

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0837 van 22 maart 2016
in de zaak 1112/0131/A/4/0104

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad** ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede en de derde tussenkomen-
de partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste tussenkomen-
de partij van 2 mei 2011 ingewilligd.
De deputatie heeft aan de tweede en de derde tussenkomen-
de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning met tuinhuis en verhardingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]
en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De uiteenzetting van de eerste tussenkomende partij is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst. De tweede en derde tussenkomende partij hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Bij arrest met nummer A/2014/0744 van 4 november 2014 werd het beroep van de verzoekende partijen gegrond verklaard en de bestreden beslissing vernietigd.

De eerste tussenkomende partij heeft tegen dit arrest op 16 december 2014 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State.

Bij arrest nr. 232.715 van 27 oktober 2015 heeft de Raad van State het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Met een beschikking van 6 januari 2016 werd de behandeling van de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 februari 2016 waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET, die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Dirk VAN HEUVEN die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, zijn gehoord.

De tweede en derde tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

1.1

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 8 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2012 deze tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

1.2

In haar verzoekschrift tot tussenkomst stelt het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ In haar verzoekschrift tot tussenkomst stelt het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg over een belang te beschikken.

In hun wederantwoordnota werpen de verzoekende partijen op dat het college van burgemeester en schepenen van de Stad ■■■■■ geen belang heeft bij haar tussenkomst “nu de finaliteit van het beroep tot nietigverklaring erop is gericht te horen zeggen dat de deputatie onterecht overging tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die de Stad terecht weigerde”.

1.3

Artikel 4.8.19, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, kan tussenkomen in een zaak.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen als belanghebbende een beroep bij de Raad kunnen instellen.

De eerste tussenkomende partij heeft een beslissing genomen over de betrokken aanvraag in eerste administratieve aanleg en is derhalve te beschouwen als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

Een tussenkomende partij kan, hetzij, het verzoek tot vernietiging ondersteunen, hetzij een verweer voeren tegen het verzoek tot vernietiging. In de onderliggende zaak voert de eerste tussenkomende partij een verweer tegen het verzoek tot vernietiging.

Het hiervoor vermelde onderscheid wordt niet gemaakt in de artikel 4.8.19, §1, eerste lid VCRO. Het volstaat beschouwd te worden als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, om als belanghebbende tussen te kunnen komen in een procedure bij de Raad.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij in haar vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg – evenals in het verzoekschrift tot tussenkomst – aangeeft dat zij een vergunning heeft geweigerd omdat zij “in haar besluitvorming een administratieve rechtshandeling niet zonder meer buiten toepassing (kan) laten”, terwijl zij van oordeel is dat de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963, voor wat betreft lot 13 onwettig is.

1.4

De exceptie van de verzoekende partijen kan niet worden aangenomen.

2.

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 8 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 12 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen.

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

IV. FEITEN

1.

De woning van de verzoekende partijen is gelegen aan de ■■■■■ op een perceel kadastraal gekend onder nr. ■■■■■. Dit perceel ligt – als ■■■■■ – binnen de grenzen van een verkavelingsvergunning verleend op 7 januari 1963.

2.

Op 19 mei 2006 wordt een stedenbouwkundig attest nr. 2 verleend voor het “bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning, oprichten van een tuinhuis en aanleg van verhardingen” op een perceel kadastraal bekend onder nr. ■■■■■. Dit perceel vormt ■■■■■ binnen de vermelde verkaveling van 7 januari 1963 en is, samen met ■■■■■, aangeduid als “tuinbouwgrond”. Deze loten zijn toegankelijk via een toegangsweg tussen de ■■■■■.

Bij notariële akte van 21 juni 2006 kopen de tweede en derde tussenkomende partij het ■■■■■.

3.

Op 4 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tweede en de derde tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een woonhuis met tuinhuis.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan ‘Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem’, gelegen in woongebied.

Op 20 november 2006 verleent de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning.

Op 22 juni 2007 tekenen de verzoekende partijen tegen de vermelde vergunningsbeslissing beroep aan bij de Raad van State.

Bij arrest nr. 210.448 van 18 januari 2011 vernietigt de Raad van State de voormelde beslissing van de eerste tussenkomende partij. In dit arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

5. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, de kavel ■■■■■ van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ op 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning uitmaakt en dat deze kavel, samen met de kavel ■■■■■, door deze vergunning als tuinbouwgrond wordt bestemd. (...)

7. Onder een “onbebouwde kavel” in de zin van de voormelde bepaling moet een kavel worden begrepen waarvoor de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet is gerealiseerd. Noch het standpunt van de verwerende partij dat een onbebouwd deel van een verkaveling moet worden begrepen in de “spraakwoordelijke betekenis van het

woord, zijnde een gedeelte van een verkaveling dat onbebouwd is”, noch het standpunt van de tussenkomende partij dat het begrip “onbebouwde kavel” “in de meest algemene zin moet worden geïnterpreteerd als een kavel welke niet is bebouwd, onafgezien de bestemming welke aan het betreffende perceel is gegeven”, aangezien “de decreetgever (...) niet heeft geopteerd om een invulling te geven aan het begrip”, kan worden bijgetreden. Het kan niet de bedoeling van de decreetgever zijn geweest om op een perceel, dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een verkaveling door de vergunningverlenende overheid van bebouwing is uitgesloten, na zowat dertig jaar of meer, ingevolge het louter verstrijken van de in artikel 192 DRO voorziene negentigdagentermijn, alsnog bebouwing toe te laten, in strijd met de wat betreft de kavels [REDACTED] uitgevoerde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963.

8. Aangezien voor het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, door de voormelde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963, niet in woningbouw maar in “tuinbouw” is voorzien, kan dit perceel niet als een onbebouwde kavel in de zin van de voormelde bepaling worden begrepen. De omstandigheid dat geen enkele eigenaar van het kwestieuze perceel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, bracht derhalve niet het verval van de meer vermelde verkavelingsvergunning voor het kwestieuze perceel in toepassing van artikel 192, § 2 DRO met zich mee. De verwerende partij is er in het bestreden besluit ten onrechte van uitgegaan dat het kwestieuze perceel niet “binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling” is gelegen, minstens heeft zij in het bestreden besluit niet aangegeven op welke goede gronden zij daartoe heeft kunnen besluiten.

...

4.

Na dit vernietigingsarrest neemt de eerste tussenkomende partij een nieuwe beslissing en weigert op 2 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning. Ze overweegt dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is wegens de strijdigheid met de verkavelingsvergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 7 januari 1963.

De tweede en derde tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing op 1 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2011 dit administratief beroep in te willigen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich op het grondgebied van de gemeente [REDACTED], deelgemeente van de stad [REDACTED]

Het betreffende perceel is gelegen in een binnengebied, met name een woongebied in tweede bouwzone.

Het is via een privé toegang bereikbaar vanaf de [REDACTED], een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van in hoofdzaak gekoppelde bebouwing met twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak.

Het goed bestond op het moment van de aanvraag uit een onbebouwd perceel maar is momenteel al bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, welke het voorwerp uitmaakt van de voorliggende aanvraag.

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het oprichten van een tuinhuis en het aanleggen van verhardingen.

...

2.3 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellanten stellen in hun beroepschrift, dat de verkaveling is vervallen. Hiervoor halen zij argumentatie op basis van artikel 4.6.4 §2 van de Vlaamse Codex, waarin wordt bepaald:

...

Appellanten stellen dat de verkavelingsvergunning dateert van 7 januari 1963.

Appellanten leggen een stuk neer waaruit blijkt dat de kosteloze grondafstand dateert van 30 december 1970, zijnde quasi 9 jaar na het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Hieruit besluiten appellanten, dat aan de in de verkavelingsvergunning opgelegde last niet werd voldaan binnen de gestelde periode van 5 jaar, waardoor de verkaveling als vervallen dient te worden beschouwd.

2.4 Beoordeling

...

2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het oprichten van een tuinhuis en het aanleggen van verhardingen.

De aanvraag was initieel gelegen in de verkavelingsvergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 7 januari 1963.

Appellanten stellen in hun beroepschrift, dat de verkaveling is vervallen. Hiervoor verwijzen zij naar artikel 4.6.4 §2 van de Vlaamse Codex;

Appellanten stellen dat de verkavelingsvergunning dateert van 7 januari 1963.

Appellanten leggen een stuk neer waaruit blijkt dat de kosteloze grondafstand dateert van 30 december 1970, zijnde quasi 9 jaar na het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Hieruit besluiten appellanten, dat aan de in de verkavelingsvergunning opgelegde last niet werd voldaan binnen de gestelde periode van 5 jaar, waardoor de verkaveling als vervallen dient te worden beschouwd.

Voor het vellen van een oordeel over het verval van de verkaveling dient er gekeken te worden naar de wetgeving zoals zij ten tijde van de vermeende verkaveling van kracht was.

Dit komt neer op het nalezen van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Hierbij is artikel 26, §2 van toepassing, welk bepaalt dat een verkaveling van voor 1 januari 1965 vervallen is, als niet voor 1 oktober 1970 een aanvang van de wegeniswerken is genomen.

In voorliggende aanvraag zijn slechts op 30 december 1972 de gronden verworven voor de aanleg van de wegenis. Bijgevolg zijn de werken laattijdig aangevangen, waardoor de verkaveling is komen te vervallen.

Het terrein is eveneens niet meer gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het deel van het BPA waar het perceel in gelegen was, werd bij de laatste wijziging uitgesloten.

Bijgevolg ligt het terrein noch in een RUP of BPA, noch in een verkaveling, waardoor het gewestplan als bestemmingsplan van toepassing blijft.

De bouwplaats ligt in een woongebied waarvoor de artikels 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de gewestplannen van toepassing zijn.

Voorliggende aanvraag, beoogt het oprichten van een vrijstaande woning en is bijgevolg principieel in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het oprichten van een tuinhuis en het aanleggen van verhardingen, binnen een tweede bouwzone.

De thans voorliggende aanvraag is in overeenstemming met het voorstel nr 1 van het stedenbouwkundig attest van 19 mei 2006.

Het perceel heeft met een oppervlakte van 1304 m², een voldoende ruime oppervlakte voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en beschikt over een toegang naar de straat, met een breedte van 4 m, in volle eigendom toebehorende aan appellant.

De bouwvrije afstanden tussen de woning en de perceelsgrenzen bedragen overal minimum 8 m tot 14.80 m. Ten opzichte van de voorliggende percelen langs de bedraagt de afstand tussen de beoogde woning en de perceelsgrenzen minimaal 9 tot 10 m.

Het ontwerp voorziet in een woning, bestaande uit 1 gelijkvloerse bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak. De garage wordt voorzien in het hoofdgebouw. De kroonlijsthoogte van de woning varieert tussen 2.50 m en 4.60 m. Het totale volume van de woning is kleiner dan 1000 m³.

De aanvraag beoogt een loutere woonfunctie, zonder een ondergeschikte nevenfunctie bureel of praktijkruimte te voorzien, zodat de druk op de omgeving verwaarloosbaar zal zijn.

Er worden 3 kleinschalige dakkapellen voorzien op het achtergevelvlak. Deze blijven beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

Het ontwerp voorziet eveneens het oprichten van een tuinhuis in de zuidelijke achterste hoek van het perceel, met een oppervlakte van 16 m² met een kroonlijsthoogte van 2.50 m en een nokhoogte van 4 m, op te richten op 2 m van de perceelsgrenzen;

De voorgestelde verhardingen staan in verhouding tot de afmetingen van het perceel en blijven beperkt tot de gebruikelijke verhardingen bij een woning;

De zijgevel links, gericht naar de woningen gelegen langs de voorliggende [REDACTED], is voornamelijk gesloten en heeft slechts één kleine raamopening op de verdieping. Hierdoor wordt de impact van de woning op de directe omgeving beperkt, aangezien het een woning met één bouwlaag en een beperkte kroonlijsthoogte betreft.

Voorliggend ontwerp houdt op voldoende wijze rekening met de beperkingen van het perceel binnen de onmiddellijke omgeving.

De afstand tussen de woning op het betreffende perceel en de bestaande woningen langs de [REDACTED] bedraagt 25 tot 35 m.

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen worden door de aanvraag aldus niet in het gedrang gebracht.

Het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt door de aanvraag niet geschaad.

Het ontwerp kadert wat betreft functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

...

Dit is de thans bestreden beslissing.

V. VOORAFGAAND

Zoals reeds aangehaald bij het verloop van de rechtspleging, heeft de Raad van State bij arrest nr. nr. 232.715 van 27 oktober 2015, het arrest van de Raad nr. A/2014/0744 van 4 november 2014 vernietigd.

In het vernietigingsarrest van de Raad van State wordt het enig cassatiemiddel ongegrond bevonden in de mate dat wordt aangevoerd dat het bestreden arrest geen oordeel heeft geveld over de aangevoerde exceptie van onontvankelijkheid van het beroep. Het enig cassatiemiddel wordt gegrond bevonden in de mate dat wordt aangevoerd dat bij de bespreking van het eerste middel de exceptie van de stad Aalst van onontvankelijkheid niet beantwoord werd.

In het beschikkend gedeelte van het vernietigingsarrest wordt de vernietiging van het arrest van de Raad niet beperkt, maar integendeel in zijn geheel vernietigd. Hieronder wordt derhalve zowel de ontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging als het onderzoek van de vordering tot vernietiging besproken.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Beroepers zijn eigenaar en bewoner van een woning aan de [REDACTED], ter plaatse. In uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning dd. 20 november 2006, die bij arrest van de Raad van State dd. 18 januari 2011 werd vernietigd, werd onmiddellijk achter hun woning een woning in tweede bouwlijn opgetrokken, waardoor hun woongenot ernstig wordt geschonden. Volgend op het arrest van de Raad van State daagden beroepers de eigenaars van de illegale woning in afbraak van deze woning.

Door het bestreden besluit wordt deze illegale toestand bestendigd, en riskeren beroepers in lengte van dagen te worden geconfronteerd met een woning onmiddellijk achter de hunne, waardoor de druk op hun eigendom aanzienlijk wordt verhoogd en hun privacy wordt geschonden. Nochtans gingen beroepers er bij de aankoop van hun woning volkomen terecht vanuit dat weide achter hun woning onbebouwbaar was in uitvoering van de voor het gebied geldende verkaveling.

Het is dan ook evident dat beroepers bij het verderbestaan van deze woning een hinder hebben, en dat zij derhalve een belang hebben bij de vernietiging ervan.

...”

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Geen bewezen hoedanigheid.

Verzoekende partijen argumenteren dat zij geburen zijn van het vergunde bouwperceel, maar brengen daarvan geen enkel bewijs aan. Enkel al om die reden moet de vordering als onontvankelijk worden afgewezen.

Geen voldoende belang, want geen bewezen verlies aan privacy.

Derden kunnen zich slechts verhalen bij uw Raad indien zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing. Het loutere nabuurschap volstaat dus niet (meer).

Verzoekende partijen putten hun beweerdelijk belang enkel in de zogezegde vermindering van hun privacy. Het heet dat “beroepers er bij de aankoop van hun woning volkomen terecht vanuit [gingen] dat de weide achter hun woning onbebouwbaar was in uitvoering van de voor het gebied geldende verkaveling”.

Verzoekende partijen bewijzen echter nergens dat hun privacy wordt aangetast, laat staan op een onevenredige manier wordt aangetast. Tussenkomende partij brengt foto's

voor van Google Earth (stuk 19). Uit deze foto blijkt overduidelijk dat de nieuwbouw geen enkele hinder veroorzaakt voor verzoekende partijen en wel omdat (a) de toegangsweg niet langs hun eigendom loopt; (b) de woning en de leefruimten van [REDACTED] haaks staan op de eigendom van verzoekers, zodat enkel al door deze configuratie geen privacyhinder bestaat; (c) de eigendom van verzoekers is afgeschermd met een groen scherm dat verhindert dat een rechtstreeks zicht naar en van de eigendom [REDACTED] verhindert; (d) de afstand tussen beide bouwwerken significant is (meer dan 25m); (e) er nooit een weids zicht is geweest voor verzoekende partijen, gelet op de stedelijke omgeving (f) de nieuwbouwwoning slechts 1 bouwlaag telt met een lage kroonlijsthoogte (anders dan de eigendom van verzoekers zelf),

In de bestreden beslissing wordt dit ook letterlijk gesteld:

“De impact van de woning op de directe omgeving [is] beperkt”;

Geen belang. Exceptie van onwettigheid tegen de verkavelingsvergunning, wat kavel 13 betreft. Het wettelijk doel van de verkavelingsvergunning wordt miskend door bestemming als niet-bebouwbare ‘tuinbouwgrond’.

Tussenkomen de partij verwijst met nadruk naar hetgeen zij daaromtrent in de vergunning van 2 mei 2011 heeft geëxpliciteerd:

“Het doel van het instrument van de verkavelingsvergunning werd bij het uitvaardigen van deze verkavelingsvergunning echter kennelijk miskend door het perceel te bestemmen tot “tuinbouwgrond”, terwijl een bestemming als “tuinbouwgrond” kennelijk niet voor woningbouw in aanmerking kan komen en al evenmin beschouwd kan worden als een normale uitrusting van een verkaveling. Een verkavelingsvergunning had anno 1963 nochtans tot doel te garanderen dat op de kavels effectief tot bebouwing kon worden overgegaan, en kon dus onmogelijk de bestemming “tuinbouwgrond” als voorwerp hebben. De wetgever zelf stelde dat er van een verkaveling wordt gesproken “wanneer de verdeling in kavels de bouw van woningen of het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen tot doel heeft” (Pas. 22 december 1970, p. 2000). Reeds op 15 maart 1966 heeft de Raad van State (RvS. 15 maart 1966, nr. 11.701) gesteld dat de verkavelingsvergunning niet alleen tot doel heeft de eigenaar de toelating te geven tot het verkopen van gronden, **maar eveneens particulieren (kopers) de vereiste waarborg te geven dat zij op die percelen zouden kunnen bouwen.**”

Vandaar dat de gemachtigde ambtenaar stelde in zijn (gunstig) advies van 12 april 2006 bij de aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr. 2, dat kavel [REDACTED] destijds was bedoeld als “niet behorende tot de verkaveling” omwille van het feit dat dit kavel was ingeschreven als tuingrond.

Ook de gemachtigde ambtenaar was dus de mening toegedaan dat percelen “tuingrond” eenvoudigweg niet mogelijk zijn binnen een verkaveling, – de aard van een verkaveling verzet er zich namelijk tegen.

Tussenkomen de partij stelde daarover nog het volgende in de (vernietigde) verhandigingsvergunning van 20 november 2006:

“Het betreft hier in feite een soort van ‘omgekeerde schijnverkaveling’, waar een verkaveling wordt gebruikt om ‘tuinbouwgrond’ te creëren, terwijl een verkaveling enkel dient om tot woningbouw te kunnen overgaan. Het instrument van de verkaveling wordt

hier misbruikt voor een doel waarvoor het niet bestemd is. Het Hof van Cassatie (Cass. 7 april 1995, R.W., 1995-96, 501) stelt in verband met schijnverkavelingen (het bestemmen van grond tot bouwgrond die daartoe volgens de aanlegplannen niet in aanmerking komt) onomwonden dat deze geen uitvoering mogen krijgen.”

Anders gezegd, een verkavelingsvergunning diende om woonkavels te realiseren, niet om tuinbouwkavels te realiseren. Misschien was die wijsheid nog niet doorgedrongen op 7 januari 1963, amper enkele maanden na de inwerkingtreding van de stedenbouwwet, maar het bebouwbaar maken van kavels was destijds de enige finaliteit van verkavelingsvergunningen in de stedenbouwwet van 1962.

Zoals verzoekster heeft aangegeven in de weigeringsbeslissing van 2 mei 2011 kon tussenkomende partij niet in haar hoedanigheid van vergunningverlenende overheid toepassing maken van artikel 159 GW voor wat betreft de (on)wettigheid van kavel [REDACTED] van de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963.

Tussenkomende partij kan dit wél doen voor uw Raad en doet dit ook. Uitgangspunt is dat verwerende partij bij een gebeurlijke herbeslissing na een vernietigingsarrest van uw Raad niet wettig kan toepassing geven aan de verkavelingsvergunning van 1963 om de stedenbouwkundige vergunning van de bouwheren te weigeren. Er werd reeds uitspraak gedaan over de goede ruimtelijke ordening en desbetreffend door de deputatie en desbetreffend worden geen middelen ingeroepen door verzoekende partijen. Aldus dient verondersteld te worden dat het bouwproject verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Abstractie makende van de verkavelingsvergunning kan de stedenbouwkundige vergunning voor “kavel [REDACTED]” aan de [REDACTED] niet geweigerd worden. Aldus hebben verzoekende partijen geen belang bij hun beroep, nu alle middelen gegrond zijn op de wettigheid van de verkavelingsvergunning, terwijl hiervan geen sprake is.

Aan tussenkomende partij kan het recht niet ontezegd worden om voor uw rechtbank deze exceptie op te werpen in het kader bij de beoordeling van het belang bij het verzoekschrift en bij de verschillende middelen.

*Het beroep tot nietigverklaring moet dan ook worden afgewezen als onontvankelijk.
...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“
...*

II.1. met betrekking tot de hoedanigheid van beroepers

In het verzoek tot tussenkomst doet de Stad [REDACTED] gelden dat beroepers de vereiste hoedanigheid zouden missen, nu zij argumenteren dat zij burens zijn van het perceel waarop de bestreden vergunning slaat, maar zij daar geen enkel bewijs voor aandragen.

In arrest nr. 206.077 dd. 29 juni 2010 oordeelde de Raad van State reeds dat de exceptie van belang zoals door het Vlaams Gewest ingeroepen met betrekking tot het belang van beroepers bij de aanvechting van de naderhand vernietigde vergunning voor hetzelfde perceel reeds het volgende :

"De verzoekende partijen hebben als eigenaars en bewoners van een goed dat grenst aan het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend in principe het vereiste

belang bij het bestrijden van die vergunning. De argumenten die de verwerende partij aanvoert, nopen niet tot een andere conclusie".

(cfr. R.v.St., ■■■■, nr. 206.077, 29 juni 2010).

Dit arrest heeft op dit punt kracht van gewijsde erga omnes, waarmee deze exceptie definitief is beslecht.

Beroepers zijn wel degelijk buren van het bouwperceel en hebben uit dien hoofde de vereiste hoedanigheid.

II.2. met betrekking tot het belang beroepers, wegens het vermeend gebrek aan privacystoornis

In het verzoek tot tussenkomst roept de Stad Aalst een gebrek aan belang in van beroepers, nu zij bij de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning geen rechtstreeks of onrechtstreekse hinder zouden kunnen ondervinden;

De Stad stelt vast dat beroepers niet bewijzen dat zij privacyhinder ondervinden, en stellen daartegenover dat in het bestreden besluit wordt gesteld dat de hinder van de woning waarvoor een regularisatievergunning wordt afgeleverd beperkt is.

In de eerste plaats is duidelijk dat de woning die middels het bestreden besluit is geregulariseerd gelegen is in tweede bouwlijn, onmiddellijk achter de tuin van de woning van beroepers, en dit op een perceel dat middels een verkavelingsvergunning expliciet van bebouwing werd uitgesloten. Waar conculanten voordien een onbebouwd terrein achter hun woning hadden, is dit nu bezet met een eengezinswoning met en erg overdreven terreinbezetting, waardoor uiteraard hun leefklimaat op onaanvaarbare wijze wordt verstoord.

Het belang van beroepers komt alleen al voort uit het feit dat zij eigenaar zijn van een kavel in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling waarbij de nu bebouwde kavel als onbebouwbaar wordt bestemd, en de rechten die beroepers uit deze verkaveling putten.

In zijn arrest van 13 april 1984 oordeelde het Hof van Cassatie duidelijk en onomwonden dat een verkavelingsvergunning wegens zijn reglementair karakter rechten en plichten doet ontstaan in hoofde van de eigenaars van een kavel binnen die verkaveling. Deze rechten zijn uiteraard subjectieve rechten, waarvan de naleving in rechte kan worden gevorderd. De rechten zijn niet subjectief in de mate dat een verkavelingsvergunning geen recht geeft op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, maar wél subjectief in de mate dat zij de eigenaars verplichten tot het naleven van de verkavelingsvoorschriften bij de uitvoering van stedenbouwkundige vergunningen. In de mate dat het Hof van Cassatie de rechten en plichten die uit de verkavelingsvergunning rechtstreeks toekent aan rechtssubjecten, gaat het noodgedwongen om een subjectief recht.

Overwegende dat overigens een verkavelingsvergunning een reglementair karakter heeft gelijk aan dat van een bijzonder plan van aanleg en strekt tot de goede ordening van het gebied met het oog op woningbouw; dat de aflevering van een dergelijke vergunning niet alleen rechten verleent aan de titularis, maar ook plichten in het leven roept, zowel voor hem als voor de overheid , namelijk enerzijds de naleving van de stedenbouwkundige

voorschriften bij de aflevering en uitvoering van stedenbouwkundige vergunningen, en anderzijds de vrijwaring van de verworven rechten bij de vaststelling of herziening van plannen van aanleg of bij onteigening.

(vrije vertaling)

(Cass., 13 april 1984, Pas., 1984, I., 1020)

Ook de Raad van State stelde in verschillende arresten dat een definitieve verkavelingsvergunning in hoofde van de eigenaars van een kavel binnen deze verkaveling rechten doet ontstaan, en meer bepaald het recht op het respecteren van de voorschriften van de verkavelingsvergunning (cfr. HAUMONT, F., *l'Urbanisme en Région Wallonne*, Larcier, Brussel, 1996, p. 587 en de aldaar aangehaalde rechtspraak van de Raad van State).

Beroepers hebben dan ook een belang bij het aanvechten van de regularisatievergunning enkel en alleen omwille van het feit dat door deze vergunning de goede ruimtelijke ordening in hun onmiddellijke omgeving wordt geschonden, goede ruimtelijke ordening die op bindende en verordenende wijze werd vastgesteld middels de afgeleverde verkavelingsvergunning, en waarin met het oog op de vrijwaring van de privacy van de voorliggende kavels werd geoordeeld dat de in tweede bouwlijn liggende kavels niet konden worden bebouwd.

II. 3. met betrekking tot het gebrek aan belang volgend uit de onwettigheid van de verkaveling in de mate dat lot 13 in deze verkaveling van bebouwing werd uitgesloten.

In een derde exceptie werpt het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad ■■■ op dat beroepers geen belang hebben bij het beroep tot nietigverklaring, nu de verkaveling waarop zij bogen onwettig zou zijn in de mate dat deze tot gevolg heeft dat een bepaald perceel van bebouwing is uitgesloten, daar waar een verkaveling enkel zou kunnen gericht zijn op het creëren van woningbouw.

Deze exceptie gaat manifest in tegen het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State dd. 18 januari 2011 houdende vernietiging van de eerder afgeleverde stedenbouwkundige vergunning :

Het kan niet de bedoeling van de decreetgever zijn geweest om op een perceel, dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een verkaveling door de vergunningverlenende overheid van bebouwing is uitgesloten, na zowat dertig jaar of meer, ingevolge het louter verstrijken van de in artikel 192 DRO voorziene negentigdagentermijn, alsnog bebouwing toe te laten, in strijd met de wat betreft de kavels ■■■ uitgevoerde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963.

(R.v.St, ■■■, 210.448, 18 januari 2011)

De Raad van State heeft overigens al eerder beslist dat binnen een verkaveling andere bestemmingen kunnen gelden dan deze van woningbouw, zoals een te behouden agrarische bestemming (cfr. R.v.St., nr. 85.589, 23 februari 2000).

De verkaveling is helemaal niet onwettig in de mate dat bepaalde onderdelen van het te verkavelen gebied niet voor woningbouw zouden zijn bestemd. Indien men deze redenering aanhoudt, zou elke verkaveling waarbij bij wijze van voorwaarde wordt

opgelegd dat een bepaalde kavel bouwvrij moet worden gehouden als groene ruimte of speelruimte voor de kinderen als onwettig moeten worden afgedaan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

2.

Volgens de beschrijving van het project in de bestreden beslissing heeft het voorwerp van de aanvraag betrekking op de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning met tuinhuis en de aanleg van verhardingen. De woning omvat één bouwlaag met daarop een zadeldak, waarbij de kroonlijsthoogte varieert tussen 2,50 en 4,60 meter. Er worden onder meer een inpandige garage en 3 dakkapellen in het achtergevelvlak voorzien.

Volgens de beschrijving van de bouwplaats bedraagt de afstand van de gevraagde woning tot de achterperceelgrens van voorliggende percelen aan de ■■■ 9 à 10 meter.

Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag is het betrokken goed gelegen ■■■.

De woning van de tweede en derde tussenkomende partij (lot ■■■), waarvoor in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, is gelegen in tweede bouworde achter de woning van de verzoekende partijen, met name op één van de hiervoor vermelde voorliggende percelen (lot ■■■). De linkerzijgevel van de in de bestreden beslissing vergunde woning is gericht naar de woning van de verzoekende partijen.

3.

In hun verzoekschrift situeren de verzoekende partijen hun perceel ten aanzien van het betrokken bouwperceel. Ze voegen bij het verzoekschrift een plan met aanduiding van beide percelen. Uit de voorgelegde gegevens blijkt dat de woning van de verzoekende partijen is gelegen vóór het betrokken bouwperceel dat zich situeert in tweede bouworde. De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting in het verzoekschrift ook voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door het oprichten van een woning achter hun eigen woning. Er kan immers aangenomen worden dat het oprichten van de betrokken woning, achter de woning van de verzoekende partijen een impact kan hebben naar privacy.

Het gegeven dat de verzoekende partijen geen titel van eigendom voorleggen, doet aan voorgaande conclusie geen afbreuk. De eerste tussenkomende partij betwist overigens niet dat de verzoekende partijen wonen waar ze stellen te wonen. Bovendien blijkt uit de voorgaande procedures, waar ook de eerste tussenkomende partij procespartij in was, dat nimmer een betwisting werd gevoerd over de woonplaats van de verzoekende partijen.

4.

Het gegeven dat de eerste tussenkomende partij de onwettigheid bepleit van de verkavelingsvergunning die werd verleend op 7 januari 1963 – hetgeen overigens een beoordeling ten gronde noodzaakt – doet het belang van de verzoekende partijen, die, zoals hiervoor vastgesteld, hinder en nadelen kunnen ondervinden door het bestreden project, niet verdwijnen.

5.

De excepties van de eerste tussenkomenende partij kunnen niet aangenomen worden.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunten van de partijen

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen een schending aan “artikel 26 §2 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de Organieke Stedenbouwwet”.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat, in het bestreden besluit, de deputatie oordeelt dat de verkaveling van toepassing is op het terrein waarop het bestreden besluit slaat vervallen is in toepassing van artikel 26 §2 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de Organieke Stedenbouwwet, nu de wegeniswerken die aan deze verkavelingsvergunning verbonden waren niet werden aangevangen vóór 1 oktober 1970.

Terwijl, uit het PV van oplevering dd. 4 maart 1969, waarbij wordt vastgesteld dat de aan de verkaveling verbonden wegeniswerken waren beëindigd en werden uitgevoerd conform de regels van de kunst en de bepalingen van het lastenboek, in tegendeel blijkt dat de wegeniswerken verbonden aan de verkaveling wel degelijk tijdig werden aangevangen en beëindigd binnen de termijnen die de in het middel aangegeven wettelijke bepaling bepaalt, gestelde voorwaarden voor verval niet is voldaan, de in het middel aangegeven wettelijke bepaling schendt.

Zodat, het bestreden besluit, door te stellen dat de verkaveling vervallen zou zijn in toepassing van de in het middel vermelde wettelijke bepaling, terwijl aan de in deze bepaling gestelde voorwaarden voor verval niet is voldaan, de in het middel aangegeven wettelijke bepaling schendt.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Het artikel 27 § 2 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (stuk8) bepaalt het volgende:

“Komen te vervallen, behoudens overmacht:

1. De voor 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen.

Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn voor 31 december 1972.

(...)”.

Het perceel ■■■■, dat de gemeente nodig had voor de verbreding van de weg, werd pas eigendom van de gemeente op 30 december 1972. Dit blijkt duidelijk uit de 'akte van afstand van grond aan de gemeente voor de verbreding van de wegen nrs. ■■■■' (zie stuk 7). In de tekst van de akte leest men onder meer het volgende: "de tweede verdragsluitende partij (zijnde de verkopers) die verklaart aan de gemeente ■■■■, in volle eigendom en vrij van alle hypothecaire lasten, af te staan en over te laten, **om er van heden af** en altijd van te genieten (...)".

De grond werd afgestaan voor de verbreding van de weg. Men kan bezwaarlijk aannemen dat de gemeente werken zou hebben uitgevoerd op gronden die niet haar eigendom waren. De akte vermeldt trouwens duidelijk dat de gemeente 'van heden af' kan genieten van de gronden. Hieruit volgt dat de werken m.b.t. betrokken gronden nog niet werden aangevat, zoals bepaald in het bestreden besluit. Misschien werden er al op andere gronden in de straat werken aangevangen, doch konden die wegeniswerken, gelet op de grondafstand van 30 december 1972, nog niet zijn voltooid op 31 december 1972. Gelet op het bepaalde in het hierboven geciteerde artikel 27 § 2 was de verkaveling van 7 januari 1963 dan ook vervallen.
..."

De eerste tussenkomende partij stelt:

" ...

13. In een (summier) eerste middel stellen verzoekende partijen dat verwerende partij ten onrechte oordeelt dat de verkaveling vervallen is, nu uit een PV van oplevering van 4 maart 1969 zou blijken dat de wegeniswerken volledig waren beëindigd en uitgevoerd volgens de regels van de kunst.
14. Dit is, zoals reeds uit de feitenconstellatie blijkt, niet juist.
De werken waren helemaal niet beëindigd op 4 maart 1969, laat staan dat zij op dat moment waren uitgevoerd volgens de regels van de kunst.
15. Verzoekende partijen beroepen zich op een proces-verbaal (van oplevering) van 4 maart 1969, maar dit stuk is enkel opgesteld geworden door de ontwerper. Er is in het bestuurlijk dossier geen beslissing terug te vinden waarvan de enige instantie die tot oplevering kon beslissen, m.n. het college van burgemeester en schepenen

Dit niet rechtskrachtige PV kan ook niet overtuigen. Immers, na het PV van oplevering van 4 maart 1969, waar verzoekende partijen zoveel belang aan hechten, volgden nog volgende handelingen:

- eigendomsoverdragend vonnis van de vrederechter te ■■■■ van 16 april 1969, dus na het PV, waarbij andere percelen (die eveneens moesten worden vrijgemaakt voor de wegeniswerken) aan de ■■■■ werden overgedragen aan de gemeente (stuk 17). De procedure werd beëindigd nadat een dading werd bereikt over de (prijs van de) afstand. Onnodig te zeggen dat wegenwerken niet kunnen beëindigd worden vóór het eigendomsoverdragend vonnis (dus voordat de gemeente beschikking had van de grond voor de wegenwerken) ...
- proces verbaal van niet-aanvaarding door de ontwerper van de wegeniswerken ■■■■ van 24 februari 1971 (stuk 11), bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen (stuk 12). Beweren dat de werken begin 1969

volledig waren uitgevoerd volgens de regels van de kunst gaat dus niet op, laat staan dat de werken volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd

- *afstand van 30 juli 1972 (stuk8), afstand waardoor de gemeente [REDACTED] eerst kon beschikken over (de voorgrond van) het kwestieuze perceel om de wegeniswerken uit te voeren*
- *Vrijgave van de borgsom op 26 april 1974 (stuk 13). Pas dan werd vastgesteld dat “de aannemer aan de verplichtingen voldaan heeft die hem werden opgelegd uit hoofde van de verbeteringswerken nrs [REDACTED] – [zijnde [REDACTED]], en dat de borgstelling voor hem onderschreven, geheel mag vrijgegeven worden”*

Nogmaals. Er ligt geen bewijs voor dat de wegeniswerken waren beëindigd voor 31 december 1972. Het tegenbewijs wordt wel geleverd.

16. *Het is duidelijk. De verkaveling is daardoor in ieder geval vervallen. Als het al niet is om de redenen door de deputatie aangegeven in de bestreden beslissing, dan voorzeker gelet op het hiernavolgende.*

Rechtspraak van de Raad van State stelt:

*“Wanneer in een verkavelingsvergunning een grondafstand opgelegd wordt is er [...] sprake van een verkaveling met wegeaanleg en **telt voor de beoordeling van het verval de wegeaanleg.** Het beoordelingscriterium hieromtrent is de **feitelijke toestand van de voltooiing van wegebouwwerken. De werkelijke uitvoering van de werken is determinerend, niet de inlijving noch de grondoverdracht.**”*

Verkavelingsvergunningen waarin een grondafstand is voorzien, zoals in casu, moeten dus worden beschouwd als verkavelingen met wegeaanleg. De vervalregeling moet dan ook worden beoordeeld overeenkomstig deze categorie.

Ook voor deze verkavelingsvergunningen met grondafstand is het relevante criterium (om na te gaan of er sprake is van verval) dus de feitelijke voltooiing van de wegenwerken (en niet de datum van grondoverdracht).

Deze rechtspraak werd recent bevestigd in een arrest van de Raad van State van 12 november 2009. In dit arrest werd wederom gesteld dat wanneer er alleen maar een grondafstand in de verkavelingsvergunning werd opgelegd, de vervalregeling deze is van de categorie “verkavelingen met aanleg van verkeerswegen”.

Toegepast op huidige casus moet worden vastgesteld dat de verkavelingsvergunning in ieder geval is vervallen: een verkaveling met wegeaanleg – zo moet bovenstaande verkaveling immers ten gevolge van rechtspraak van de Raad van State worden beschouwd – is immers vervallen indien de werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972.

Hoger werd reeds aangetoond dat de werken alleszins niet “voltooid” waren voor 31 december 1972. Immers dateert de definitieve oplevering pas van 26 april 1974.

17. *Verwerende partij heeft terecht besloten dat de verkavelingsvergunning vervallen is. De kritiek van verwerende partij dat de werken werden beëindigd, volgens de regels van de kunst, op 4 maart 1969 wordt tegengesproken door stukken van het*

administratief dossier. Minstens heeft verwerende partij geen belang bij dit middel, nu het verval van de verkavelingsvergunning in elk geval vaststaat nu de oplevering eerst dateert van 26 april 1974.

18. Hoger werd uiteengezet dat dit middel ook onontvankelijk is, nu het gegrond is op de veronderstelling dat de verkavelingsvergunning van 1963, voor wat kavel 13 betreft, wettig en afdwingbaar is, terwijl dit niet het geval is. (Exceptie van wettigheid ex-artikel 159 GW).
- ...

De tweede en derde tussenkommende partij stellen:

“ ...

21. *In hooforde kan verwezen worden naar de argumentatie die de Deputatie expliciet opnam in het vergunningsbesluit:*

...

22. *Deze argumentatie is zeer duidelijk. Er werd niet tijdig voldaan aan de wettelijke voorwaarden om het verval van de verkavelingsvergunning tegen te gaan. Dit wordt ook uiteengezet door de Deputatie in haar antwoordnota. Verzoeker sluit zich hierbij uitdrukkelijk aan.*

23. *Ondergeschikt kan worden verwezen naar het artikel 57 bis van de wet van 29 maart 1962, dat het verval van de verkavelingsvergunning regelde in de periode die in casu relevant is, te weten eind jaren 1960 - begin 1970.*

24. *Dit artikel bepaalde op dat ogenblik het volgende:*

...

25. *Deze vervalregeling had betrekking op verkavelingsvergunningen met aanleg van nieuwe wegen. Met deze verkavelingsvergunningen werden gelijkgeschakeld de verkavelingsvergunningen die geen nieuwe wegaanleg noodzaakten, doch een last oplegden tot gratis grondafstand. De verkavelingsvergunning waarvan sprake in casu is een dergelijke verkavelingsvergunning, zonder aanleg van nieuwe wegen, doch met een last tot rondafstand.*

26. *De vervalregeling voor de in casu verleende verkavelingsvergunning is dan ook duidelijk. Deze verkaveling is vervallen indien niet binnen de vijf jaar na afgifte ervan aan de opgelegde lasten werd voldaan. Zoals aangetoond in het kader van de procedure voor de Deputatie, werd een last van gratis grondafstand opgelegd aan de toenmalige verkavelaar, die deze last evenwel geenszins tijdig voldeed zoals ook blijkt uit het bestreden besluit (p. 7 besluit stelt dat gronden maar verworven op 30 december 1972 = meer dan 9 jaar nadat de verkavelingsvergunning werd verleend). De vergunning is dan ook ontegensprekelijk vervallen.*

27. *Verzoekers trachten verwarring te zaaien door voor te houden dat in casu een aanleg van wegen is gebeurd, en dat deze dateert van voor 1970. Dit gegeven zou, ondanks de vaststelling dat niet tijdig aan de opgelegde last voldaan werd, het verval van de verkavelingsvergunning tegen gegaan zijn.*

28. *Evenwel toont geen enkel gegeven aan dat de werken waarnaar verwezen wordt in de argumentatie van verzoekers, ook aanzien moet worden als wegeaanleg noodzakelijk voor de realisatie van de verkaveling. Dit is niet het geval. De verkaveling waarvan sprake is, zoals verzoekers overigens zelf aangeven in hun argumentatie, geen*

verkaveling met nieuwe wegeaanleg, doch wordt er slechts mee gelijkgeschakeld doordat aan de verkaveling een last van gratis grondafstand verbonden werd! De heraanleg van de weg zelf houdt geen verband met de verkaveling. Enkel de grondafstand is relevant, omdat enkel deze als last bij de vergunning werd opgelegd".

29. Om na te gaan of de verleende verkavelingsvergunning al dan niet als vervallen aanzien moet worden, moet aldus uitsluitend nagegaan worden wanneer aan de verplichting tot grondafstand werd voldaan. Dit is de enige last die aan de verkavelingsvergunning werd verbonden. Deze grondafstand gebeurde manifest laattijdig. Er is kennelijk sprake van verval van de verkavelingsvergunning.

30. Volledig ondergeschikt moet worden opgemerkt dat zelfs indien de verkaveling aanleg van nieuwe wegen met zich mee zou gebracht hebben (quod certe non), vastgesteld moet worden dat zulks niet wegneemt dat aan de verkavelingsvergunning een last van grondafstand werd verbonden. Aan deze last werd niet tijdig voldaan. Verzoeker betwist zulks niet. Zelfs indien met andere woorden tijdig werken uitgevoerd zouden zijn, blijkt dat niet tijdig voldaan is aan de opgelegde lasten, zodat de verkavelingsvergunning alsnog als vervallen aanzien moet worden.

31. De Deputatie stelde terecht vast dat het perceel van tussenkomende partijen is gelegen in een vervallen verkaveling.

32. De stedenbouwkundige vergunning van 25 augustus 2011 is bijgevolg op wettige wijze verleend.
..."

De verzoekende partijen dupliceren:

"...

In de antwoordmemorie stelt de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dat men "bezwaarlijk" kan aannemen dat de gemeente werken zou hebben uitgevoerd op gronden die niet haar eigendom waren.

De deputatie stelt dat er "misschien" al op andere gronden in de straat werken werden aangevangen, maar nog niet op het betrokken terrein, nu dit nog niet was overgedragen. Deze hypothese gaat duidelijk in tegen de stukken van het dossier, meer bepaald het PV van voorlopige oplevering dd. 4 maart 1969, waaruit blijkt dat alle werken waren uitgevoerd, en aldus voorlopig werden uitgevoerd.

Het is overigens helemaal niet eigenaardig dat de gemeente werken zou uitvoeren op percelen die haar eigendom niet zijn. Administratieve overheden doen dit voortdurend op percelen die behoren tot het openbaar domein, maar die geen gemeentelijk eigendom zijn, zoals bv de buurtwegen.

Feit is dat uit de stukken blijkt dat de werken tijdig werden uitgevoerd, en dat het verval van de verkaveling wettelijk enkel aan de niet-tijdige uitvoering der werken wordt verbonden, los van het ogenblik waarop, louter formeel, de eigendomsoverdracht geschiedt (cfr. hieromtrent ook Rb. Brussel, 26 november 2010, onuitgegeven).

In zijn verzoekschrift tot tussenkomst ondersteunt Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad ■■■ de stelling van beroepers dat niet de overdracht, maar wel

de datum van de wegeniswerken geldt als referentiedatum voor het verval van de verkaveling.

Enkel stelt de [REDACTED] dat de verkaveling vervallen is, nu uit de stukken die beroepers voorbrengen niet blijkt dat de wegenis tijdig werd uitgevoerd.

De Stad [REDACTED] beweert in dit verband dat het PV van voorlopige aanvaarding dd. 4 maart 1969 enkel opgesteld zou zijn door de ontwerper. Nochtans is dit stuk opgemaakt op briefhoofd van de gemeente Erembodegem, is het opgesteld door de stedenbouwkundige van de gemeente, vermeldt het de aanwezigheid van de burgemeester bij de oplevering en is het PV van voorlopige oplevering door Burgemeester en Secretaris ondertekend. De stedenbouwkundige van de gemeente stelt de voleindiging van de werken vast. Burgemeester en Secretaris ondertekenen het PV. Het PV van voorlopige oplevering is dus wel degelijk een administratief stuk. Beroepers zien niet in op basis waarvan het College van Burgemeester en Schepenen tot het besluit komt dat het PV van voorlopige oplevering door de aannemer zelf zou zijn opgemaakt.

Door de aanvaarding van de voorlopige oplevering der werken, erkent de bouwheer dat de werken zijn voltooid, én uitgevoerd volgens de regels der goed vakmanschap. De voorlopige aanvaarding geldt ook als einde van de uitvoeringstermijn, in het licht van eventuele vertragsboetes (Cfr. BAERT, G., *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Kluwer, Antwerpen, 1994, 647).

Bovendien blijkt dat de Stad [REDACTED] reeds van in 1971 vergunningen afleverde binnen de verkaveling, wat haar verboden is voor de afwerking van de wegeniswerken. Ook hieruit blijkt dat de werken tijdig waren uitgevoerd.

Het feit dat de definitieve oplevering slechts dateert van 1974 kan daaraan niets veranderen, nu de voorlopige en niet de definitieve oplevering geldt als einde van de werken. Het PV van voorlopige oplevering vermeldt bovendien uitdrukkelijk dat alle werken behoorlijk waren uitgevoerd.

In hun toelichtende memorie doen tweede vrijwillig tussenkomende partijen een bijkomend element gelden, namelijk dat de gratis grondafstand waaronder de verkaveling werd afgeleverd niet werd opgelegd als voorwaarde waaronder de verkaveling werd afgeleverd, maar wel als "last", die los stond van de werken nodig voor de realisering van de verkaveling, en die los van de uitvoering van de wegeniswerken zou moeten worden gerealiseerd.

Tweede tussenkomende partijen stellen daarbij dat de vraag naar wanneer de wegenis werd aangelegd niet relevant is, nu de verkaveling niet moet beschouwd worden als een verkaveling die voorafgaandelijke wegenisaanleg behoeft.

Meer zwalpen is moeilijk.

Eenzijds stellen tweede tussenkomende partijen dat de verkaveling geen verkaveling die wegenisaanleg behoeft, zodat de vraag wanneer de wegenis werd aangelegd irrelevant is. Anderzijds baseert zij haar bewering dat de verkaveling vervallen zou zijn op artikel 57 bis van de stedenbouwwet zoals gewijzigd bij wet dd. 22 december 1970, artikel dat enkel van toepassing is op verkavelingen die tot voorafgaande aanleg van wegenis nopen.

Dat er een duidelijk verband bestaat tussen de voorwaarde van grond afstand en de voorwaarde van wegaanleg, blijkt duidelijk uit het feit dat de voorwaarde waaronder de verkaveling werd afgeleverd luidt : " de gronden nodig voor de aanleg van de weg gratis af te staan aan de gemeente".

Ook uit de rechtspraak van de Raad van State komt duidelijk naar voor dat, wanneer een verkaveling wordt afgeleverd onder voorwaarde de gronden nodig voor de aanleg van de verbreding van de straat gratis af te staan aan de gemeente, de Raad van State deze beschouwt als verkavelingen met wegenisaanleg, die ook volgens de regeling van deze verkavelingen vervielen, indien de wegenis op deze af te stane strook niet tijdig was gebeurd. Zie onder meer R.v.St., ■■■■, nr. 50.961, 22 december 1994; R.v.St., ■■■■, nr. 54.265, 4 juli 1995, R.v.St., ■■■■, nr. 38.563, 23 januari 1992; R.v.St., ■■■■, nr. 87.883, 7 juni 2000).

Tot slot is het zo dat, wat de tweede tussenkomende partij ook moge beweren, het bestreden besluit hun beroep inwilligt na vastgesteld te hebben dat de verkaveling vervallen zou zijn, maar dat de deputatie dit verval helemaal niet afleidt uit de vaststelling dat de gratis grondafstand te laat zou zijn gebeurd, maar wél uit het feit "dat de werken laattijdig werden aangevangen, waardoor de verkaveling is vervallen".

Uit de wijze waarop de tegenpartij en de tussenkomende partijen hun verweer voeren, komt duidelijk naar voor dat dezen bereid zijn eender wat naar voor te schuiven om de onwettig afgeleverde vergunning overeind te houden.

Nadat eerst werd beweerd dat het betrokken achterin gelegen perceel geen deel uitmaakte van de verkaveling, wordt vervolgens beweert dat de verkaveling voor wat het betrokken lot betreft vervallen zou zijn, nu het bestaan ervan in toepassing van artikel 192 DRO niet tijdig zou zijn gemeld, waardoor een onbebouwbaar lot in de verkaveling terug bebouwbaar zou zijn geworden.

Na om evidente redenen op dit vlak door de Raad van State te zijn teruggefloten, legt de Stad ■■■■ zich in eerste instantie neer bij het feit dat — inderdaad- het betrokken lot geldt als een onbebouwbaar lot in een verkaveling, en weigert de vergunning.

De deputatie vindt er vervolgens niet beter op dan plots, en tegen de stad ■■■■ in te stellen dat de verkaveling dan maar in zijn geheel vervallen is, niettegenstaande het feit dat de Stad ■■■■ deze verkaveling gedurende decennia als niet vervallen heeft beschouwd. Hiermee zijn plots alle stedenbouwkundige vergunningen die in uitvoering van deze verkaveling werden afgeleverd dan maar onwettig. Indien de verkaveling effectief sinds 1973 vervallen is, dienden alle sindsdien ingediende aanvragen voorafgaandelijk ter advies worden voorgelegd aan de Gemachtigde Ambtenaar, wat niet gebeurde.

Teneinde zich voor haar eigen aansprakelijkheid te behoeden juicht de Stad ■■■■ dit volstrekt onjuiste standpunt toe, tegen haar kort tevoren genomen besluit in, ook al dient ze daarmee te erkennen dat zij gedurende jaren onwettig heeft gehandeld door een klaarblijkelijk vervallen verkaveling als niet vervallen te beschouwen, en dit alles om een woning overeind te houden die overduidelijk tegen de wet en de geldende verkavelingsvergunning werd vergund en opgetrokken.

Het is duidelijk dat de verkaveling niet vervallen is. De wegeniswerken werden tijdig uitgevoerd, waardoor de terreinen waarop dit gebeurde werden ingelijfd in het openbaar

domein. Het feit dat de formele afstand later gebeurde, kan op geen enkele wijze het verval van de verkaveling tot gevolg hebben. De Stad [REDACTED] heeft dan ook steeds correct gehandeld door de verkaveling als niet vervallen te beschouwen, en de bouwaanvragen binnen deze verkaveling te behandelen als bouwaanvragen in uitvoering van een geldige verkaveling. De wijze waarop zij nu plots de onwettigheid van haar eigen vergunningsweigering inroept tart elke verbeelding.

...

2.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van “de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen” en een gebrek aan rechtens vereiste feitelijke grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat, in het bestreden besluit wordt besloten tot verval van de verkaveling dd. 7 januari 1963 waarvan het perceel waarop het bestreden besluit slaat deel uitmaakt.

En doordat, blijkens de motivering van het bestreden besluit, de deputatie het verval van de verkaveling baseert op het beweerdelijk niet tijdig uitvoeren van de wegeniswerken waarmee de realisering van de verkaveling gepaard ging.

En doordat, meer specifiek, de deputatie oordeelt dat, vermits de verkavelingsvergunning dateert van 7 januari 1963, het verval van deze verkaveling enkel kon worden vermeden door de aanvang van de voorziene wegeniswerken vóór 1 oktober 1970, én dat deze werken niet tijdig werden aangevangen

En doordat, de deputatie blijkens de motivering van het bestreden besluit, de niet tijdige aanvang der werken louter afleidt uit de voorlegging door de aanvragers van een akte van grondafstand dd. 30 december 1972 met betrekking tot één van de kavels,

Terwijl, de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen en beginselen vereisen dat het bestreden besluit uitdrukkelijk en formeel gemotiveerd moet zijn, motivering die bovendien feitelijk juist en draagkrachtig dient te zijn.

En terwijl, de deputatie de laattijdige aanvang der werken niet zonder meer kan afleiden uit de datum waarop de grond waarop deze werken slaat werd afgestaan aan de gemeente, nu het uiteraard mogelijk is dat de grondafstand slechts formeel geschiedt nadat het betrokken terreinsgedeelte door uitvoering en oplevering der werken is opgenomen in het openbaar domein, zodat de datum waarop de betrokken terreinsgedeelten werden overgedragen aan de gemeente niets zegt over het ogenblik waarop de aan de verkaveling verbonden wegeniswerken werden uitgevoerd,

En terwijl, te meer, uit de stukken van het dossier blijkt dat bij onderhavige verkaveling de bestratingswerken effectief werden uitgevoerd voorafgaand aan de overdracht van de betrokken terreinsgedeelten. nu er een PV van voorlopige oplevering van deze werken voorligt dat dateert van 4 maart 1969, dus ruim voor de vervaldatum van de verkaveling,

Zodat, de deputatie, door in het bestreden besluit de vermeende laattijdige uitvoering der werken verbonden aan de betrokken verkaveling louter af te leiden uit een stuk waaruit blijkt dat één van de gronden nodig voor de uitrusting van de bestrating slechts op 30

december 1972 werd overgedragen aan de gemeente, haar besluit heeft geënt op een niet draagkrachtig motief dat naderhand bovendien formeel onjuist is gebleken, en daardoor de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen en beginselen heeft geschonden.

...

De verwerende partij verwijst naar haar repliek bij het eerste middel.

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

- 19. In het tweede middel betogen verzoekende partijen dat verwerende partij het verval van de verkaveling niet had mogen baseren op het beweerdelijk niet tijdig uitvoeren van de wegeniswerken.*
- 20. Niets is echter minder waar. Hierboven werd al aangetoond dat de deputatie terecht oordeelde dat de wegeniswerken niet tijdig werden uitgevoerd, en de verkavelingsvergunning in ieder geval is vervallen nu de werken niet waren voltooid voor 31 december 1972. Bovendien is de verkavelingsvergunning, wat perceel 13 betreft, manifest onwettig om de redenen hoger toegelicht.*
- 21. Vervolgens heet het dat verwerende partij de niet tijdige uitvoering niet ‘louter’ had mogen afleiden uit de voorlegging van een akte van grondafstand van 30 december 1972 met betrekking tot een van de kavels. Immers, het zou enerzijds “mogelijk” zijn dat de grondafstand pas geschiedt nadat het betrokken gedeelte is opgenomen in het openbaar terrein, en anderzijds zou uit de stukken blijken dat de bestratingswerken “effectief werden uitgevoerd voorafgaand aan de overdracht van de betrokken terreingedeelten”.*
- 22. Het is duidelijk dat het hier de verzoekende partijen – niet verwerende partij – zijn die uitgaan van de verkeerde feiten.*

Eerst en vooral werd hoger reeds aangetoond dat de wegeniswerken helemaal niet waren afgewerkt voor de datum van de overdrachtsakte (30 december 1972). Integendeel, de werken waren pas definitief uitgevoerd op 26 april 1974. De redenering van verzoekende partijen dat ‘uit de stukken zou blijken dat de wegeniswerken waren afgewerkt voor de datum van overdracht’ is dan ook foutief (en al helemaal niet bewezen).

Daarnaast heet het dat het “mogelijk is” dat de grondafstand is geschied pas na uitvoering van de werken (en de opname in het openbaar domein ook van daarna kan dateren).

Deze loutere ‘mogelijkheidheid’ (die nergens wordt bewezen) doet echter niets af aan het verval van de verkavelingsvergunning. Zelfs als de grondafstand dateert van na de uitvoering van de werken is de verkavelingsvergunning nog steeds vervallen (omdat de werken in ieder geval niet voltooid waren vóór 31 december 1972).

- 23. Het besluit van verwerende partij is dan ook geenszins geënt op een niet draagkrachtig motief, noch blijkt dit motief “naderhand formeel onjuist” te zijn.*

...”

De tweede en derde tussenkomende partij verwijzen eveneens naar hun repliek onder het eerste middel.

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

De deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen beantwoordt dit middel niet, doch verwijst slechts naar haar beantwoording van het eerste middel.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de [REDACTED] beantwoordt het middel wél, doch begrijpt het verkeerd.

Het middel hekelt het bestreden besluit in de mate dat het het verval van de verkaveling enkel baseert op een beweerde niet tijdige overdracht van de gronden, terwijl niet de overdracht van de gronden, maar enkel de tijdige uitvoering der werken de verkaveling voor verval kan behoeden.

Uit de bespreking van het eerste middel door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad [REDACTED] blijkt dat zij op dit punt het standpunt van beroepers deelt. Het verval van de verkaveling wordt voorkomen door tijdige uitvoering van de wegeniswerken, en niet door de (al dan niet tijdige) overdracht van de terreinen waarop deze wegeniswerken moeten plaatsvinden.

In de mate dat het bestreden besluit derhalve het beweerde verval van de verkaveling koppelt aan de beweerde niet-tijdige overdracht van de gronden, terwijl deze overdrachtsdatum vreemd is aan het verval van de verkaveling, is het bestreden besluit niet daadkrachtig gemotiveerd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 2014, bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een arrest van cassatie verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt.

De Raad van State overweegt in het arrest nr. 232.715 van 27 oktober 2015:

“ ...

18. Bij de bespreking van het eerste middel van [REDACTED] vat het bestreden arrest het standpunt van de stad [REDACTED] als volgt samen:

“3.

De eerste tussenkomende partij sluit zich aan bij de stelling van verwerende partij [...] en voegt er nog aan toe dat het proces-verbaal van 4 maart 1969 geen officieel document is van het college van burgemeester en schepenen, zodat het niet kan leiden tot de voorlopige aanvaarding van de uitgevoerde werken. Bovendien stelt de eerste tussenkomende partij dat de definitieve oplevering dateert van 26 april 1974 en dat alleen die datum geldt voor de voltooiing van de werken.”

Het bestreden arrest volstaat vervolgens met de enkele gegrondverklaring van het eerste middel van [REDACTED] waarin werd voorgehouden dat “de verkaveling niet als vervallen kan worden beschouwd”, zonder de exceptie van de stad [REDACTED] van onontvankelijkheid van dat middel te beantwoorden.

Het arrest is bijgevolg niet regelmatig met redenen omkleed en schendt aldus artikel 149 Gw....”

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het eerste middel dat is aangevoerd door de verzoekende partijen, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

Ontvankelijkheid van het eerste middel.

2.1

De eerste tussenkomende partij voert aan dat de verkavelingsvergunning van 1963 onwettig is en de verzoekende partijen derhalve geen belang hebben bij het eerste middel aangezien het steunt op de veronderstelling dat de verkaveling wettig en afdwingbaar is.

Volgens de eerste tussenkomende partij is de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 onwettig en dient ze buiten toepassing te worden gelaten om reden dat een verkavelingsvergunning dient om woonkavels te realiseren en niet om tuinbouwkavels te realiseren.

2.2

In het arrest nr. 147/2003 van 19 november 2003 stelde het Grondwettelijk Hof het als volgt:

“...

B.8.1. De verkavelingsvergunning roept niet alleen rechten en verplichtingen in het leven voor de kopers van verkavelde goederen : zij heeft ook, anders dan de bouwvergunning, en verordenend karakter. De verkavelingsvergunning heeft in dat opzicht een waarde die vergelijkbaar is met die van een bijzonder plan van aanleg doordat haar functie niet alleen erin bestaat de kopers en de gemeenten te beschermen, maar ook het algemeen belang te vrijwaren door een goede ruimtelijke ordening.

...”

Ook in de recente rechtspraak van de Raad van State wordt gewezen op het hybride karakter van een verkavelingsvergunning. Een verkavelingsvergunning is enerzijds, ten aanzien van de begunstigde, een individuele akte die hem toelaat zijn terrein te verdelen, en anderzijds, zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren.

Het gevolg van die rechtspraak is dat, anders dan vroegere rechtspraak, wordt aanvaard dat de regelmatigheid van een verkavelingsvergunning bij wege van exceptie ter discussie kan worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is.

De finaliteit van een verkavelingsvergunning is derhalve, anders dan de eerste tussenkomende partij voorhoudt, niet enkel het bebouwbaar maken van kavels, maar tevens, zoals blijkt uit het voorgaande, een instrument van goede ruimtelijke ordening. In dat opzicht is niet uit te sluiten dat er redenen van goede ruimtelijke ordening kunnen zijn om niet elke kavel van een

verkavelingsgebied een bebouwbaar karakter te geven, maar integendeel te voorzien in onbebouwbare kavels.

Het enkele feit dat een verkavelingsvergunning voorziet in onbebouwbare kavels – “tuinbouwgrond” genoemd in de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 – maakt ze niet onwettig.

De exceptie van de eerste tussenkomende partij steunt derhalve op de foutieve premisse dat de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 onwettig is. De exceptie kan alleen al om die reden niet aangenomen worden.

3.

Ten gronde.

1.

In het eerste middel en tweede middel bekritisieren de verzoekende partijen de beoordeling in de bestreden beslissing dat de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 vervallen is op grond van artikel 26, § 2 van de wet van 22 december 1970 (bedoeld wordt artikel 27, § 2) tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat volgens de vermelde bepaling de wegeniswerken moeten worden aangevangen vóór 1 oktober 1970, dat de gronden voor de aanleg van de wegenis pas op 30 december 1972 zijn verworven en dat dat bijgevolg de werken laattijdig zijn aangevangen, waardoor de verkavelingsvergunning is komen te vervallen.

De verzoekende partijen voeren aan dat de wegeniswerken waren beëindigd en uitgevoerd op 4 maart 1969, hetgeen blijkt uit een proces-verbaal van oplevering van die datum (eerste middel) en dat de verwerende partij de niet-tijdige aanvang der werken louter afleidt uit een grondafstand van 30 december 1972 met betrekking tot één der kavels, terwijl het mogelijk is dat een grondafstand formeel geschiedt nadat de werken zijn uitgevoerd.

2.

De tweede en derde tussenkomende partijen argumenteren, in ondergeschikte orde, dat de betrokken verkaveling niet is gepaard gegaan met nieuwe wegeaanleg, maar er enkel mee gelijk gesteld wordt doordat een last van grondafstand werd opgelegd en dat om na te gaan of de verleende verkavelingsvergunning al dan niet als vervallen moet beschouwd worden, er uitsluitend moet nagegaan worden wanneer aan de verplichting tot grondafstand is voldaan.

Deze argumentatie komt er op neer dat de beoordeling in de bestreden beslissing ten onrechte steunt op de – al dan niet terechte – vaststelling dat de wegeniswerken laattijdig zijn aangevangen.

Een tussenkomende partij kan, hetzij, het verzoek tot vernietiging ondersteunen, hetzij een verweer voeren tegen het verzoek tot vernietiging. Zij kan hierbij evenwel de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen.

In de onderliggende zaak voeren de tweede en de derde tussenkomende partij, als aanvragers van de bestreden vergunningsbeslissing, een verweer tegen het verzoek tot vernietiging en bepleiten in dit opzicht de wettigheid van de bestreden beslissing.

De argumentatie van de tweede en de derde tussenkomende partij komt er echter op neer dat zij onwettigheid van de bestreden beslissing aanvoeren in de mate dat nagegaan wordt of de

wegeniswerken tijdig zijn aangevangen. Een tussenkomende partij kan echter de onwettigheid niet bepleiten van een bestreden beslissing op een punt dat buiten het debat ligt van de middelen die zijn aangevoerd door de verzoekende partijen. Een tussenkomende partij kan immers zoals vermeld door middel van haar tussenkomst de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen.

In zoverre de argumentatie van de tussenkomende partijen neerkomt op een nieuw middel gericht tegen de bestreden beslissing, is het onontvankelijk.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Het motief in de bestreden beslissing met betrekking tot het verval van de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 is enkel dat de gronden voor de aanleg van de wegen slechts op 30 december 1972 zijn verworven – hetgeen wordt afgeleid uit een stuk van “appellanten” – waaruit dan wordt besloten dat de werken niet zijn aangevangen vóór 1 oktober 1970. Het motief steunt op artikel 27, § 2 van de wet van 22 december 1970.

In de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: stedenbouwwet) werd met de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de stedenbouwwet (hierna: wijzigingswet) een vervalregeling voor verkavelingsvergunningen ingevoerd. De wetgever heeft met betrekking tot de verkavelingen, die werden vergund vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingswet, voorzien in overgangsbepalingen (artikel 74 van de stedenbouwwet).

Artikel 74, § 2 van de stedenbouwwet, zoals ingevoegd met artikel 27, § 2 van de wijzigingswet van 22 december 1970, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 5 februari 1971, bepaalt:

“§ 2. Komen te vervallen, behoudens overmacht :

1. de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgescreven werk tot uitvoering van die wegen.

Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972;

2. de met ingang van 1 januari 1965 afgegeven vergunningen waarvan de voorgescreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen van 1 oktober 1970. Deze termijn wordt eventueel verlengd tot de vijfde verjaardag van de afgifte der vergunning.

De vergunninghouder kan de uitvoering in fasen aanvragen indien daartoe in verband met de omvang van de verkaveling aanleiding bestaat. Van de weigeringsbeslissingen kan beroep worden aangetekend zoals bepaald in artikel 55."

In geen enkel van de middelen betwisten de verzoekende partijen dat deze bepaling van toepassing is op de betrokken verkavelingsvergunning en dat het met andere woorden een verkavelingsvergunning betreft "die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen" omvat. Ook in de bestreden beslissing wordt daarvan uitgegaan.

5.

Op grond van de middelen van de verzoekende partijen ligt enkel de vraag voor of de verwerende partij in de bestreden beslissing kon steunen op de akte van grondafstand van 30 december 1972, waarnaar wordt verwezen, en enkel op die akte om tot de conclusie te komen dat de werken niet vóór 1 oktober 1970 een aanvang hebben genomen.

Het stuk waarop de bestreden beslissing steunt is een "akte van afstand van grond aan de gemeente" van 30 juli 1972 door [REDACTED] voor de aanleg van de wegen nrs. [REDACTED] en heeft betrekking op een oppervlakte van 323 m² op een plaats kadastraal gekend als [REDACTED]. De afstand van grond gebeurt tegen een vergoeding van "150.000 fr."

De verzoekende partijen steunen hun argumentatie dat de aan de verkavelingsvergunning verbonden wegeniswerken voor deze grondafstand zijn uitgevoerd op een proces-verbaal van oplevering van 4 maart 1969.

Stuk 8 van de verzoekende partijen is een proces-verbaal van voorlopige aanvaarding van de werken van 4 maart 1969, dat betrekking heeft op de verbeteringswerken aan de [REDACTED], waarin wordt vastgesteld dat "alle werken werden uitgevoerd overeenkomstig de regels der kunst en de aanduidingen en voorschriften van de goedgekeurde plans en van het lastenboek" en door een afgevaardigde van de [REDACTED] verklaard wordt de werken voorlopig te aanvaarden. De vaststellingen en verklaringen luiden als volgt:

"...

Ten jare negentienhonderd negen en zestig op 4 maart ben ik, ondergetekende, [REDACTED], stedenbouwkundige, als afgevaardigde van de [REDACTED], en in gezelschap van de heren : [REDACTED] burgemeester, en [REDACTED] constructeur

en [REDACTED], aannemer, overgegaan tot het onderzoek van de in de hoofding vermelde werken, met het doel tot de voorlopige aanvaarding ervan over te gaan.

Ik heb vastgesteld dat alle werken werden uitgevoerd overeenkomstig de regels der kunst en de aanduidingen en voorschriften van de goedgekeurde plans en van het lastenboek.

Ik verklaar ze dan ook voorlopig te aanvaarden.

..."

Zowel het document waarop de bestreden beslissing steunt als het document waarop de argumentatie van de verzoekende partijen steunt, hebben betrekking op dezelfde wegeniswerken, met name werken aan de wegen "nrs. [REDACTED]". Uit de "voorlopige aanvaarding" van deze werken kan niet anders dan afgeleid worden dat deze werken op dat ogenblik, met name op 4 maart 1969, reeds beëindigd waren. Het gegeven dat er later gebreken worden vastgesteld en de eindoplevering en vrijgave van borgtocht op een later tijdstip gebeurt, doet aan deze conclusie

geen afbreuk. Evenmin als het gegeven dat op een later tijdstip door enkele eigenaars van gronden langs deze wegenis een “akte van afstand van grond aan de gemeente” wordt ondertekend.

De eerste tussenkomende partij verwijst overigens zelf naar rechtspraak van de Raad van State waarin wordt overwogen dat bij een verkaveling met wegeaanleg, de “werkelijke uitvoering van de werken (...) determinerend (is), niet de inlijving noch de grondoverdracht”.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij ten onrechte tot de conclusie komt dat de wegeniswerken niet vóór 1 oktober 1970 zijn aangevangen, aangezien blijkt dat de wegeniswerken die de verwerende partij bedoeld reeds vóór die datum zijn beëindigd.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van ■■■■ is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011, waarbij aan de tweede en derde tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een woning met tuinhuis en verhardingen op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede en derde tussenkomende partij en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ