

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0336 van 8 december 2015
in de zaak 1314/0391/A/8/0392

In zake:

1. de heer **Baldwin VAN DE VYVERE**
2. Mevrouw **Hedwig DE PAEPE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer **Frédéric Jourdain**,
2. Mevrouw **Antoinette DE LAMINNE DE BEX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 februari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint Pieters Leeuw van 13 augustus 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verleggen van de grens tussen de kavels twee en drie van de verkaveling, in die zin dat kavel drie verkleind wordt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Sint Pieters Leeuw, deelgemeente Sint Laureins Berchem, Molenstraat 5 en met als kadastrale omschrijving vijfde afdeling, sectie A, nummers 188 d en 188 e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, werd op 3 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 november 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Bert VAN HERREWEGHE die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Frédéric JOURDAIN en mevrouw Antoinette de LAMINNE de BEX verzoeken met een aangetekende brief van 20 mei 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De (waarnemend) voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 22 juli 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

2.

De verzoekende partijen betwisten in hun wederantwoordnota het belang van de tussenkomende partijen. Zij stellen dat zij dit belang al betwist hebben in de procedure voor de verwerende partij, en zij stellen dat de tussenkomende partijen in de procedure voor de Raad evenmin van het rechtens vereiste belang doen blijken. Zij stellen dat de tussenkomende partijen in de procedure voor de verwerende partij hun belang staafden door te wijzen op de mogelijke vermindering van

het vergezicht dat zij genoten, en door de verstoring van het landschap waarop zij uitzicht hadden. Dit is echter niet juist volgens de verzoekende partijen. Zij voeren op de eerste plaats aan dat de oorspronkelijke verkaveling voorzag in de bouw van drie woningen op drie kavels, en de aanvraag tot wijziging enkel strekt tot een verlegging van de grens tussen de kavels twee en drie, niet tot het bouwen van een bijkomende woning. Op de tweede plaats helt het terrein af in de richting van de eigendom van de verzoekende partijen, zodat de woning van de tussenkomende partijen uittorent boven de woningen aan de overzijde van de Molenstraat, waaronder de woning van de verzoekende partijen. Op de derde plaats blijkt dat de woning van de tussenkomende partijen geheel georiënteerd is naar het zuidoosten, de tegenovergestelde richting dan deze waar het nieuw te vormen perceel zich bevindt. De tussenkomende partijen dichtten zich een geheel kunstmatig belang toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1 VCRO, voor zover als relevant, luidt als volgt:

“De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld :

...

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;”

Artikel 4.8.21 VCRO luidt als volgt:

“Elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.”

2.

In hun verzoekschrift tot tussenkomst omschrijven de tussenkomende partijen hun belang als volgt:

“De tussenkomende partijen hebben een belang om tussen te komen op grond van artikel 4.8.11., §1, 3° juncto art. 4.8.21 VCRO. De om tussenkomst verzoekende partijen zijn de derden die een beroep hebben ingesteld tegen de beslissing van het college. Zij hebben minstens een procedureel belang bij deze zaak. Zij kunnen verder hinder of nadelen ondervinden van de vergunningsbeslissing. Zij wonen recht over het perceel waarvoor een verkavelingswijziging wordt gevraagd. Het inwilligen van de aanvraag zou tot gevolg hebben dat een woning kan worden opgericht op dit perceel. De verzoekende partijen hebben momenteel vanuit hun woning een ver uitzicht, dat bij het inwilligen van de vergunning teniet zou worden gedaan.”

3.

Uit de plannen die werden ingediend bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning blijkt dat de woning op de anders gevormde kavel drie recht tegenover de woning van de tussenkomende partijen wordt ingeplant. Zoals de verzoekende partijen zelf stellen, het terrein helt af weg van de woning van de tussenkomende partijen, zodat mag worden aangenomen dat zij vanaf hun eigendom inderdaad een vergezicht hebben over de Molenstraat heen. Dat de woning van de verzoekende partijen in de andere richting dan de Molenstraat georiënteerd is, zoals de verzoekende partijen voorhouden, doet er niet aan af dat de tussenkomende partijen vanaf hun eigendom wel degelijk een uitzicht hebben over de Molenstraat heen, en dat de oprichting van een woning pal aan de overzijde, en ook al zou die woning lager gelegen zijn, afbreuk doet aan het uitzicht dat de tussenkomende partijen thans genieten. Ook het feit dat de

verkavelingsvergunning waarvan de wijziging door de verzoekende partijen werd gevraagd, reeds voorzag in de oprichting van drie woningen, en de wijziging enkel de verlegging van de grens tussen de kavels twee en drie beoogt, zonder de oprichting van bijkomende woningen, is niet van aard om aan de tussenkomende partijen hun belang te ontnemen; ten eerste omdat het niet vaststaat dat zonder de wijziging van de verkavelingsvergunning de bouw van een woning op kavel drie nog mogelijk is, en voorts omdat de wijziging alleszins tot gevolg zou hebben dat de woning op kavel drie nog meer vlak tegenover de woning van de tussenkomende partijen zou worden ingeplant dan het geval is op grond van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, hetgeen het uitzicht van de tussenkomende partijen derhalve ook nog sterker zou aantasten.

De tussenkomende partijen kunnen dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk

IV. FEITEN

Op 29 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Sint Pieters Leeuw een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de omschrijving van een verkaveling, waarvoor de vergunning verleend werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint Laureins Berchem op 22 februari 1973. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat deze vergunning vervallen is en dat het verval tegenstelbaar is aan de verzoekende partijen, terwijl de verzoekende partijen voorhouden dat deze vergunning niet vervallen is en het verval hen niet tegenstelbaar is.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem', goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 25 oktober 2012.

De voornaamste voorschriften van dit RUP worden hierna vermeld.

Het hele RUP krijgt een overdruk "erfgoedlandschap". Hierin gelden onder meer de volgende voorschriften:

- De handelingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen en overdrukken zijn na advies van de gewestelijke dienst bevoegd voor het onroerend erfgoed toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen.
- Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van het landschap behouden worden.
- Bij werken of handelingen in het erfgoedlandschap moet eerst elke vorm van vermijdbare schade voorkomen worden en moeten schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen worden genomen indien schade onvermijdelijk is.
- Beslissingen over aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor handelingen die mogelijk impact hebben op de waarden of kenmerken van het erfgoedlandschap, worden genomen op basis van een motiveringsnota waarin de mogelijke effecten geanalyseerd worden en indien nodig de schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen omschreven worden.

- Voor de betrokken zone geldt verder het voorschrift “woongebied met landelijk karakter”. Hierin geldt onder meer het voorschrift dat “De creatie van bijkomende woonkavels uitgesloten is.”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint Pieters Leeuw verleent op 13 augustus 2013 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen.

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 december 2013 beslist de verwerende partij op 19 december 2013 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“5.5. Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkavelingswijziging een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien de verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is gelegen in een RUP “Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem”, goedgekeurd door de deputatie op 25 oktober 2012. Binnen dit RUP zijn de gewestplanvoorschriften opgeheven. Het goed maakt deel uit van de verkaveling nummer 279/FL/15, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 22 februari 1973, waarvan het eventuele verval dient onderzocht te worden.

Art. 2.6. van het RUP bepaalt dat de voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die op het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan zijn aangeduid, opgeheven worden bij de inwerkingtreding van het RUP. Daarbij is verder bepaald dat de bestaande vergunde woningen die volgens de voorschriften van de verkavelingen gebouwd zijn mogen behouden blijven. Bij nieuwbouw dienen de voorschriften van het RUP toegepast te worden.

Het betrokken art. 2.6. kan niet gelezen worden als een totale opheffing van de verkavelingen. Art. 4.6.5. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bepaalt dat de opheffing van verkavelingen ten minste op het grafisch plan uitdrukkelijk moet worden weergegeven, wat hier niet is gebeurd. Hier zijn de verkavelingen wel op het grafisch plan weergegeven maar zonder dat hierbij een opheffing wordt vooropgesteld. Het RUP-voorschrift dient aldus gelezen te worden als het behoud van de bestaande verkavelingen, maar met vervanging van de voorschriften door de voorschriften van het RUP. De grafische gedeeltes van de verkavelingsplannen alsook de perceelsverdeling blijven aldus wel bestaan.

Inzake de vergundheid van de bestaande woning, dient opgemerkt dat deze niet voldoet aan de verkavelingsvoorschriften, gezien de woning werd opgericht over twee kavels heen, buiten de vergunde bouwzones, en dit zonder dat de verkaveling daartoe een wijziging onderging en om deze reden ook niet aan het RUP-voorschrift aangaande bestaande gebouwen in een verkaveling voldoet. Niettemin werd deze woning met vergunning opgericht in 1973, waarbij deze vergunning met een onregelmatigheid werd aangetast maar nooit werd aangevochten en dus haar uitwerking heeft behouden. Het niet voldoen aan de verkavelingsvoorschriften om "behoud" te verkrijgen, kan niet omgekeerd gelezen worden dat degelijk vergunde gebouwen niet zouden mogen behouden worden. De regel werd in het leven geroepen om de eigendomsrechten van woningen die door de inwerkingtreding van het RUP een zonevreemd statuut krijgen binnen een niet-bebouwbaar gebied veilig te stellen. Dit is hier niet aan de orde gezien de woning binnen de geëigende zone (landelijk woongebied volgens het RUP) is gelegen.

c) Het verval van de verkaveling, alsnog, staat los van de opname in het RUP en dient apart onderzocht te worden. Deze verkaveling omvatte de aanleg van wegenis. Uit het dossier blijkt dat deze niet tijdig afgestaan werd aan de gemeente. Op het verkavelingsplan is af te lezen hoe met een volle lijn een gedeelte van de grond langs de bestaande wegenis is afgebakend, zodat de wegbreedte op 10m wordt gebracht. De bestaande rooilijn wordt in stippenlijn weergegeven. Dergelijke weergave kan niet anders dan gelezen worden als een intentie om een strook grond te voorzien voor de verbreding van de weg en overdracht aan het openbaar domein.

De gemeente keurde de verkaveling op basis van dit plan, en verwees zelfs uitdrukkelijk naar de bepalingen onder de punten 1 tot 4 van de bijlage 1 A bij de verkavelaar en de te vervullen formaliteiten dienaangaande. Het punt 1 van deze bijlage 1A (lasten en algemene voorwaarden) stelt dat de wegen (en meer bepaald verbreding) zullen aangelegd, uitgerust en afgestaan worden. Dit gebeurde niet, of althans niet volgend op de verkavelingsvergunning en volgens het plan gevoegd bij de verkavelingsvergunning. Vandaag is een reële breedte van 4 à 5m vast te stellen, die pas in de jaren '90 werd doorgevoerd. Daarbij wijst de beroeper er ook terecht op dat aan de procedure tot vastlegging door de gemeenteraad niet voldaan is, en dat evenmin een machtiging tot verbreding gekend is. Het verval kan aldus niet weerlegd worden.

Toch kan het verval van de verkaveling niet altijd tegengesteld worden aan een aanvrager, gelet op de artikelen 4.6.4 §5 en 4.6.4. §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met betrekking tot zowel de onbebouwde als bebouwde delen van een verkaveling. Het bestaande lot 3 werd daarbij deels bebouwd, maar niet zoals voorzien in de verkaveling, zodat dit niet om een "bebouwd" deel van de verkaveling gaat. Art. 4.6.4 §6 bepaalt dat verval van rechtswege ook aan de niet bebouwde delen van een verkaveling niet kan worden tegengesteld indien binnen deze verkaveling later nog

stedenbouwkundige vergunningen of andere vergunningen of attestaten zijn verleend waarvan de onrechtmatigheid nooit werd vastgesteld. Bijkomende voorwaarde is echter dat dit ten aanzien van één of meer van "hun" kavels binnen de verkaveling dient gebeurd te zijn. Hier kan enkel een vergunning aangehaald worden voor het lot 1, buiten het eigendom van de aanvrager, zodat van dit artikel geen gebruik kan worden gemaakt.

c) Gezien de verkavelingsvergunning vervallen is, dient de aanvraag beschouwd te worden als een nieuwe aanvraag tot verkavelen en houdt het voorstel in dat een nieuwe bouwkaavel zou worden afgesplitst van een bebouwd goed. De grond werd de facto samengevoegd en betreft nu één perceel. De aanvraag ligt binnen de zone "woongebied met landelijk karakter" volgens het RUP. Dit gebied is bestemd om op een ruimtelijk samenhangende wijze invulling te geven aan de woonfunctie, met uitsluiting van meergezinswoning. Verder zijn er ingrepen tegen verdere verdichting door bouwen op achterliggende kavels uit te sluiten, bouwprofielen in half-open orde af te stemmen op het aanpalende, en in het bijzonder ook mits uitsluiting van de creatie van bijkomende kavels. De aanvraag is aldus in strijd met de bestemmingsbepalingen van het RUP.

d) Aangaande het behoud van vergezichten, zoals de beroeper aanvoert, dient verwezen naar art. 2.2. van het RUP "voorafgaande bepalingen", waarin het behoud van vergezichten is vooropgesteld. Daarvoor wordt verwezen naar het art. 15 van de voorschriften, inzake "vista". In de toelichting van het RUP (p 59/101) wordt verwezen naar aanvullende zones binnen het RUP met een overdruk, waarin de belangrijkste bepalingen in relatie tot het onderzoek tot m.e.r. worden aangehaald. Daaronder valt deze "vista", zijnde de vrijwaring van zichtassen naar het omliggende erfgoedlandschap, ondermeer door het uitsluiten van nieuwe bebouwing (of beplanting). In art. 15 is deze overdruk als "bouwvrije zone" opgenomen met een arcering. Deze overdruk is enkel in functie van de twee parochiekerken en vanaf bepaalde straten op het plan opgenomen, over een beperkte oppervlakte en is geenszins van toepassing binnen het gehele plangebied. Ter hoogte van de aanvraag komt deze overdruk niet voor, zodat onterecht gesteld wordt dat een open zichtrelatie hier verplicht dient bewaard te worden. Het is ook geenszins aangetoond dat de bouwvrije zone die ontstond naast de villa doelbewust werd gecreëerd om het uitzicht van de overburen te bestendigen. In deze zal het behoud van het open zicht enkel het gevolg zijn van het verbod op verdere opdeling van gronden.

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

De verkaveling omvatte de verbreding van de weg en toevoeging aan het openbaar domein, wat niet binnen de wettelijke termijnen plaatsvond, zodat de verkavelingsvergunning kwam te vervallen en dus ook niet van een verkavelingswijziging kan worden uitgegaan;

Het afsplitsen van een grond voor een nieuwe bouwkaavel is in strijd met de bestemmingsbepalingen van het RUP "Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem", goedgekeurd door de deputatie op 25 oktober 2012, die voor de betrokken zone uitsluit dat nog bijkomende kavels worden gecreëerd."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in artikel 7.5.6, eerste lid VCRO artikel 4.6.4 § 2 VCRO, van artikel 4.2.20 § 1 VCRO, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij lichten in dit middel, samengevat, toe dat de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint Laureins Berchem op 22 februari 1973 verleende verkavelingsvergunning niet vervallen is.

Tot staving van het middel voeren zij aan dat de oorspronkelijke verkaveling, anders dan de verwerende partij in de bestreden beslissing voorhoudt, niet voorzag in de verbreding van het bestaande wegtracé, maar enkel in de aanleg van nieuwe verkeerswegen. De weg was en bleef vier meter breed, de bijkomende strook van zes meter breed was enkel bedoeld voor het geval de aanvraagster van de verkaveling verderop gelegen eigendommen zou willen verkavelen, in welk geval zij van de kopers van de kavels van de vergunde verkaveling de strook van zes meter breed zou kunnen terugkopen om de weg te verbreden. Meer betekenis heeft die strook van zes meter niet, zoals blijkt uit de akte van aankoop van de verzoekende partijen: *“Indien mevrouw Schellekens het nuttig zou vinden, haar verder gelegen gronden in de Molenstraat te verkavelen en hiervoor de nodige administratieve toelating zou bekomen, zal zij steeds het recht hebben van de hedendaagse kopers, ter verbreding van de Molenstraat, een band terug te kopen van ten hoogste zes meter breedte. Deze aankoop zal geschieden aan dezelfde basisprijs als de hedendaagse verkoopprijs maar geïndexeerd.... Alsdan zal mevrouw Schellekens eveneens de bestaande beplanting mogen terugnemen zonder rekening te houden met hun eventuele waarde.”* Zij heeft van dit recht geen gebruik gemaakt, die zes meter brede strook heeft zij nooit teruggekocht. Dat de weg niet tot tien meter verbreed werd, wordt ook bevestigd in een authentieke akte van 3 juli 1973 houdende gratis grondafstand aan de gemeente, waaruit blijkt dat de weg maar een breedte heeft van vier meter, akte waarin de gemeente bevestigt dat *“de werken van bestrating en andere volledig werden uitgevoerd door de verkoopster.”* Uit het plan van de verkaveling blijkt verder dat de kavels doorheen de strook van zes meter doorlopen tot aan de bestaande weg. Dat er in de loop van de jaren negentig werken aan de weg zouden zijn uitgevoerd verandert niets aan de voorgaande vaststellingen. Een weg van tien meter breed zou op die plaats ook zinloos zijn, een weg van vier meter breed is meer dan voldoende voor drie kavels.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop, samengevat, dat op het verkavelingsplan van 1973 aan de overzijde van de Molenstraat een volle lijn is getekend, dan vier meter verder in de richting van de eigendom van de verzoekende partijen, een stippellijn, en vervolgens nog zes meter verder weer een volle lijn. Zij wijst er verder op dat bij de voorwaarden van de verkavelingsvergunning bepaald was dat de grafische aanduidingen van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften elkaar aanvullen, en dat in geval van tegenspraak de geest van de verkaveling voorrang heeft. Uit de grafische aanduidingen blijkt, aldus de verwerende partij, dat de volle lijnen rooilijnen zijn, hetgeen bevestigd wordt door de stedenbouwkundige voorschriften waarin onder meer bepaald is dat de afstand van de voorgevel tot de rooilijn

minimum tien meter bedraagt. Op de grondkaart is duidelijk te zien dat die tien meter afstand gemeten zijn vertrekkende van de volle lijn en niet van de stippellijn. Aangezien in de strook van zes meter tussen de stippellijn en de volle lijn geen wegeniswerken werden uitgevoerd, is de verkavelingsvergunning vervallen. Dit verval treedt van rechtswege in, een proces-verbaal van de gemeente dat de werken wel werden uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“9. In de bestreden beslissing wordt de gevraagde verkavelingswijziging geweigerd omdat de verkavelingsvergunning 279/FL/15 van 15 februari 1973 is komen te vervallen, vermits de daarin opgelegde wegenbouwwerken niet tijdig werden uitgevoerd. Dat is terecht.

10. De verkavelingsvergunning van 15 februari 1973 heeft betrekking op een verkaveling met wegeaanleg (een zgn. ‘grote verkaveling’).

Het (toen geldende) artikel 57bis, §4 van de Stedenbouwwet bepaalde dat zo’n verkavelingsvergunning met wegeaanleg “vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.”

11. De verkavelingsvergunning 279/FL/15 van 15 februari 1973 deelt het perceel aan de Molenstraat in drie loten, en voorziet daarbij in een uitbreiding van de bestaande onverharde weg die deels het statuut van een voetweg had, tot een verharde weg van 10 meter over de hele lengte langs de drie loten. Die verbreding, met name de ligging van de rooilijn, wordt te dezen betwist.

Uit de plannen die bij de vergunde verkaveling van 15 februari 1973 werden gevoegd blijkt inderdaad dat er ter hoogte van loten 1-2-3 in een verbreding van de Molenstraat werd voorzien.

De Molenstraat had volgens de atlas der buurtwegen het statuut van een voetweg met een breedte van 1.65 meter, althans voor het gedeelte ter hoogte van het lot 3.

In de feiten was de weg ten tijde van het verlenen van de verkavelingsvergunning een onverharde weg met een breedte van ca. 4 meter.

Op het verkavelingsplan geeft de stippellijn ogenschijnlijk de bestaande rand van de weg weer, en de volle lijn de nieuwe rand van de weg (nieuwe rooilijn). De nieuwe bouwlijn ligt op 10 meter van deze lijn (die in de voorschriften is omschreven als een “rooilijn”). De weg die in de verkavelingsvergunning wordt voorzien is dus merkkelijk breder dan de toen reeds aanwezige (onverharde) weg, met een breedte van ca. 4m ter hoogte van de percelen 1-3.

12. Volgens de verzoekende partijen betreft de “band” van 6 meter tussen de stippellijn en de bovengelegen volle lijn op het verkavelingsplan een stuk grond waarvoor geen nieuwe aanleg van verkeerswegen (of verbreding) nodig was, maar die optioneel kon worden teruggekocht door een rechtsvoorgangster (mevr. Schellekens), met het oog op een (uiteindelijke nooit gerealiseerde) verbreding van de Molenstraat met 6 meter.

Zoals de bestreden beslissing terecht vaststelt, blijkt dit niet uit de verkavelingsvergunning.

Zo blijkt uit de overwegingen van de verkavelingsvergunning van 15 februari 1973 dat de aanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvatte.

In het bij Koninklijk besluit van 6 februari 1979 tot bepaling van de vorm der beslissingen met betrekking tot de verkavelingsaanvragen vastgelegde « formulier J » stond standaard vermeld:

« Overwegende dat de aanvraag omvat:

- de aanleg van nieuwe verkeerswegen;*
- de tracéwijzigingen, verbreding of opheffing van bestaande verkeerswegen ».*

In dit geval is enkel « tracéwijziging » geschrapt.

13. De verkavelingsaanvraag werd voor advies voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar. Het advies over de aanvraag gaat uit van de uitvoering van wegenbouwwerken, verwijzend naar bijlage 1a bij de vergunning: "Loten 1-2-3 langs de Molenstraat. Herziening van mijn advies dd. 6.11.1972. Gunstig onder voorwaarde te voldoen aan de bepalingen van de hierbijgevoegde bijlagen 1a, 1b en II (279.FL.15)." De "Bijlage 1a, deel A" (dat ter zake niet werd doorstreept) voorziet in een last van "Wegennet" bij de verkavelingsvergunning.

Die last wordt ook uitdrukkelijk hernomen in het beschikkend gedeelte van de verkavelingsvergunning: "[...] Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat het de verkavelaar verboden is een perceel te verkopen dan na vervulling van de formaliteiten vervat in art. 57bis par. 3 wet van 29.391962 gewijzigd door de wetten van 22.04.1970 en 22.12.1970. (zie bijlage IA deel A wegennet; punten 1,2,3 en 4). Het bewijs waarvan sprake in punt 2 zal door het schepenkollege afgeleverd worden aan de verkavelaar en de Gemachtigde Ambtenaar na uitvoering van de vereiste werken en lasten door de verkavelaar. Na voorlopige keuring door de gemeente van de werken zullen bouwvergunningen kunnen afgeleverd worden."

Bijlage 1a 'Lasten en algemene voorwaarden' bepaalt o.a. het volgende:

"[...] F. De grafische aanduidingen van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkander aan. In geval van tegenspraak is het de geest van de verkaveling die voorrang heeft."

Uit de grafische aanduidingen op het verkavelingsplan ('grondkaart') blijkt inderdaad dat er ter hoogte van loten 1-2-3 in een verbreding van de Molenstraat werd voorzien. De volle lijnen zijn er duidelijk te interpreteren als rooilijnen waarbinnen de nieuwe wegenis diende te worden aangelegd, zodat de wegbreedte op 10 meter wordt gebracht. De stippellijn geeft de bestaande rand van de weg weer, toen nog een onverharde weg met een breedte van ca. 4 meter. Dergelijke weergave kan niet anders worden geïnterpreteerd dan als een duidelijke intentie om de strook grond te voorzien voor de verbreding van de weg en overdracht aan het openbaar domein.

Voormelde interpretatie wordt bevestigd door de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingsvergunning (Bijlage II), die onder 'B. Inplanting' bepaalt: "Afstand tot de rooilijn minimum 10m". Op het verkavelingsplan wordt die minimale inplanting van 10 meter bouwdiepte gemeten vanaf de bovenste volle lijn, die derhalve te beschouwen is als rooilijn van de nieuwe wegenis. Nergens op het plan wordt de minimale bouwdiepte gemeten vanaf de stippellijn.

14. Ter zake dient vastgelegd dat de opgelegde wegenbouwwerken, zijnde de aanleg van een verharde en uitgeruste weg van 10 meter, niet werden opgeleverd binnen vijf jaar na afgifte vergunning, noch blijkt dat er binnen die termijn waarborgen werden verschaft betreffende de uitvoering ervan.

Uit de verkavelingsakte van 19 april 1973 blijkt dat de weg op dat ogenblik, op een klein gedeelte na, nog te verhard was, en dat uiteindelijk enkel de grondstukken die binnen de bestaande weg lagen (met een breedte van 4 meter) bestemd werden om te worden ingelijfd in het openbaar domein.

In de daarop volgende verkoopsakte van 1 juni 1973 betreffende de verkoop van lot 2 en lot 3 van de verkaveling door de kons. SCHELLEKENS-HOUTART aan de verzoekende partijen, verleden voor notaris Albert VAN EECKHOUDT op 19 april 1973, wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van het uitvoeren van "straatwerken" waartoe de verkopers zich hadden verbonden ten aanzien van de gemeente (4^{de} blad, regel 33 e.v.):

"Mevrouw Schellekens verbindt zich de straatwerken zoals met de gemeente overeengekomen, uit te voeren en door de gemeente te laten goedkeuren.

Indien mevrouw Schellekens het later zou nuttig vinden, haar verder gelegen gronden in de Molenstraat te verkavelen en hiervoor de nodige administratieve toelating zou bekomen, zal zij steeds het recht hebben van de hedendaagse kopers, ter verbreding van De Molenstraat een band terug te kopen van hoogstens 6 meter breedte"

Blijkbaar werd na het verlenen van de verkavelingsvergunning dus op één of andere wijze de last van uitbreiding van de weg tot een weg van 10 meter zoals voorzien in de verkavelingsvergunning, zonder inspraak van de gemeenteraad gewijzigd in de last om de zate van de bestaande onverharde weg aan de gemeente af te staan, en in te staan voor de verharding van deze weg. De verbreding van de weg tot een weg van tien meter werd zodoende uitgesteld tot een latere fase, voor het geval de verderop gelegen gronden zouden worden verkaveld.

15. Die grondafstand werd nadien geformaliseerd in een akte van 3 juli 1973 waarin de rechtsvoorgangster (mevr. Schellekens) afstand deed van de zate van de bestaande weg, waaronder een klein strookje verharde weg (49ca, ter hoogte van lot 3) en de resterende verharde weg (3a 54ca).

Hoewel de akte melding maakt van een "verharde weg", spreken de feiten dit tegen.

De weg is in werkelijkheid onverhard gebleven tot het eind van de jaren '90. Mogelijks werd de weg in functie van de overdracht bedekt met een tijdelijke (grond)verharding, maar in elk geval was de weg niet permanent verhard, laat staan uitgerust.

Tussenkomen de partijen voegen daartoe een foto toe van de onverharde Molenstraat die dateert van kort na 1993.

Deze foto werd genomen op een moment dat de tussenkomen de partijen ter hoogte van hun woning kasseien/voetpad hebben laten aanleggen door een tuinaannemer. De haag aan de hoek van het huis is op die foto nog heel jong in vergelijking met zijn huidige toestand.

De foto geeft een zicht op de Molenstraat ter hoogte van de berging van de tussenkomen de partijen (kad. nr. 168F). Die berging is tevens een referentiepunt in het opmetingsplan van landmeter Vandergoten op 3 april 1973. Zij is tot op heden ongewijzigd gebleven.

Op de foto is tevens de voetweg te zien die op dat moment nog was gelegen tussen het huis van de tussenkomen de partijen en hun berging.

Ter hoogte van die voetweg en de berging is duidelijk te zien hoe (het verharde deel) van de Molenstraat overgaat in een onverharde wegzate.

Het onverharde deel van de Molenstraat werd uiteindelijk pas geasfalteerd begin 1999, op het moment dat de voetweg werd verlegd tot achter de berging van de tussenkomen de partijen. Die verharding werd in 2008 vernieuwd, toen er ook een riolering werd aangelegd.

16. De akte van 3 juli 1973 vermeldt verder onder titel “Goedkeuring – aanvaarding”: “Voorname vertegenwoordigers van de gemeente Sint Laureins Berchem verklaren dat de werken van bestrating en andere volledig werden uitgevoerd door de verkoopster zoals voorzien.”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, bewijst dit geenszins dat daarmee de bestratingswerken gekoppeld aan de verkavelingsvergunning werden uitgevoerd.

De gemeente is op grond van art. 2 van het Gemeentedecreet bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan zij alle initiatieven kan nemen. De ‘zaak van de wegen’ – waaronder het bepalen van het tracé van de wegen, alsook de uitrusting ervan - is zo’n bevoegdheid van gemeentelijk belang. In het kader van zijn algemene regelgevende bevoegdheid voor zaken van gemeentelijk belang en op basis van art. 43 § 2, 12° van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad exclusief de beslissingen over de zaak van de wegen. Dit wordt thans bevestigd door art. 4.2.17 § 2 eerste lid VCRO.

De “vertegenwoordigers van de gemeente” waarvan sprake in de akte (burgemeester, schepenen en secretaris) verklaren weliswaar gemachtigd te zijn door de gemeenteraad. Dit kan niet. De bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen om te beslissen over een aanvraag tot verkavelingsvergunning (of een stedenbouwkundige vergunning) moet duidelijk worden onderscheiden van de exclusieve en autonome bevoegdheid van de gemeenteraad voor wat betreft de ‘zaak van de wegen’.

Vergunningsaanvragen die betrekking hebben op de aanleg van nieuwe wegen, de wijziging van het tracé, de verbreding of de opheffing ervan, moeten dus voorafgaand aan de vergunning naar de gemeenteraad, alvorens de vergunningverlenende overheid op wettige wijze kan beslissen over de vergunning. De gemeenteraad mag zich weliswaar enkel uitspreken over het wegtracé (maar niet over de opportuniteit van de stedenbouwkundige aanvraag). In geval de gemeenteraad de toegangsweg weigert, dient het college de vergunningsaanvraag te weigeren.

Gelet op het voorgaande kunnen de verzoekende partijen dan ook geen rechten ontleen aan een akte die met duidelijke miskenning van de bevoegdheid van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen werd genomen.

17. Uit het inplantingplan bij de bouwvergunning van de heer VAN DE VYVERE van 20 september 1973 voor de bestaande woning op lot 2 en 3, blijkt alvast dat de in de verkavelingsvergunning voorziene verbreding van de Molenstraat op dat moment niet was gerealiseerd.

Op het inplantingplan bij de bouwvergunning is de Molenstraat ter hoogte van de loten 2 en 3 maximaal 4 meter breed; de nieuwe rooilijn die werd vermeld in de verkavelingsvergunning van 15 februari 1973 wordt er niet meer aangeduid.

18. Ook uit de plannen van de bestaande verkavelingstoestand die bij de huidige aanvraag worden gevoegd kan worden afgeleid dat de afgesproken verharding en uitrusting van de Molenstraat nooit integraal werd uitgevoerd - niet over 4 meter en evenmin op 10 meter.

A fortiori werd evenmin de in de verkaveling voorziene verbreding van de weg uitgevoerd. De Molenstraat is ter hoogte van lot 3 slechts 3,20m breed; ter hoogte van lot 2 is dat nog amper 2,77m. De eigendomsgrens stemt hier overeen met de kant van de weg. De weg is daarmee ook kennelijk smaller dan het deel nog te verharde wegzate volgens de verkavelingsakte; die onverharde weg had ter hoogte van de percelen 1-3 een breedte van 4m.

Ook uit foto's van de plaatselijke toestand die aan de aanvraag tot verkavelingswijziging werden toegevoegd blijkt dat de voorziene verbreding van de Molenstraat in feite nooit volledig werd uitgevoerd. De Molenstraat betreft ter hoogte van de bedoelde loten in feite een zeer smalle eenbaansweg met aan weerszijden een aaneengesloten begroeiing (haag).

19. Samengevat kan worden gesteld dat:

- de verkavelingsvergunning van 15 februari 1973 betrekking heeft op een verkaveling met wegeaanleg (een zgn. 'grote verkaveling');
- de in de verkaveling voorziene verbreding van de weg tot 10 meter nooit werd uitgevoerd; de grond nodig voor die verbreding (met 6 meter) werd ook nooit overgedragen aan de gemeente;
- kort na de verkaveling blijkbaar met het college van burgemeester en schepenen afspraken werden gemaakt om slechts een beperkt deel van de wegenwerken te realiseren, met name een verharding van de weg over de bestaande breedte van 4 meter, waarna op 3 juli 1973 werd overgegaan tot grondafstand om de breedte in eigendom van de gemeente op 4 meter te brengen.
- in elk geval de verharding van de weg niet werd uitgevoerd binnen vijf jaar. De eerste verharding is pas aangelegd aan het einde van de jaren '90, en die is zelfs kleiner dan de 4 meter die blijkbaar met het college was afgesproken.

Ook werd nooit de procedure voor de verbreding van de voetweg ingezet, in overeenstemming met de artikelen 27 en volgende van de Wet op de Buurtwegen.

20. Aangezien de verkavelingsvergunning dateert van 15 februari 1973, is die zodoende komen te vervallen op 15 februari 1978. Het is immers duidelijk dat noch de in de verkavelingsvergunning voorziene wegenwerken, noch de blijkbaar nadien in samenspraak met de gemeente uitgewerkte beperkte uitbreiding van de weg, werden gerealiseerd.

Navraag bij de gemeente Sint-Pieters-Leeuw leert dat er na 1978 geen wijzigingen aan de verkavelingsvergunning werden toegestaan en geen stedenbouwkundige vergunningen of stedenbouwkundige attesten werden verleend ten aanzien van één of meer van de kavels binnen de verkaveling.

Gelet op het voorgaande kon de deputatie, zonder schending van de in hoofding aangehaalde bepalingen en beginselen, de aanvraag beschouwen als een nieuwe aanvraag tot verkavelen die in strijd is met de bestemmingsbepalingen van het RUP, volgens hetwelk geen nieuwe kavels kunnen worden gecreëerd.

21. Tot slot dient erop gewezen dat de verkavelingsvergunning in 1973 werd verleend zonder dat de gemeenteraad voorafgaand een beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen. Dit blijkt met zoveel woorden uit de beslissing, waar het daartoe bestemde lijntje met de tekst "Gelet op het besluit van van de gemeenteraad houdende" werd geschrapt. De procedure van artikelen 27 en volgende van de Wet van 10 april 1841 op de Buurtwegen werd doorlopen.

Uit de verkavelingsaanvraag van 1973 blijkt nochtans dat het wegenisplan voor de nieuwe (verbrede) weg daar integraal deel van uitmaakt. Zelfs in de onjuiste lezing van de vergunning door de verzoekende partijen omvatte de verkaveling wegeniswerken. Overeenkomstig artikel 57bis van de toenmalige stedenbouwwet moest de gemeenteraad

zich uitspreken over de zaak van de wegen voordat het college van burgemeester en schepenen over de vergunningaanvraag beslist. Bij gebrek aan beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen kon het college als vergunningverlenende overheid dus geen wettige beslissing nemen over de verkavelingsvergunning, op straffe van miskennen van de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Ook de deputatie in hoger administratief beroep kan geen verkavelingsvergunning verlenen, daar ook zij zich wat betreft de zaak van de wegen moet baseren op het standpunt van de gemeenteraad. Dat maakt de verkavelingsvergunning hoe dan ook onwettig. Deze vergunning kan en moet door uw rechtbank met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing worden gelaten.

Dit maakt dan ook dat de aanvragers de wijziging nastreven van een onwettige vergunning. Zij hebben hier geen belang bij.”

4.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen de argumentatie van hun verzoekschrift. Zij voegen er aan toe dat de gemeenteraad op 28 augustus 2008 beslist heeft tot verlenging van de Molenstraat, maar niet dat die verbreed moest worden. Zij stellen dat de bewering van de tussenkomende partijen dat de weg pas in de jaren negentig werd geasfalteerd en daarvoor niet meer was dan een grindweg, geen steun vindt in de vage foto die de tussenkomende partijen bijbrengen. Zij benadrukt de bewijskracht van de notariële akte van 3 juli 1973 waarin de gemeente erkent dat de werken werden uitgevoerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 7.5.6 VCRO voor zover als relevant luidt als volgt:

“De artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn van 22 december 1970 en voor 1 mei 2000.”

Artikel 4.6.4 §2 VCRO, voor zover als relevant, luidt als volgt:

“Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;”

Artikel 4.2.20 §1 VCRO luidt, voor zover als relevant, als volgt:

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

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

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de

vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden;

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

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

Artikel 57bis, §1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, zoals van toepassing op de datum dat de verkavelingsvergunning van 22 februari 1973 verleend werd luidt als volgt:

“1. Indien een verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat en het college van burgemeester en schepenen bevindt dat de vergunning zijnentwege kan worden verleend, gelden voor de behandeling van de aanvraag de volgende bijkomende formaliteiten :

1° het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de aanvraag aan een openbaar onderzoek, waarvan de kosten ten laste van de aanvrager komen. De Koning bepaalt de wijze waarop dit onderzoek plaatsheeft;

2° de gemeenteraad neemt een besluit over de zaak van de wegen alvorens het college van burgemeester en schepenen over de vergunningsaanvraag beslist. Dat raadsbesluit is niet onderworpen aan de bepalingen van artikel 76, 7°, der gemeentewet.”

2.

In het formulier J waarvan het college van burgemeester en schepenen van de vroegere gemeente Sint Laureins Berchem gebruik gemaakt heeft voor zijn beslissing van 22 februari 1973 tot verlening van de verkavelingsvergunning, waarvan de verzoekende partijen de wijziging hebben aangevraagd, is in de rubriek ‘(1) Overwegende dat de verkavelingsvergunning omvat:’

de daaropvolgende deelrubriek ‘(1) de aanleg van nieuwe wegen’ niet doorstreept of van andere aanduidingen voorzien waaruit kan blijken dat die deelrubriek niet van toepassing is, dit in tegenstelling tot de navolgende deelrubriek ‘(1) de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen’. Dat deze laatste deelrubriek niet van toepassing was blijkt uit het feit dat over de woorden ‘de tracéwijziging’ herhaaldelijk de letter ‘x’ werd getikt. Het is niet omdat over de daaropvolgende woorden ‘verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen’ geen letter ‘x’ werd aangebracht, dat dit stuk van de deelrubriek wel van toepassing zou zijn, zoals de tussenkomende partijen voorhouden. Het procedé om door middel van de letter ‘x’ rubrieken of deelrubrieken van toepassing uit te sluiten werd systematisch in het formulier gebruikt, en over zo goed als geen van deze rubrieken of deelrubrieken werd de letter ‘x’ volledig aangebracht, terwijl het toch duidelijk is dat de hele rubriek of deelrubriek niet van toepassing is, zoals het aanwezig zijn van een algemeen plan van aanleg of gemeentelijke verkavelingsverordening. Ook de tussenkomende partijen beweren niet dat er wel een algemeen plan van aanleg of gemeentelijke verkavelingsverordening zou zijn.

3.

Hoe dan ook, de verzoekende partijen erkennen met zoveel woorden dat de verkaveling gepaard ging met de aanleg van nieuwe verkeerswegen (pagina 9 van het verzoekschrift). Ook de afstand van gronden aan de gemeente, met name de kavel 5 van de akte van 3 juli 1973, maakt aannemelijk dat de verkaveling gepaard ging met de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Ook in dat geval diende de gemeenteraad, blijkens het toen van toepassing zijnde artikel 57bis, §1 van de wet van 29 maart 1962, deze aanleg eerst goed te keuren vooraleer de verkavelingsvergunning kon worden verleend.

De tussenkomende partijen wijzen erop dat de rubriek 'Gelet op het besluit van... de gemeenteraad houdende..' geschrapt werd.

Deze rubriek is inderdaad bedoeld voor het geval de gemeenteraad zich diende uit te spreken over de zaak van de wegen, en het is juist dat deze rubriek niet van toepassing werd geacht, door het aanbrengen van de letter 'x'. Bovendien is er geen datum ingevuld en evenmin het voorwerp van een eventuele beslissing van de gemeenteraad. Zij leiden daaruit af dat de verkavelingsvergunning onwettelijk is, en dat om die reden de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning in ieder geval geweigerd moest worden.

4.

Of de gemeenteraad zich al dan niet uitgesproken heeft over de zaak van de wegen kan om de hiernavolgende redenen in het midden blijven.

Zelfs in de veronderstelling dat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken over de zaak van de wegen, dan is dat noodzakelijkerwijze gebeurd op basis van de grondkaart die bij de verkavelingsaanvraag gevoegd was. Daarbij dient de betekenis van de volle lijnen zoals die ingetekend zijn op die grondkaart te worden geïnterpreteerd. Die lijnen zijn gelegen enerzijds op de eigendom van de verzoekende partijen en anderzijds aan de overzijde van de verkaveling.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen stellen dat het gaat om rooilijnen, zodat de Molenstraat (aan de zijde van de eigendom van de verzoekende partijen) dus tot daar verbreed diende te worden. Dit argument steunt op de definitie van wat een rooilijn is, namelijk de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg enerzijds en de aanpalende eigendommen anderzijds. Als die lijnen inderdaad een rooilijn zijn, dan is de strook die voor de rooilijn gelegen is deel van de openbare weg, of alleszins bestemd om ingelijfd te worden in de openbare weg. Als die volle lijn dus een rooilijn is, dan had de voorliggende strook van zes meter eveneens moeten worden overgedragen aan de gemeente binnen de vijf jaar na de datum waarop de verkavelingsvergunning verleend werd. Er is geen betwisting over dat die strook niet aan de gemeente is overgedragen. Die verplichting volgt met zoveel woorden uit de voorwaarde vermeld in bijlage Ia, A, 1, die gevoegd is bij de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen zijn het met deze lezing van de andere partijen niet eens. Volgens hen is de bedoelde strook van zes meter niet meer dan het voorwerp van een burgerrechtelijke clause, waarbij de oorspronkelijke eigenares het recht had die strook van zes meter terug te kopen van de kopers van de kavels, als zij voornemens zou zijn verderop gelegen gronden te verkavelen en daarvoor de nodige vergunningen zou hebben verkregen. Zij heeft van dat recht nooit gebruik gemaakt. Zonder het met zoveel woorden te zeggen ontkennen de verzoekende partijen dat de volle lijn als een rooilijn beschouwd moet worden. Zij wijzen er ook op dat de gemeente in de authentieke akte van 3 juli 1973 verklaard heeft dat "de werken van bestrating en andere volledig werden uitgevoerd."

5.

Op het plan dat bij de verkavelingsaanvraag gevoegd was zijn twee doorlopende vaste lijnen langs de Molenstraat aangebracht, een aan de kant van de eigendom van de verzoekende partijen, en een andere aan de kant van de eigendom van de tussenkomende partijen. Er is grafisch geen enkel verschil te merken tussen deze twee lijnen. Het kan niet ernstig betwist worden dat de vaste lijn aan de kant van de eigendom van de tussenkomende partijen de grens aangeeft tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen, waaronder die van de tussenkomende partijen, en dus een rooilijn is. De grafische gelijkenis van de beide vaste lijnen is dus een argument om ook de vaste lijn aan de kant van de eigendom van de verzoekende partijen als een rooilijn te beschouwen, met als gevolg dat de voorliggende strook van zes meter bestemd was om ingelijfd te worden in het openbaar domein en dus ook aan de gemeente had moeten worden afgestaan binnen vijf jaar na de datum waarop de vergunning verleend was. Dat de vaste lijn aan de kant van de eigendom van de verzoekende partijen het karakter van een rooilijn heeft, kan ook afgeleid worden uit de vaststelling dat de voorgevellijn van de op te richten woningen op 10 meter van die vaste lijn staan aangeduid, precies de minimale afstand die de verkavelingsvoorwaarden bepalen. Weliswaar lopen de eigendomsgrenzen van de kavels door tot de stippellijn, zoals de verzoekende partijen aangeven, en is de afstand van 10 meter een minimum en geen maximum, maar de maatvoering wijst er toch op dat met de inplanting van de gebouwen al rekening gehouden werd met de mogelijkheid dat de vaste lijn een rooilijn was, minstens zou worden: zou de voorgevel van de woningen dicht bij de stippellijn zijn ingeplant, en dus op minder dan tien meter van de vaste lijn, dan zou dit problemen kunnen opleveren als de weg later effectief verbreed zou worden.

De tweede vaste lijn, die gelegen is aan de kant van de verzoekende partijen, is het uiterste tracé van een potentiële rooilijn. Ook al kon het precieze tracé later mogelijk op een mindere afstand van de stippellijn worden vastgelegd, en was de realisatie van deze rooilijn afhankelijk van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, het was niettemin een rooilijn die de breedte van het openbaar domein kon bepalen, en om die reden ging het wel degelijk om een zaak van de wegen in de zin van voormeld artikel 57bis van de wet van 29 maart 1962.

In de veronderstelling dat de gemeenteraad de aanleg van een nieuwe verkeersweg heeft goedgekeurd, veronderstelling die ook door de verzoekende partijen wordt gemaakt, dan dient te worden aangenomen dat de beslissing van de gemeenteraad slaat op de strook van tien meter breed tussen de twee volle lijnen.

Nu vaststaat dat de strook van zes meter tussen de stippellijn en de volle lijn aan de zijde van de eigendom van de verzoekende partijen niet aan de gemeente werd afgestaan, in strijd met de voorwaarde van bijlage 1a, A, 1, zoals nochtans diende te gebeuren voor het verstrijken van het vijfde jaar na de datum van het verlenen van de vergunning, dient te worden vastgesteld dat de verkavelingsvergunning vervallen is.

De verwerende partij heeft het verkavelingsplan, dat integraal deel uitmaakt van de verkavelingsvergunning van 22 februari 1973, correct geïnterpreteerd, en heeft dus terecht beslist dat de verkavelingsvergunning vervallen was. Nu de verkavelingsvergunning vervallen was, had de vraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning dan ook geen voorwerp meer.

Ten overvloede zij opgemerkt dat als zou blijken dat de gemeenteraad zich niet heeft uitgesproken over de zaak van de wegen, de verkavelingsvergunning onwettelijk is. De verkavelingsvergunning heeft mede een reglementair karakter, de onwettelijkheid ervan kan worden opgeworpen, ook na het verstrijken van de termijn voor het indienen van een verzoek tot nietigverklaring, op grond van artikel 159 van de Grondwet. De bevoegdheid van de gemeenteraad raakt aan de openbare orde, de miskennis van die bevoegdheid is een voldoende grond om de onwettelijkheid van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 februari 1973 vast te stellen. Zoals in het begin van het vorige randnummer werd gesteld, gaat de Raad evenwel niet uit van deze veronderstelling.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de feitelijke en rechtens vereiste grondslag, van artikel 2.2.2. § 1 VCR, van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur en van artikel 159 Grondwet.

In hun toelichting voeren de verzoekende partijen, samengevat, aan dat de feitelijke en juridische toestand bij het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem' de verkavelingsvergunning van 22 februari 1973 vermeldt als "vergunde verkaveling". Indien wordt aangenomen dat de verkaveling vervallen is, dan dient het GRUP als onwettig buiten toepassing te worden verklaard.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop samengevat, dat niet is aangetoond dat het vermelden van de verkaveling van 22 februari 1973 als niet vervallen, een onjuistheid is die op beslissende wijze het RUP 'Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem' heeft beïnvloed.

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

"23. Het middel gaat er van uit dat de verkaveling vervallen is. In dat geval heeft de wijziging van de verkaveling geen voorwerp, zodat de aanvraag in elk geval afgewezen dient te worden.

De verzoekende partijen hebben geen belang bij dit middel.

Hetgeen volgt wordt daarom in louter ondergeschikte orde uiteengezet.

24. Artikel 2.2.2, § 1, 3° VCRO bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan "een weergave van de feitelijke en juridische toestand" bevat.

Die feitelijke en juridische toestand moet zowel de belanghebbenden als de overheden of overheidsorganen die over het ontwerpplan advies moeten verstrekken of daarover moeten beslissen, toelaten een correct inzicht te verwerven en een juist oordeel te vormen omtrent de voorstellen en de bedoelingen van de ontwerpers van het plan met betrekking tot de bestemming en de inrichting van elk onderdeel van het gebied beheerst door dat plan.

Het ontbreken of de onjuistheid van bepaalde gegevens die worden vermeld in de feitelijke of juridische toestand bij een ruimtelijk uitvoeringsplan kan echter slechts tot een onwettigheid van dat plan leiden indien de verzoeker aantoont dat deze het appreciatie- of het beslissingsrecht van de overheid dermate heeft aangetast dat zij zich niet met kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming of voorschriften.

25. Ter zake wordt de verkavelingsvergunning van 15 februari 1973 in het GRUP vermeld in de tabel "vergunde verkavelingen" op het plan van de feitelijke en juridische toestand.

In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder punt "2.6. Bestaande niet vervallen verkavelingen" verder te lezen:

“De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die op het plan van feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan zijn aangeduid worden opgeheven bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.”

De gemeenteraad wenste dus in elk geval de voorschriften van de verkaveling op te heffen. Er valt dan ook niet in te zien hoe hij anders zou hebben beslist indien hij had gezien dat die voorschriften al waren vervallen.

26. De verzoekende partijen maken in elk geval op geen enkele wijze aannemelijk, en houden zelfs niet voor, dat de bevoegde overheid door de beweerde foutieve voorstelling zou zijn misleid bij het vaststellen van het GRUP, in die mate dat deze zich niet met kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven toekomstige bestemming en de vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

In zoverre de verzoekende partijen de schending aanvoeren van het zorgvuldigheidsbeginsel, beschikt de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid. De verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift niet aan dat de vermelding van de verkavelingsvergunning als een “vergunde en bestaande vergunning” op een onzorgvuldige of een op zich kennelijk onredelijke werkwijze zou berusten.”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de tussenkomen de partijen het onderscheid miskennen tussen het bestaan van een verkaveling en het bestaan van de voorschriften. Enkel de voorschriften werden opgeheven, niet de verkaveling zelf, wat een immens verschil maakt voor de verzoekende partijen. Als de plannende overheid had geweten dat de verkaveling vervallen was, dan had zij misschien geen zo'n drastische voorschriften goedgekeurd. Bovendien hadden de verzoekende partijen zich kunnen beraden over het instellen van een beroep tot nietigverklaring van het RUP als dit vermeld zou hebben dat de verkavelingsvergunning vervallen was. Het gaat dus wel degelijk om een zware juridische onjuistheid.

Beoordeling door de Raad

1.

Het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrof de wijziging van de op 22 februari 1973 verleende verkavelingsvergunning, en het is op dit voorwerp dat de bestreden beslissing betrekking heeft.

Nu bij de bespreking van het eerste middel gebleken is dat de verwerende partij terecht heeft aangenomen dat die verkavelingsvergunning vervallen was, had de aanvraag van de verzoekende partijen geen voorwerp meer.

Of het RUP ‘Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem’ wettelijk of onwettelijk is, heeft geen invloed op het voorwerp van de beslissing. Ook in geval het RUP onwettelijk zou zijn, kan dit niet tot gevolg hebben dat een vervallen verkavelingsvergunning herleeft en voor wijziging vatbaar is.

In dit opzicht is het middel onontvankelijk.

2.

Het is juist dat de verwerende partij, na te hebben vastgesteld dat de verkavelingsvergunning vervallen was, de aanvraag vervolgens behandeld heeft als een nieuwe aanvraag tot verkaveling, en ook die geweigerd heeft wegens strijdigheid met het RUP ‘Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem’.

In de veronderstelling dat de verwerende partij vermocht, in ondergeschikte orde, de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning te behandelen als een aanvraag voor een nieuwe

verkaveling, is het middel ongegrond. Bij het hiervoor vermelde RUP is er, volgens door de verzoekende partij verstrekte gegevens, een tabel gevoegd met in totaal 54 verkavelingsvergunningen voor de beide deelgemeenten Oudenaken en Sint Laureins Berchem. De veronderstelling van de verzoekende partijen, dat de opstellers van het RUP mogelijk minder strenge beperkingen zouden hebben aangenomen (met name het verbod tot het creëren van nieuwe bouwkavels) als zij zouden beseft hebben dat een of meer van de verkavelingsvergunningen vermeld in de tabel, vervallen zouden zijn, wordt door geen enkel feitelijk gegeven gestaafd. Veeleer kan worden aangenomen dat de opstellers vooral bezorgd waren om het landelijk karakter van de beide deelgemeenten te vrijwaren, zodat de tabel van de verkavelingsvergunningen niet zo gelezen kan worden dat het ook hun bedoeling was nieuwe bebouwing op de vermelde verkavelingsvergunningen mogelijk te maken, ook al zou blijken dat zij vervallen waren.

Het middel is onontvankelijk en subsidiair ongegrond.

C. Prejudiciële vraag

1.

De verzoekende partijen stellen voor de volgende prejudiciële vraag voor te leggen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 4.6.4 § 6 VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het een regeling bevat waarbij het verval van de verkaveling niet-tegenstelbaar wordt gemaakt aan de personen die kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, maar het verval wel tegenstelbaar blijft aan eigenaars die kunnen aantonen dat, na het verval, het niet vervallen karakter van de verkaveling werd vermeld of bevestigd in een definitief vastgesteld RUP.”

Zij achten zich gediscrimineerd omdat het verval van verkavelingsvergunningen op grond van artikel 4.6.4 §6 VCRO niet tegenstelbaar is aan personen die kunnen aantonen dat nadat het verval was ingetreden de overheid ten aanzien van één of meer van hun kavels, toch nog wijzigingen aan die verkavelingsvergunning heeft toegestaan, stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, terwijl dat verval wel kan tegengesteld worden aan personen waarvan in een na het verval vastgesteld RUP wordt vermeld of bevestigd dat de verkavelingsvergunning waarvan hun kavels deel uitmaken, niet vervallen is.

Zij wijzen op de parlementaire voorbereiding van artikel 4.6.4 §6 VCRO, waar het vertrouwensbeginsel als grondslag voor de niet-tegenstelbaarheid van het verval wordt ingeroepen. Zij stellen dat dit vertrouwensbeginsel evenzeer van toepassing is wanneer na het verval van de verkavelingsvergunning de overheid door middel van een RUP vermeldt of bevestigt dat een verkavelingsvergunning niet vervallen is. Ook dan moeten de eigenaars van kavels binnen een vervallen verkaveling kunnen laten gelden dat het verval hen niet tegenstelbaar is. Er anders over oordelen is in strijd met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

2.

De verwerende partij stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen, in tegenstelling tot vergunningen en attesten, verordenende bepalingen zijn die te allen tijde voor vervanging of verbetering vatbaar zijn en geen verworven rechten scheppen. Er is dus geen gelijkenis tussen de situatie van de personen die zich kunnen beroepen op een individuele bestuurshandeling, en de situatie van de

verzoekende partijen die zich enkel op een RUP, dat verordenende waarde heeft, kunnen beroepen. Er is dus geen reden om een prejudiciële vraag te stellen.

3.

De tussenkomenende partijen stellen wat volgt:

“29. In hoofdorde dient vastgesteld dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het stellen van de voorliggende vraag. De verkaveling is immers niet enkel vervallen, ze is ook onwettig (zie supra).

“30. Bovendien is artikel 4.6.4. VCRO slechts in werking is getreden op 1 mei 2000. Op dat ogenblik was het verval al in werking getreden. Artikel 57bis van de Stedenbouwwet voerde een vervalregeling in die van rechtswege gold. Dit verval trad van rechtswege 5 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, met name op 22 februari 1978, in. Eens de verkaveling van rechtswege was vervallen, kon zij, behoudens uitdrukkelijk andersluidend standpunt van de decreetgever, niet herleven door de opheffing of wijziging van de vervalregeling.

De wijziging van de vervalregeling door het DORO had niet de bedoeling om het verval uit het verleden ongedaan te maken. De Raad van State en het Grondwettelijk Hof hebben dit al bevestigd.

Voor de beoordeling van het al dan niet vervallen karakter van een verkaveling moet uitsluitend gekeken worden naar de wetgeving die van toepassing was op het ogenblik dat het verval is ingetreden. Dat is hier de regeling van artikel 57bis van de Stedenbouwwet, niet die van art. 4.6.4. VCRO.

De latere opheffing van artikel 57bis van de Stedenbouwwet en de latere wijzigingen die aan de wetgeving zijn gebeurd (artikel 129 DORO en later artikel 4.6.4. VCRO) maken dus niet dat verkavelingen die voor de inwerkingtreding van die bepalingen vervallen zijn, kunnen herleven.

Artikel 7.1.1. VCRO doet hieraan geen afbreuk. Dit artikel stelt:

“Behoudens andersluidende bepalingen, hebben de regelingen van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid onmiddellijke werking. Dat houdt in het bijzonder in dat zij vanaf hun datum van inwerkingtreding van toepassing zijn op de plannings-, vergunningen- en handhavingsprocedures als vastgelegd bij voorliggende codex, in de stand waarin zij zich bevinden.”

Dit artikel brengt niet met zich mee dat de vervalregeling van de VCRO kan worden toegepast op een oude verkaveling. Deze oude verkavelingen werden al lang geleden verleend, zodat er helemaal geen vergunningsprocedures over lopen waarop die regeling van toepassing kan worden verklaard. Dat het verval van de oude verkavelingen moest worden beoordeeld aan de hand van die oude regeling, werd overigens uitdrukkelijk bevestigd in de parlementaire voorbereiding van het decreet van 26 april 2000.

Enkel artikel 57bis van de Stedenbouwwet dient dus te worden toegepast. En dat laat geen enkele vorm van twijfel. Bij niet uitvoering van de wegeniswerken is de verkaveling vervallen.

Aangezien de verzoekende partijen geen belang hebben bij de opgeworpen onwettigheid van artikel 4.6.4, § 6 VCRO, is er ook geen noodzaak om in te gaan op hun verzoek om een vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

31 .Tot slot dient te worden vastgesteld dat de door verzoekende partijen bedoelde categorieën van rechtzoekenden niet zinvol met elkaar vergeleken kunnen worden. De vraagstelling vertrekt immers vanuit de foutieve premisse als zouden eigenaars van wie de verkavelingsvergunning wordt bevestigd middels een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest zich in dezelfde situatie bevinden (i.e. het voorwerp zijn van een “vertrouwenwekkende handeling”) als eigenaars van wie de verkavelingsvergunning wordt bevestigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is reglementair van aard en bestuurshandelingen van reglementaire aard kunnen te allen tijde onder de decretaal bepaalde voorwaarden worden opgeheven of gewijzigd. Bestemmingsvoorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, scheppen immers geen verworven rechten voor de betrokken eigenaars naar de toekomst toe. Artikel 2.2.2 § 2 VCRO bepaalt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen “blijven gelden tot ze worden vervangen. Ze kunnen te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden vervangen.” Uit deze bepaling blijkt dat een wijziging van de voorschriften van een definitief goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan decretaal is toegestaan waardoor de verzoekende partijen er derhalve niet wettig op kunnen vertrouwen dat de voorschriften in de toekomst ongewijzigd behouden zouden blijven.

Stedenbouwkundige vergunningen en attesten zijn daarentegen individuele bestuurshandelingen die ten aanzien van een bepaald goed het verbod opheffen om bepaalde handelingen of werken uit te voeren. Ze geven de houders in de tijd verworven rechten. Dit verantwoordt dat artikel 4.6.4 § 6 VCRO de draagwijdte van de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning beperkt tot deze individuele (definitieve) beslissingen.

Aangezien de betwiste bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet klaarblijkelijk niet schendt, is er geen reden om deze vraag voor te leggen aan het Grondwettelijk Hof (artikel 26 § 2, laatste lid Bijzondere Wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof).”

4.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen dat een RUP evenzeer als een vergunning een vertrouwenwekkende handeling is en dus evenzeer de niet-tegenstelbaarheid van het verval verantwoordt, gelet op de parlementaire voorbereiding van artikel 4.6.4 §6 VCRO, waar “vertrouwenwekkende handelingen” als verantwoording voor deze regeling worden aangevoerd,

De tussenkommende partijen stellen verder dat de tussenkommende partijen zich vergissen wanneer ze argumenteren dat artikel 4.6.4 §6 VCRO niet van toepassing is, omdat het niet bestond toen het verval van de verkavelingsvergunning zou zijn ingetreden. Dat zij zich vergissen blijkt uit artikel 7.5.6, eerste lid, VCRO dat bepaalt dat de artikels 4.6.4 tot en met 4.6.8 VCRO van toepassing zijn op de verkavelingsvergunningen verleend vanaf 22 december 1970 en voor 1 mei 2000.

Beoordeling door de Raad.

1.

Artikel 26 §2 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof luidt als volgt:

“Indien een vraag te dien aanzien wordt opgeworpen voor een rechtscollege, dan moet dit college het Grondwettelijk Hof verzoeken op deze vraag uitspraak te doen.

Het rechtscollege is daartoe echter niet gehouden :

1° wanneer de zaak niet door het betrokken rechtscollege kan worden behandeld om redenen van onbevoegdheid of niet-ontvankelijkheid, tenzij wanneer die redenen ontleend zijn aan normen die zelf het onderwerp uitmaken van het verzoek tot het stellen van de prejudiciële vraag;

2° wanneer het Grondwettelijk Hof reeds uitspraak heeft gedaan op een vraag of een beroep met een identiek onderwerp.

Het rechtscollege waarvan de beslissing vatbaar is voor, al naar het geval, hoger beroep, verzet, voorziening in cassatie of beroep tot vernietiging bij de Raad van State, is daartoe evenmin gehouden wanneer de wet, het decreet of de in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel een regel of een artikel van de Grondwet bedoeld in § 1 klaarblijkelijk niet schendt of wanneer het rechtscollege meent dat het antwoord op de prejudiciële vraag niet onontbeerlijk is om uitspraak te doen.

§ 3. Behalve wanneer ernstige twijfel bestaat over de verenigbaarheid van een wet, een decreet of een in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel met een van de in § 1 bedoelde regels of artikelen van de Grondwet en geen vraag of beroep met hetzelfde onderwerp bij het Hof aanhangig is, is een rechtscollege zowel in het geval de vordering spoedeisend is en de uitspraak over de vordering slechts een voorlopig karakter heeft, als in het geval het een procedure ter beoordeling van de handhaving van de voorlopige hechtenis betreft, er niet toe gehouden een prejudiciële vraag te stellen.

§ 4. Wanneer voor een rechtscollege de schending wordt opgeworpen door een wet, een decreet of een in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel van een grondrecht dat op geheel of gedeeltelijk analoge wijze is gewaarborgd in een bepaling uit titel II van de Grondwet en in een bepaling van Europees of internationaal recht, dient het rechtscollege eerst aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag te stellen over de verenigbaarheid met de bepaling uit titel II van de Grondwet. Indien voor het rechtscollege slechts de schending van de bepaling van Europees of internationaal recht wordt opgeworpen, dient het rechtscollege, zelfs ambtshalve, na te gaan of titel II van de Grondwet een geheel of gedeeltelijk analoge bepaling bevat. Deze verplichtingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheid van het rechtscollege om, tegelijkertijd of op een later tijdstip, ook een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie van de Europese Unie te stellen.

In afwijking van het eerste lid geldt de verplichting een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof niet :

1° in de gevallen bedoeld in de paragrafen 2 en 3;

2° wanneer het rechtscollege oordeelt dat de bepaling uit titel II van de Grondwet klaarblijkelijk niet geschonden is;

3° wanneer het rechtscollege oordeelt dat uit een arrest van een internationaal rechtscollege blijkt dat de bepaling uit het Europees of internationaal recht klaarblijkelijk geschonden is;

4° wanneer het rechtscollege oordeelt dat uit een arrest van het Grondwettelijk Hof blijkt dat de bepaling uit titel II van de Grondwet klaarblijkelijk geschonden is.”

2.

In de gevallen waar artikel 4.6.4 §6 VCRO bepaalt dat het verval van een verkavelingsvergunning niet tegenstelbaar is aan personen die eigenaar zijn van een of meer kavels in de verkaveling, wordt die niet-tegenstelbaarheid afhankelijk gemaakt van beslissingen of attesten waarvoor de betrokken personen zelf een aanvraag hebben ingediend. Dat is niet het geval wat betreft de verzoekende partijen. Het RUP waarop zij zich beroepen is niet tot stand gekomen omdat zij daartoe een aanvraag hadden ingediend, maar is het resultaat van een eigen initiatief van de bevoegde overheid. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij tijdens het openbaar

onderzoek bezwaren of opmerkingen hebben ingediend. Ook al vermeldde het RUP, en naar men mag aannemen ook het ontwerp-RUP, dat de verkavelingsvergunning waarvan hun kavels deel uitmaakten, niet vervallen was, dan zou het voorschrift dat er geen nieuwe bouwkavels mochten bijkomen en de andere beperkingen die het RUP oplegde, toch enige reactie verantwoorden, al is het maar omdat de woning waarvoor zij een juridisch definitief geworden vergunning hebben verkregen, op de beide kavels 2 en 3 werd opgericht, zodat er op zijn minst onzekerheid was over het juridisch statuut van kavel 3. Zij hebben dat niet gedaan, en tonen zelfs niet aan dat zij op de hoogte waren van het RUP, zijn vermeldingen en voorschriften.

Dit verschil tussen de gevallen bedoeld in artikel 4.6.4 §6 VCRO, waar de betrokken personen aan actieve rol hebben gespeeld, en de situatie waarop de verzoekende partijen zich beroepen, en waar de betrokken personen in beginsel een passieve rol spelen, wat voor de verzoekende partijen ook het geval blijkt te zijn, is een relevant verschil, dat maakt deze situaties onvoldoende vergelijkbaar zijn in de zin van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Deze artikelen zijn klaarblijkelijk niet geschonden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Frédéric JOURDAIN en Antoinette DE LAMINNE DE BEX is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 8 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES