commissie en het koninklijk besluit van 7 maart 1977 toe.

De verzoekende partijen brengen het arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 11 mei 2004 bij waaruit blijkt dat vijfde tot zevende verzoekende partijen en de heer Jan FABRY bij dat Hof een schadevergoeding verkregen omwille van *“een verlies van kans tot een meer gunstige bestemming”* en dat *“reeds, vanaf het besluit van 7 maart 1977, [...] geen bebouwing kon worden toegestaan”* op het perceel dat voorwerp is van de bestreden beslissing en dat in de onmiddellijke omgeving van de hierboven geschetste percelen is gelegen waarop het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse werd vernietigd. Dat Hof besliste dat, hoewel de Raad van State de bestemming van het kwestieuze perceel niet had vernietigd, *“het perceel 96 a4 op dezelfde wijze, in hetzelfde K.B. dezelfde bestemmingswijziging [onderging]. Deze bestemmingswijziging vond geen steun in het openbaar onderzoek of in enig specifiek advies van de geraadpleegde overheden. Er was evenmin een bezwaarschrift dat ertoe aanleiding zou kunnen gegeven hebben. Derhalve moet ook de wijze van handelen voor het perceel 96 a4, om dezelfde redenen, als ongeoorloofd beoordeeld worden.”* (p. 14 arrest). Wat de gevolgen van de fout betreft stelt het Hof, onder verwijzing naar een arrest van de Raad van State, dat *“indien de overheid de bestemming van de gronden zoals voorzien in het ontwerpplan wil wijzigen en niet voldaan is aan de voorwaarde dat deze wijziging voortvloeit uit opmerkingen of bezwaren gemaakt tijdens het openbaar onderzoek of uit de uitgebrachte adviezen dient zij deze wijziging voorafgaandelijk aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen en de adviezen in te winnen voorzien in art. 9 Stedenbouwwet.”* Het cassatieberoep tegen dat arrest werd klaarblijkelijk afgewezen.

6.

Op het ogenblik dat het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 werd vastgesteld, mocht de Koning, overeenkomstig de regelen vastgesteld in de artikelen 9 en 10 van de Stedenbouwwet, aan de in het voorlopig vastgestelde ontwerpplan bepaalde bestemmingen geen wijzigingen aanbrengen die niet in de door de particulieren tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of in de adviezen, uitgebracht door de gemeenteraden van de betrokken gemeenten of door de bevoegde regionale commissie van advies of door andere geraadpleegde overheden, voorgesteld werden, of daarin neergelegd zijn, of noodzakelijk of logisch eraan verbonden zijn of eruit voortvloeien, of, als die voorwaarde niet is vervuld, die niet vooraf aan de formaliteit van het openbaar onderzoek en de raadpleging van de betrokken bestendige deputatie en gemeenteraden van de bevoegde regionale commissie van advies onderworpen werden. Artikel 13 van de Stedenbouwwet bepaalde dat de artikelen 9 en 10 (inzake de opmaak van het streekplan) ook van toepassing zijn op het gewestplan.

Blijkens het bij ministerieel besluit van 29 maart 1974 voorlopig vastgestelde ontwerp-gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse was het perceel van de verzoekende partijen gelegen in woonuitbreidingsgebied. Bij de definitieve vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bij KB van 7 maart 1977 werd deze bestemming omgezet naar agrarisch gebied.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat er in het koninklijk besluit houdende definitieve vaststelling geen enkele duiding wordt gegeven wat betreft de bestemmingswijziging ten opzichte van het ontwerp op het grondgebied van de gemeente Kraainem, en dat er voor deze bestemmingswijziging ook geen steun kan worden gevonden in het advies van de regionale commissie voor advies.

Uit de stukken waarop de Raad acht kan slaan, blijkt geenszins dat deze bestemmingswijziging voor wat betreft het grondgebied van Kraainem het gevolg was van een tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd bezwaar of een advies, uitgebracht door de bestendige deputatie van de provincieraad van de betrokken provincie, door de gemeenteraad van de betrokken gemeente of door de bevoegde regionale commissie van advies of door andere geraadpleegde overheden.

Deze wijziging werd bijgevolg vastgesteld met schending van artikel 9 en 13 van de Stedenbouwwet.

Het dient bovendien te worden vastgesteld dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partijen de onwettigheid van het gewestplan voor het perceel van de verzoekende partijen *an sich* betwisten en die onwettigheid reeds door het Hof van Beroep te Brussel bij arrest van 11 mei 2004 werd bevestigd ten opzichte van het Vlaams Gewest, die er veroordeeld werd tot het betalen van een schadevergoeding. Hoewel een arrest van een burgerlijke rechter overeenkomstig artikel 23 van het Gerechtelijk Wetboek een relatief karakter heeft en enkel speelt tussen de partijen, strekt dat gezag van gewijsde zich ook tot de diegenen die in de rechten van de partijen zijn getreden. Het betrekkelijk karakter van dat gezag van gewijsde belet bovendien niet dat een arrest bewijskracht heeft ten aanzien van derden onder voorbehoud van de rechtsmiddelen die hen worden toegekend.

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, dient dan ook buiten toepassing gelaten te worden in zoverre hiermee het perceel te 1950 Kraainem, Koningin Astridlaan zn en Wilde Rozenweg zn met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 96k5, tot agrarisch gebied wordt bestemd.

De bestreden weigeringsbeslissing, die steunt op de strijdigheid met de bestemming agrarisch gebied volgens het met toepassing van artikel 159 van de Grondwet onwettig bevonden gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, mist de noodzakelijke rechtsgrond.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in het tweede middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), artikel 4.2.15 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen betogen dat de verwerende partij de aanvraag mede ten onrechte weigert omdat het een 'oneigenlijke' verkaveling zou betreffen, terwijl een verkavelingsvergunning volgens de verzoekende partijen nodig is indien één van de overdrachtsvormen, die worden vermeld in artikel 4.2.15 VCRO, worden aangeboden voor de woningen opgericht zijn. De argumentatie die de verzoekende partijen aanvoeren ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd ter zake niet afdoende beantwoord.

De verzoekende partijen geven vooreerst de inhoud van artikel 4.2.15 en 4.1.1, 14° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de aanvraag, weer, alsook de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet dat tot de VCRO heeft geleid. De verzoekende partijen besluiten hieruit dat

een verkavelingsvergunning dus vereist is wanneer er een verdeling is van een perceel grond, met, zoals uit de memorie van toelichting volgt, een juridische afsplitsing via één van de rechtshandelingen die in het decreet zijn genoemd, met name een verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar of het toestaan van een erfpacht- of opstalrecht.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de Raad van State heeft geoordeeld dat een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject niet mogelijk is zonder voorgaande verkavelingsvergunning, indien de bedoeling voorligt om de kavels naderhand te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen.

De interpretatieve bepaling die als gevolg van deze rechtspraak in de VCRO werd opgenomen (artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012) sluit volgens de verzoekende partijen slechts uit dat een verkavelingsvergunning moet worden aangevraagd voor een groepswoningbouwproject indien de woningen worden opgericht voordat één van de overdrachtsvormen worden aangeboden. Een verkavelingsvergunning blijft evenwel nodig indien één van de overdrachtsvormen wordt aangeboden voordat de woningen opgericht zijn. Dat blijkt zeer duidelijk uit de memorie van toelichting (*Parl.St. VI.Parl. 2011-12, nr. 1494/1, 5-6*).

De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van 23 februari 2016 (nr. RvVb/A/1516/0677) betreffende een dossier waarin boven een gemeenschappelijke garage verschillende erfpachten werden toegekend, waaronder de erfpachten voor de oprichting van een appartementsgebouw en de Raad oordeelde dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag betrekking had op een stuk grond dat door middel van een erfpachtovereenkomst was afgesplitst van een groter perceel. Volgens de Raad kan de verwerende partij dan ook geen stedenbouwkundige vergunning verlenen alvorens een verkavelingsvergunning was bekomen.

De verzoekende partijen besluiten dat deze zaak een groepswoningbouwproject betreft dat voorziet in de aanleg van een gemeenschappelijke ondergrondse garage, en in bouwmogelijkheden in twee zones, zone A en zone B. De stelling van de verwerende partij dat er geen sprake is van een verdeling, faalt naar recht. Het is volgens de verzoekende partijen niet aan de verwerende partij om zich uit te spreken over transacties die bij de realisatie van het bouwproject nodig zijn. Indien de aanvragers het project willen realiseren via meerdere rechten van opstal is dat hun keuze, en is een verkavelingsvergunning noodzakelijk. Het kan, aldus de verzoekende partijen, niet de bedoeling zijn dat een verkavelingsvergunning wordt geweigerd omdat er op dit ogenblik nog geen rechten van opstal of erfpacht werden gevestigd en de stedenbouwkundige vergunning wel zou worden toegestaan die dan vervolgens door de Raad zal worden vernietigd wanneer er ondertussen toch rechten van opstal of erfpacht werden gevestigd en bijgevolg een verkavelingsvergunning noodzakelijk was.

De verzoekende partijen hebben de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bovendien weerlegd in een aanvullende nota die werd bezorgd op 15 juni 2016 en nogmaals werd neergelegd tijdens de hoorzitting op 16 juni 2016. Deze argumentatie wordt in de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen niet afdoende weerlegd.

2.

De verwerende partij repliceert dat indien een verzoekende partij verschillende rechten van opstal of erfpacht wenst te vestigen, uit de verkavelingsaanvraag duidelijk dient te blijken welke delen van het huidige, onverdeelde perceel zullen worden afgesplitst met het oog op het vestigen van de gewenste rechten van opstal of erfpacht. Het huidige perceel wordt echter niet opgesplitst. Er wordt één ondergrondse bouwgarage voorzien met bouwmogelijkheden in de zones A en B, die elk bestemd zijn voor 'collectief wonen'. In de voorliggende aanvraag wordt het bestaande perceel echter niet opgesplitst. Het perceel blijft één onverdeeld geheel. Evenmin blijkt uit de aanvraag in

welke delen het perceel in de toekomst eventueel zal gesplitst worden om de vermeende rechten van opstal en erfpacht te vestigen. Aangezien de aanvrager in deze fase duidelijk niet de bedoeling heeft om het bestaande perceel op te delen of er bepaalde delen van af te splitsen om op minstens één van deze delen een recht van erfpacht of opstal te vestigen, heeft de verwerende partij terecht beslist dat de voorliggende aanvraag geen betrekking heeft op een verkaveling. De verwerende partij verwijst vervolgens naar artikel 4.2.15, §1 VCRO en artikel 4.1.1, 14° VCRO. Ze stelt dat het niet de bedoeling is het perceel in deze fase op te delen en vervolgens te verkopen of er zakelijke rechten op vestigen, maar wel om eerst een groepswoning te bouwen en die pas nadien te koop aan te bieden. In zo'n geval is een verkavelingsvergunning niet vereist. Dit geldt – onder verwijzing naar artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 en de parlementaire voorbereiding bij dat artikel – volgens de verwerende partij zelfs indien op de grond één of meer gebouwen worden opgericht en het op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling is deze grond te verdelen en de gebouwen te verkopen. De bestreden beslissing ligt volledig in lijn met de rechtspraak van de Raad door te stellen dat er *in casu* geen sprake is van een verkaveling in de zin van artikel 4.1.1 VCRO, nu er in deze fase van het project geen verdeling in percelen/kavels wordt beoogd.

Dat de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partijen niet afdoende weerlegt, kan evenmin worden bijgetreden. De motiveringsplicht reikt niet zover dat op de verwerende partij de verplichting rust alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te moeten beantwoorden. In punt 5.7 'beoordeling', paragraaf e) van de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij afdoende om welke redenen zij van oordeel is dat er geen sprake is van een verkaveling. Deze motieven zijn duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent, waarachtig en bewezen door de stukken van het administratief dossier. De motieven betreffen geenszins een stijlformule.

3.

De tussenkomende partijen treden de redenering van de verwerende partij bij en overwegen dat de aanvraag wel degelijk een oneigenlijke verkaveling behelst.

De tussenkomende partijen verwijzen in dat verband naar de definitie van verkavelen vermeld in artikel 4.1.1, 14° VCRO, de plicht in welbepaalde gevallen een verkavelingsvergunning te verkrijgen vervat in artikel 4.2.15, §1, lid 1 VCRO, de memorie van toelichting bij de VCRO en artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO. De tussenkomende partijen vervolgen dat slechts een verkavelingsvergunning kan worden verleend wanneer er daadwerkelijk sprake is van het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw. Daartoe moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Ten eerste moet het gaan om het vrijwillig verdelen van een grond in twee of meer kavels, wat niet mogelijk is aangezien de grond niet kan of zal verdeeld worden, aangezien het voorwerp van de aanvraag voorziet in een zone A en een zone B en dit boven een gemeenschappelijke ondergrondse parking. Het betreft volgens de tussenkomende partijen, die verder verwijzen naar de motivatienota bij de aanvraag, het behoud van de huidige configuratie. Ook aan de tweede voorwaarde van het verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar, er een recht van erfpacht of opstal te vestigen of één van de overdrachtsvormen aan te bieden, kan niet worden voldaan. De interpretatieve bepaling vervat in artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 verduidelijkt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van één van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. Uit het aanvraagdossier kan geenszins blijken dat een zogenaamde kavel zal worden verkocht, verhuurd voor meer dan negen jaar, er een recht van opstal of erfpacht zal worden gevestigd of andere. Er is volgens de tussenkomende partijen met andere woorden geen sprake van een afsplitsing. Het is wel degelijk vereist om tijdens de aanvraagprocedure te verduidelijken of een deel van het perceel al dan niet zal worden verkocht, verhuurd, verpacht of er een opstal zal worden gevestigd. Die intentie is

immers bepalend om na te gaan of een verkavelingsvergunning vereist is. De tussenkomende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van 19 juli 2016 waaruit blijkt dat de chronologie tussen bouwen en verkopen beslissend is voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht. Het arrest van 23 februari 2016 heeft geen betrekking op gelijkaardige feiten omdat er in voormelde zaak reeds een erfpachtovereenkomst was afgesloten en het plan bij deze overeenkomst duidelijk in twee onderscheiden loten voorzag, terwijl van een dergelijke overeenkomst of enige intentie in dit dossier geen sprake is. In dit geval kan volgens de tussenkomende partijen dan ook geen verkavelingsvergunning worden verleend.

4.

De verzoekende partijen vervolgen dat de tussenkomende partijen ten onrechte beweren dat uit de aanvraag moet blijken via welke overdrachtsvormen de percelen worden overgedragen voor de bouw van het project. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van 25 oktober 2016 (nummer RvVb/A/1617/0211) waaruit volgt dat de Raad geen regelgeving bekend is die oplegt dat de intentie om te verkavelen expliciet moet vermeld worden in het aanvraagformulier en de verwerende partij de aanvraag in haar geheel moet beoordelen en kwalificeren. Die kennis moet volgens de Raad blijken uit het volledige dossier (RvVb, 19 juli 2016, nummer RvVb/A/1516/1360). Bovendien moet benadrukt worden dat er geen noodzaak is een verkavelingsvergunning aan te vragen voor zover de gebouwen eerst worden gebouwd en pas vervolgens ter beschikking gesteld volgens één van de vernoemde overdrachtsnormen. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad waarin te lezen staat dat *“alleen in het geval van voorafgaande bouw er geen verkavelingsvergunning vereist [is]”*. De overige partijen stellen ten onrechte dat een verkaveling in dit geval niet mogelijk zou zijn. Het gaat inderdaad niet om een klassieke verkaveling in loten, maar er zijn wel degelijk twee bouwzones. De tussenkomende partijen stellen ten onrechte dat de grond niet zou kunnen opgesplitst worden in twee of meer kavels omdat er een gemeenschappelijke ondergrondse parking is. Dat is niet relevant en is trouwens wel degelijk mogelijk. Van zodra de verzoekende partijen voor één van die bouwzones een opstalrecht wensen te geven moet een verkavelingsvergunning aanwezig zijn. De verzoekende partijen verwijzen ter zake naar een arrest van de Raad van State van 8 maart 2012 (nummer 218.368, Jaspers e.a.) en stellen dat ze naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben geantwoord dat *“indien de aanvragers wensen over te gaan tot het vestigen van verschillende rechten van opstal of erfpacht op de afzonderlijke zones A of B, (...) zij daarvoor over een verkavelingsvergunning [moeten] beschikken. Het vestigen van dergelijke opstalrechten is een courante praktijk bij de realisatie van dergelijke projecten. [...]”*. Daaruit blijkt volgens de verzoekende partijen dat er wel een intentie is om te verkavelen. Het feit dat er nog geen concrete afspraken werden gemaakt kan niet automatisch leiden tot de vaststelling dat er geen sprake is van een intentie tot verkaveling. De verwerende partij kon dan ook niet wettig beslissen dat er geen intentie tot verkaveling blijkt uit het dossier omdat er één onverdeeld perceel is en niet uit de aanvraag blijkt welke delen in de toekomst zullen worden afgesplitst van dit perceel, minstens argumenteert de verwerende partij onvoldoende waarom de argumentatie van de verzoekende partijen niet kon worden gevolgd.

5.

De tussenkomende partijen zetten in hun laatste schriftelijke uiteenzetting uiteen dat wat de eerste voorwaarde betreft, uit het geheel van het dossier een intentie tot verkavelen moet kunnen worden afgeleid. Dat blijkt volgens de tussenkomende partijen niet uit de aanvraag zelf, noch uit de latere procedurestukken. Ondergeschikt stellen de tussenkomende partijen dat er ten tweede niet voldaan is aan de chronologische volgorde voorzien in artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO. De verzoekende partijen nemen omtrent die volgorde geen standpunt in en geven niet aan welke weg zij wensen te bewandelen. Wat betreft de tweede voorwaarde herhalen de tussenkomende partijen dat er geen sprake is van het vrijwillig opsplitsen van een grond in twee of meer kavels. Het arrest waarnaar de verzoekende partijen

verwijzen (RvS 8 maart 2012, Jaspers e.a.) heeft betrekking op de eerste, en niet de tweede voorwaarde. Het kwestieuze perceel betreft immers een onverdeeld geheel, des te meer gelet op de ondergrondse parking en het behoud van de bestaande configuratie. De verzoekende partijen hebben niet de bedoeling gehad om het bestaande perceel op te delen of er bepaalde delen van af te splitsen om op ten minste één van deze kavels een zakelijk recht te vestigen. De bestreden beslissing is wettig genomen en de verwerende partij motiveert afdoende waarom er geen sprake is van een verkaveling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritisieren tevens het tweede weigeringsmotief van de bestreden beslissing, met name dat het om een ‘oneigenlijke’ verkaveling zou gaan waarvoor geen verkavelingsvergunning kan worden verleend.

2.

Het begrip ‘verkavelen’ wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, als volgt gedefinieerd:

“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”

Artikel 4.2.15 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, voorziet in welbepaalde gevallen in een verkavelingsplicht:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.”

De verkavelingsvergunning heeft een dubbel doel, met name, aan de ene kant, aan de koper van een kavel de zekerheid te geven dat die ook effectief voor bebouwing in aanmerking komt, en aan de andere kant, voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn. Zoals ook blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, zijn die verkavelingsvoorschriften reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de kavel. De verkavelingsvoorschriften strekken niet enkel tot de bescherming van de potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van omwonenden. Een stedenbouwkundige vergunning heeft een individuele draagwijdte, kan enkel voorwaarden bevatten en biedt niet de bescherming door reglementaire voorschriften.

3.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (hierna: decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken. Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.”

De parlementaire voorbereidingen lichten de ontwerpbeplanning van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 als volgt toe (*Parl. St.*, VI. P., 2011-12, nr. 1494/1, 6):

“ ...

Een verkavelingsvergunning heeft van meet af aan, sedert de Stedenbouwwet van 29 maart 1962, een dubbel doel nagestreefd, met name enerzijds aan de koper van een kavel de verzekering geven dat die ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt, en anderzijds stedenbouwkundige voorschriften opleggen die voor het betrokken perceel de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.

De Raad van State heeft, in overeenstemming met de bedoeling van de decreetgever, in het verleden steeds geoordeeld dat er geen verkavelingsvergunning vereist is indien de eigenaar zelf een of meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond met het oog op de verkoop van deze woningen na hun realisatie. De verkoop heeft in dat geval immers betrekking op woningen en niet op onbebouwde kavels bestemd voor woningbouw (...).

Groepswoningbouwprojecten vallen met andere woorden niet onder de verkavelingsvergunningsplicht.

Deze ‘traditionele’ rechtspraak van de Raad van State, die ook door de rechtsleer wordt aanvaard, is volledig in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Een verkavelingsvergunning vereisen voor een project van groepswoningbouw zou overbodig zijn. De dubbele finaliteit van een verkavelingsvergunning wordt namelijk ook gerealiseerd door middel van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject, aangezien die stedenbouwkundige vergunning zowel bouwzekerheid biedt als een gedetailleerde plaatselijke ordening vastlegt.

In een aantal recente arresten (...) lijkt de Raad van State echter te stellen dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van meerdere woningen op verschillende kavels niet mogelijk is zonder voorafgaande verkavelingsvergunning, indien duidelijk de bedoeling voorligt om de kavels naderhand te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen.

(...)

Deze recente arresten zijn in strijd met het voormelde gegeven dat de vergunningsplicht tot verkavelen steeds zo geïnterpreteerd werd dat het moest gaan om onbebouwde kavels die op de woningmarkt worden aangeboden. Dat gold, en geldt, zowel onder de vroegere decretale bepalingen als onder de vandaag geldende bepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een groepswoningbouwproject kan met een stedenbouwkundige vergunning vergund worden, met dien verstande dat afzonderlijke loten pas vervreemd kunnen worden wanneer ze bebouwd zijn. In het andere geval had men van bij aanvang een verkavelingsvergunning moeten aanvragen om onbebouwde loten te kunnen verkopen. De vraag die daarbij nog kan gesteld worden, is vanaf wanneer een lot als ‘bebouwd’ moet beschouwd worden. Het standpunt daaromtrent is dat het lot bebouwd is van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw niet meer kan vervallen, met andere woorden van zodra het gebouw winddicht is.

Bij dergelijke projecten zijn er bijgevolg twee opties:

- *ofwel bebouwt men de loten en verkoopt men ze nadien afzonderlijk; dat houdt een verdeling in, waarbij artikel 5.2.2 van de VCRO gerespecteerd moet worden;*
- *ofwel verkoopt men de loten onbebouwd; in dat geval is bijgevolg een verkavelingsvergunning nodig en kan de verkoop enkel gebeuren op voorwaarde van het verlijden van een verkavelingsakte overeenkomstig artikel 4.2.16 van de VCRO.*

In de tweede zin van onderhavige interpretatieve bepaling wordt uitdrukkelijk opgenomen dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is indien op de kavels eerst een of meer gebouwen worden “opgericht”, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. Met de term ‘opgericht’ wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen (cf. artikel 4.6.2, §1, van de VCRO).

Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavels zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel. Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Daarnaast bevat een stedenbouwkundige vergunning uiteraard eveneens gedetailleerde voorschriften die de goede plaatselijke ordening garanderen.

Door middel van onderhavige ‘interpretatieve’ bepaling worden artikel 4.1.1, 14°, en 4.2.15, §1, eerste lid, van de VCRO uitgelegd in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Deze bepaling voegt op deze wijze geen nieuwe regel aan de rechtsorde toe. De genoemde artikelen worden geacht steeds op de door deze bepaling aangewezen wijze te zijn ingevuld.

...

4.

De beslissing bevat op dat punt de volgende beoordeling:

“e) Daarnaast betreft de voorliggende aanvraag de realisatie van een oneigenlijke verkaveling. De aanvraag beoogt het bekomen van een verkavelingsvergunning voor één kavel. In artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (definities) wordt verkavelen als volgt gedefinieerd:

“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.”

In het voorliggend voorstel wordt één gevormd kadastraal perceel volledig onder de huidige configuratie behouden. Er vindt hier geen verdeling in percelen (kavels) plaats zoals bedoeld in artikel 4.1.1. De aanvraag kadert dan ook niet binnen de huidige wetgeving en is om deze reden niet voor vergunning vatbaar.

Er kan aan toegevoegd worden dat het vergunnen van een dergelijk oneigenlijke verkavelingsvoorstel een precedent zou scheppen om voorafgaand aan een bouwaanvraag met een dergelijke aanvraag de mogelijkheden om een vergunning te verkrijgen te vergroten en een termijnverlenging voor realisatie te bekomen.”

5.

In tegenstelling tot wat de verwerende en de tussenkomende partijen lijken te suggereren houdt de interpretatieve bepaling van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 geen verbod tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning voor groepswoningbouw in, wel wordt er benadrukt dat er voor groepswoningbouw in bepaalde gevallen geen verkavelingsvergunningsplicht geldt, namelijk wanneer de gebouwen worden opgericht alvorens ze worden overgedragen. De chronologie tussen bouwen en verkopen of een andere overdrachtsvorm is, zoals ook blijkt uit de parlementaire toelichting bij artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, beslissend voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht. Het is ook veeleer de bedoeling dat de verwerende partij nagaat of in een geval van groepswoningbouw waarvoor louter een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd uit het geheel van stukken uit het dossier kan worden afgeleid dat de gebouwen eerst zullen worden opgericht alvorens te worden overgedragen, en zodoende niet vooraf een verkavelingsvergunning vereist is, dan na te gaan of er een intentie bestaat om een kavel te verkopen of een andere overdrachtsvorm toe te passen of aan te bieden indien wél een verkavelingsaanvraag voor het oprichten van groepswoningbouw wordt ingediend.

Er is de Raad verder geen regelgeving bekend die oplegt dat de intentie om te verkavelen expliciet moet vermeld worden in het aanvraagdossier zelf. Die intentie tot verkavelen blijkt op zich reeds uit het eenvoudige feit dat de verzoekende partijen, niettegenstaande zij een groepswoningbouwproject beogen, een verkavelingsvergunning hebben aangevraagd.

De verzoekende partijen verwijzen in dat verband terecht op de omstandigheid dat zij in hun 'nota in antwoord op het verslag van de PSA' overwogen dat *"deze interpretatie [...] uitsluit dat een verkavelingsvergunning moet worden gevraagd voor een groepswoningbouwproject indien de woningen worden opgericht voordat één van de overdrachtsvormen wordt aangeboden. Een verkavelingsvergunning blijft evenwel nodig indien één van de overdrachtsvormen wordt aangeboden voordat de woningen opgericht zijn [...]* In deze zaak ligt een groepswoningbouwproject voor dat voorziet in de aanleg van een gemeenschappelijke ondergrondse garage en in bouwmogelijkheden met twee zones: zone A en zone B, elk bestemd voor "collectief wonen". Indien de aanvragers wensen over te gaan tot het vestigen van verschillende rechten van opstal of erfpacht op de afzonderlijke zones A of B, dan moeten zij daarvoor over een verkavelingsvergunning beschikken. Het vestigen van dergelijke opstalrechten is een courante praktijk bij de realisatie van dergelijke projecten. De stelling van de PSA dat er van een dergelijke verdeling geen sprake is gaat niet op. Het is niet aan de Deputatie om zich uit te spreken over de transacties die bij de realisatie van het bouwproject nodig zijn. Indien de aanvragers het project wensen te realiseren via meerdere rechten van opstal, dan is dat hun keuze, en dan is een verkavelingsvergunning noodzakelijk. De aanvraag heeft wel degelijk een voorwerp".

De verkaveling bestaat uit twee bebouwbare zones (zones A en B) boven een gemeenschappelijke ondergrondse parking. Volgens de motivatienota bij de aanvraag en de verkavelingsvoorschriften is de zone A volledig bebouwbaar met een bebouwing bestaande uit een bouwlaag voor handel en/of diensten op het gelijkvloers en twee woonlagen. De zone B is voor de helft bebouwbaar met bouwvolumes met twee woonlagen. Uit deze gegevens blijkt dat de grond verdeeld wordt in twee zones A en B die bestemd zijn voor woningbouw.

Het gegeven dat de grond die 'verdeeld' wordt in de zin artikel 4.1.1, 14° VCRO gelegen is boven een gemeenschappelijke ondergrondse parking, doet geen afbreuk aan de verkavelingsvergunningsplicht. Er anders over oordelen doet afbreuk aan de doelstelling van de decretale bepalingen inzake de verkavelingsvergunningsplicht.

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid bevat daaromtrent volgende verduidelijking (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nummer 2011/1, 90-91*):

“...

287. Het begrip “verkavelen” wordt gedefinieerd aan de hand van elementen van huidig artikel 101, §1, DRO.

De omschrijving stelt dat het gaat om het vrijwillig afsplitsen van ten minste een deel van een onroerend goed dat aan één eigenaar of verschillende mede-eigenaars toebehoort, door middel van een verkoop, een verhuur voor meer dan 9 jaar of het toestaan van een erfpacht- of opstalrecht, voor zover het afgesplitste deel bestemd wordt voor bebouwing of voor de oprichting van constructies.

288. Die voorwaarden kunnen nader worden omschreven als volgt.

Van een onroerend goed dat aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, wordt ten minste een deel juridisch afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.

De juridische vorm van de afsplitsing is de vrijwillige verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of het toestaan van een erfpacht- of opstalrecht. Het afgesplitste deel moet bestemd zijn voor woningbouw of voor de oprichting van constructies. In het eerste geval zal de verkavelingsvergunning een verplichting zijn (zie nieuw artikel 107, §1, eerste lid, DRO); in het tweede geval kan facultatief een verkavelingsvergunning worden aangevraagd (zie nieuw artikel 107, §1, tweede lid, DRO).

...”

Artikel 20 van het wijzigingsdecreet van 11 mei 2012 voegt daar dus enkel aan toe dat een verkavelingsvergunning niet vereist is als de gebouwen worden opgericht alvorens een aanbod van de overdracht plaatsvindt.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de verwerende partij ten onrechte heeft vastgesteld dat geen verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd. De verwerende partij heeft zodoende artikel 4.2.15 VCRO en artikel 3 van de Motiveringswet geschonden.

Het middel is gegrond.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37, §1 DBRC-decreet bepaalt:

“§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

...

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse onwettig is, in zoverre het betrokken perceel wordt bestemd tot agrarisch gebied.

De verwerende partij kan het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, niet betrekken bij haar beoordeling bij het nemen van een nieuwe beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KRAAINEM en de gemeente KRAAINEM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2016, waarbij aan de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van wooneenheden in groepsverband op een perceel gelegen te 1950 Kraainem, Koningin Astridlaan zn en Wilde Rozenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 96k5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.225 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 februari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO