

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0347 van 13 mei 2014
in de zaak 2010/0447/A/8/0403

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Hugo SEBREGHTS en Floris SEBREGHTS
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 mei 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen-
de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 21 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-
de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor het bouwen van een woonhuis.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkomen-
de partijen hebben een schriftelijke

uiteenzetting, een beslissingondersteunende nota en een aanvullende nota ingediend. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, wordt op 31 januari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 december 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaten Floris en Hugo SEBREGHTS die verschijnen voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Met het tussenarrest nr. A/2014/0094 van 28 januari 2014 beveelt de Raad de heropening van de debatten en wordt de behandeling van de zaak, die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 februari 2014, waar de behandeling van de zaak werd verdaagd naar de openbare zitting van 25 februari 2014.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Floris SEBREGHTS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De partijen hebben verklaard dat er geen bezwaar is dat de door hen ingediende stukken deel uitmaken van het rechtsplegingsdossier. Zij hebben er tevens meer ingestemd dat er nog bijkomende stukken zouden worden ingediend.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak verdaagd om aan de partijen de mogelijkheid gegeven om de overeengekomen bijkomende stukken in te dienen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een aangetekende brief van 21 juni 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 juni 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en hun verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 29 januari 1963 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten aan mevrouw [REDACTED] en kinderen een verkavelingsvergunning voor 7 kavels gelegen aan een reeds uitgeruste weg onder nummer 076/0005.

Op 27 maart 1963 worden deze 7 kavels samen met twee achterliggende weilanden verkocht aan de tussenkomende partijen.

Op 26 juli 1983 wordt het bouwen van een sleufsilos toegestaan.

Op 21 december 2001 geeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen goedkeuring voor de opname van de vermelde verkaveling in het vergunningregister op basis van de conclusie dat de verkaveling is vervallen. Daarop beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten op 11 februari 2002 om de verkaveling niet op te nemen in het vergunningregister.

De eerste tussenkomende partij bestrijdt de weigering om de verkaveling op te nemen in het vergunningregister met een annulatieberoep bij de Raad van State.

Bij arrest van 25 februari 2009 met nummer 190.815 oordeelt de Raad van State dat het beroep niet ontvankelijk is:

“Luidens artikel 96, §1 DRO is het vergunningenregister een “geïnfomatiseerd gegevensbestand over de perceelsgebonden informatie met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de stedenbouw op het grondgebied van een gemeente” dat “voor het hele grondgebied van de gemeente minstens de (in deze bepaling opgesomde) informatie per kadastraal perceel (bevat)”. Onder Hoofdstuk I “Informatieverplichtingen” van Titel IV van hetzelfde decreet is in artikel 134, § 3 bepaald dat het vergunningenregister toegankelijk is voor het publiek en dat uittreksels eruit verkregen kunnen worden. Uit deze bepalingen blijkt dat het vergunningenregister een louter informatief karakter heeft, en de inhoud ervan “geen invloed (heeft) op de stedenbouwkundige status” van het betrokken onroerend goed (Memorie van Toelichting, Parl. St. VI. Parl. 1998-1999, stuk 1332, nr. 1, 79 en Verslag, Parl. St. VI. Parl. 1998-1999, stuk 1332, nr. 8, 17), en dat het in artikel 135,

§ 1 bedoelde stedenbouwkundig uittreksel “alleen maar vrijblijvende informatie bevat” (Verslag, Parl. St. VI. Parl. 1998-1999, stuk 1332, nr. 8, 100). De vermeldingen in het vergunningenregister hebben aldus geen constitutief, maar een louter declaratoir karakter. Luidens artikel 192 DRO, zoals vervangen bij het decreet van 26 april 2000, en van toepassing op het ogenblik van het nemen van het bestreden besluit, is de verkavelingsvergunning wat de kavel of kavels in kwestie betreft, definitief vervallen, enkel indien de eigenaar van een niet bebouwd deel van een verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970, zich niet gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000. Luidens artikel 98 DRO is het college van burgemeester en schepenen overigens “verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen”. Uit hetgeen vooraangaat volgt dat, zoals de tweede verwerende partij aanvoert, en in tegenstelling tot hetgeen de verzoeker nog stelt in zijn laatste memorie, een al dan niet vermelding in het vergunningenregister -ook al zou deze niet terecht zijn- de rechtstoestand van de betrokken eigendom niet vermag te wijzigen. De bestreden beslissingen zijn niet voor vernietiging vatbare akten.”

Op 5 maart 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij voor het bouwen van een woning op kavel 3.

Op 22 oktober 2007 en op 17 januari 2008 weigeren respectievelijk het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten (eerste aanleg) en de verwerende partij (administratief beroep) een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij voor het bouwen van een woning op kavel 3. De Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak heeft met een arrest van 9 maart 2011, nr. 211.861, de afstand van geding van het juridictioneel beroep van de eerste tussenkomende partij tegen deze beslissing van de verwerende partij vastgesteld.

Op 9 februari 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij voor het bouwen van een woning op kavel 6. De verwerende partij verleent op 23 april 2009 de gevraagde vergunning in administratief beroep. De beslissing van de verwerende partij wordt op 19 mei 2009 geschorst door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en vernietigd door de destijds bevoegde minister bij ministerieel besluit van 23 juni 2009. Tegen dit besluit heeft de eerste tussenkomende partij een beroep tot vernietiging ingediend bij de Raad van State. De Raad van State heeft met een arrest van 15 juni 2011 met nummer 213.883 de afstand van het door de eerste tussenkomende partij ingestelde beroep vastgesteld.

Op 11 mei 2009 wordt een wijziging van het reliëf door ophoging van het terrein toegestaan.

2.

Op 3 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten de voorliggende aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woning”.

Het perceel vormt kavel 5 van de op 29 januari 1963 vergunde verkaveling.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 11 december 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Beoordeling :

De aanvraag is niet in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften zijnde landschappelijk, waardevol agrarisch gebied.

Gezien de aanwezige structuren, het gewijzigd uitzicht en gebruik van het terrein, kan gesteld worden dat de werken een grote impact hebben op de omgeving en stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten weigert op 21 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij met verwijzing naar het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 15 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van ongekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het eigendom is als lot 5 gelegen in een op 29 januari 1963 vergunde verkaveling voor 7 percelen.

Artikel 4.6.4.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, van rechtswege vervalt wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van minstens twee derde van de kavels. De verkoop van de verkaveling in haar geheel komt voor de toepassing van bovenstaande niet in aanmerking.

De ganze verkaveling werd in haar geheel gekocht op 27 maart 1963 door de heer en mevrouw [REDACTED].

Artikel 7.5.4. stelt dat tot het in artikel 7.6.2 §1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningsregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, er een vermoeden bestaat dat een verkavelingsvergunning vervallen is voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970 en die vanaf deze datum geen voorwerp heeft

uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling.

Enkel de tijdige melding van de eigenaar van de niet bebouwde kavel bij het college van burgemeester en schepenen kan het vermoeden doen opheffen.

Volgens voormeld decreet dient het college van burgemeester en schepenen zich erover uit te spreken of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, kan de onbebouwde kavel worden opgenomen in het vergunningenregister.

Het vermoeden van verval verdwijnt in principe pas op het moment dat de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar goedkeuring hecht aan het gedeelte van het vergunningenregister dat de verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970 betreft.

De aanvrager heeft zich gemeld bij het schepencollege.

Uit de gegevens in het dossier blijkt dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 21 december 2001 geen goedkeuring heeft gehecht aan de opname van verkaveling 076/005 in het vergunningenregister omdat uit de aktes van verkoop blijkt dat de verkaveling in zijn totaliteit werd verkocht.

In de rechtsleer van de Raad van State wordt het standpunt ingenomen, dat de verkoop van een verkaveling in haar geheel, het verval ervan niet voorkomt. Hiermee wordt de bedoeling van de wetgever om grondspeculatie te voorkomen gevolgd.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de verkaveling vervallen verklaard.

In zitting van 11 februari 2002 heeft het college van burgemeester en schepenen kennis genomen van het besluit van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

In het kader van de ontvoogding van Hoogstraten werd de goedkeuring van het vergunningenregister in het staatsblad gepubliceerd op 31 oktober 2005.

Naar aanleiding van een eerste weigering door de deputatie van een bouwvergunning op lot 3 van de verkaveling heeft deze tegen de verval verklaring van de verkaveling beroep ingesteld bij de Raad van State. De raad van state heeft het verzoekschrift onontvankelijk verklaard omdat "de in casu betwiste niet opname in het vergunningenregister geen voor vernietiging vatbare handeling is." De aanvrager heeft een verzoekschrift tot voortzetting bij de Raad van State ingediend. Deze procedure is nog aanhangig.

De beroeper heeft voor de tweede maal beroep aangetekend voor een weigering van bouwvergunning, deze maal voor lot 6. Deze maal besluit de deputatie op 23 april 2009 op basis van het niet éénduidig zijn van de wetgeving en op basis van de op handen zijnde codex om vergunning te verlenen.

Deze vergunning werd bij Ministerieel Besluit van 23 juni 2009 vernietigd. De argumentatie hierbij is samengevat de volgende: (...)

De aanvrager heeft een verzoekschrift tot vernietiging van dit Besluit bij de Raad van State ingediend. Deze procedure is nog lopende.

Beroeper hoopt door een uitspraak van een onafhankelijke rechtbank in een ander gelijkaardig dossier dat deputatie het verval van de verkaveling naast zich neer zal leggen.

De verkoop van een verkaveling in haar geheel en het verval ervan wordt in volgende alinea's juridisch behandeld.

Of de verkoop van een verkaveling in haar geheel al dan niet het verval van de vergunning verhindert is een vraag die in de schaarse rechtspraak en rechtsleer aanleiding geeft tot tegenstrijdige standpunten.

Wie bevestigend antwoordt, argumenteert dat een dergelijke verkoop de wettelijke vereiste van de verkoop van minstens 1/3 overtreft én dat de wetgever, had hij het anders gewild, dat dan maar uitdrukkelijk had moeten bepalen met het oog op rechtszekerheid.

Wie ontkent, stelt dat er bij de verkoop van een verkaveling in haar geheel geen verkaveling plaatsgrijpt.

Een definitieve uitspraak van de Raad van State is er nog niet (zie verder).

Met een vonnis van 26 januari 2009 van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, rechtsprekend in burgerlijke zaken, wordt de volgende redenering opgebouwd in verband met een zaak waarbij uiteindelijk de enige twee kavels van een vergunning van 28 december 1964 in één hand verenigd zijn bij een geregistreerde toewijzing van 7 oktober 1965, nadat zij eerst afzonderlijk werden aangeboden:

1) de verkaveling is gerealiseerd door de openbare verkoop van beide loten (in massa toegewezen aan één persoon), en de daaropvolgende registratie;

2) uit de parlementaire voorbereiding of wettekst kan niet afgeleid worden dat de wetgever de gelijktijdige verkoop van alle loten in de verkaveling aan dezelfde koper niet heeft willen beschouwen als een verkoop in de zin van de vervalregeling; uit de parlementaire voorbereiding blijkt wél dat wanneer twee of meer aangrenzende kavels gekocht worden door dezelfde koper, deze koper de kavels niet kan verenigen tot één kavel en dat het afzonderlijke kavels blijven; Het verval van verkavelingsvergunningen, vermeld in het eerste lid, die niet moesten worden aangemeld omwille van het feit dat zij vanaf 22 december 1970 het voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, wordt beoordeeld met toepassing van de regeling, vermeld in het vierde lid.

3) de wetgever heeft enkel speculatie in hoofde van de verkavelaar willen tegengaan, niet de eventuele speculatie in hoofde van de koper; hij heeft ook nooit een bouwverplichting aan de kopers opgelegd.

Een eerste kritische bedenking hierbij is dat de stad Mechelen, in deze procedure vertegenwoordigd door Meester Hugo Sebrechts, de stelling verdedigde dat de verkaveling gerealiseerd werd door het te koop aanbieden van de afzonderlijke percelen in openbare verkoop en dit - volgens p. 10 van het vonnis - zeer in tegenstelling tot de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarbij de verkaveling vervallen werd verklaard.

Wat de speculatie betreft, vermeldt het verslag namens de commissie voor openbare werken, zitting van 11 december 1970, uitdrukkelijk volgende doelstelling voor de vervalregeling van een verkaveling die geen wegenbouwwerken omvat, zoals ingevoegd in de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 bij wet van 22 december 1970, art. 57, § 4: "Het komt er op aan de grondspeculatie en belemmeringen voor een degelijke ruimtelijke ordening te voorkomen" (eigen cursivering). Niet alleen bleek de verhouding verkaveling/bebouwde percelen 1/5. Veel verkavelingen werden zelfs niet gerealiseerd, hetzij omdat zij louter aangevraagd waren om het statuut van de grond te kennen, hetzij omdat de meerwaarde voor de aanvrager al volstond. Te hoge vraagprijzen waren het gevolg, zodat kandidaat-bouwers uiteindelijk buiten de bouwzones hun gading gingen zoeken. Om dit een halt toe te roepen, in functie van de goede ruimtelijke ordening, is dan volgende regeling uitgewerkt die de verkavelaar moet dwingen om actie te ondernemen, om tot realisatie van de verkaveling over te gaan: de vergunning vervalt indien binnen de 5 jaar niet ten minste 1/3 van de kavels verkocht is of voor meer dan 9 jaar verhuurd is of het voorwerp heeft uitgemaakt van de vestiging van een recht van erfpacht of opstal.

Dat hier onder de "realisatie van de verkaveling" louter de verkoop van percelen dient begrepen te worden, is niet zeker. In het geval dezelfde persoon twee of meer aangrenzende kavels koopt, is er trouwens geen enkele garantie dat hij/zij de kavels niet zou herleiden tot één kavel.

Ten aanzien van een zaak waar art. 129, 1° lid, DORO aangevoerd werd, oordeelde de Raad van State met het schorsingsarrest nr. 153.712, van 12 januari 2006 inderdaad dat "de wetgever het verval van de verkavelingsvergunning heeft ingevoerd met de bedoeling speculatieve verkavelingen tegen te gaan; dat de wettelijke regeling ervoor moet zorgen dat vergunde verkavelingen effectief verwezenlijkt worden; dat ingeval de verkaveling aan

één enkele koper wordt verkocht, er weliswaar meer dan 1/3 van de kavels wordt verkocht maar dat de verkavelingsvergunning niet wordt gerealiseerd; dat aannemen dat ook een zodanige verkoop een “verkoop” is zoals bedoeld door art. 129, op het eerste gezicht volledig indruist tegen de ratio legis van het decreet” (eigen cursivering). Spijtig genoeg is de procedure niet verder gezet. Artikel 129 werd overgenomen in de huidige Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder artikel 4.6.4.

In een zaak tot nietigverklaring greep het auditoraat op 29 augustus 2008 vermeld arrest aan om erop te wijzen dat een verkoop van een volledige verkaveling binnen 5 jaar na afgifte van de vergunning niet kan gelijkgesteld worden met een verkoop van minstens één derde van de kavels om het verval tegen te gaan; “de goede plaatselijke aanleg”, zo stelt de auditeur, “mag niet gegijzeld worden door verkavelingen die niet worden uitgevoerd, doch rechtsgeldig blijven” (eigen cursivering). Ook hier kwam het niet tot een definitieve uitspraak; bij arrest nr. 190.897, van 26 februari 2009, is de afstand van geding vastgesteld (ROBR/05-182).

Uit voorgaande juridische bespreking blijkt dat aangaande de kwestie of de verkoop van verkavelingen in hun geheel en of daardoor al dan niet het verval van deze verkavelingen wordt voorkomen, tot nu toe geen éénduidigheid bestond in de rechtspraak.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt heden hierop een antwoord in artikel 7.5.6 dat als overgangsregel het volgende bepaalt: (...)

Uit bovenstaande blijkt dat de integrale verkoop van de ganse verkaveling op 27 maart 1963 in principe het verval kon verhinderen.

Evenwel is de verkavelingsvergunning vervallen verklaard door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen en is de verkaveling niet opgenomen in het vergunningenregister. Hierom heeft de beroeper zowel de Stad Hoogstraten als het Gewest gedagvaard voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout. De vordering betreft het vaststellen dat de verkaveling niet vervallen is en het veroordelen van de gedaagden tot opname van de verkaveling in het vergunningenregister. Deze procedure is nog lopende. In afwachting kan nog niet geoordeeld worden over het legaliteitsaspect van de verkavelingsvergunning.

Los van dit legaliteitsaspect kunnen ook nog een aantal opmerkingen aangehaald worden met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

Dit gebied wordt als landschappelijk waardevol aangeduid sinds het Gewestplan dat recenter is dan de verkavelingsvergunning. Bij de vaststelling van het Gewestplan werd er geen rekening gehouden met deze (onbebouwde) verkaveling. Deze werd toen reeds als vervallen beschouwd, vermits deze van voor 1970 dateerde en er dus een vermoeden bestond van verval van de verkaveling. Bij het opstellen van het Gewestplan werd geoordeeld dat dit gebied landschappelijk waardevol is en dat er derhalve een esthetisch criterium gehanteerd dient te worden bij de beoordeling van aanvragen die binnen dit gebied vallen.

Geen enkele kavel binnen de vermelde verkaveling is reeds bebouwd en de verkaveling bestaat reeds meer dan 40 jaar zonder in gebruikname.

Het betreft een onaangesneden agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Langsheen de ene zijde van de straat ■■■, waar de aanvraag zich situeert, komt geen bebouwing voor, met uitzondering van een aantal landbouwbedrijven verderop in de straat. Langsheen de overzijde van deze straat komen een aantal vrijstaande zonevreemde woningen voor. Doch dit is slechts langs één zijde en de straat vormt een duidelijke barrière tussen een bebouwde straatkant en het open agrarisch gebied. Het aansnijden van dit waardevol agrarisch gebied voor woningen kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden. Dit gebied dient zoveel mogelijk gevrijwaard te worden.

Het is ruimtelijk niet aanvaardbaar om deze aanvraag binnen dit gebied toe te staan. Het gaat hier om een open en homogeen landschap dat nog niet door bebouwing wordt

aangetast. Derhalve kan deze aanvraag vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming. Er kan nog geen beoordeling van het legale aspect van de verkavelingsvergunning gemaakt worden, zolang er geen uitspraak is van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout over het al dan niet verval van de verkavelingsvergunning.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

3.

Na de hoorzitting van 2 maart 2010, beslist de verwerende partij op 4 maart 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het eigendom is als lot 5 gelegen in een op 29 januari 1963 vergunde verkaveling voor 7 percelen.

Artikel 4.6.4.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt, dat een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, van rechtswege vervalt wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van minstens twee derde van de kavels. De verkoop van de verkaveling in haar geheel komt voor de toepassing van bovenstaande niet in aanmerking.

De ganse verkaveling werd in haar geheel gekocht op 27 maart 1963 door de heer en mevrouw [REDACTED].

Artikel 7.5.4. stelt, dat tot het in artikel 7.6.2 §1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningsregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, er een vermoeden bestaat dat een verkavelingsvergunning vervallen is voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970 en die vanaf deze datum geen voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling.

Enkel de tijdige melding van de eigenaar van de niet bebouwde kavel bij het college van burgemeester en schepenen kan het vermoeden doen opheffen.

Volgens voormeld decreet dient het college van burgemeester en schepenen zich erover uit te spreken of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, kan de onbebouwde kavel worden opgenomen in het vergunningenregister.

Het vermoeden van verval verdwijnt in principe pas op het moment dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar goedkeuring hecht aan het gedeelte van het vergunningenregister dat de verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970 betreft.

De aanvrager heeft zich gemeld bij het schepencollege.

Uit de gegevens in het dossier blijkt, dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 21 december 2001 geen goedkeuring heeft gehecht aan de opname van verkaveling 076/005 in het vergunningenregister omdat uit de aktes van verkoop blijkt dat de verkaveling in haar totaliteit werd verkocht.

In de rechtsleer van de Raad van State werd vooralsnog het standpunt ingenomen, dat de verkoop van een verkaveling in haar geheel, het verval ervan niet voorkomt. Hiermee wordt de bedoeling van de wetgever om grondspeculatie te voorkomen gevolgd.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de verkaveling vervallen verklaard.

In zitting van 11 februari 2002 heeft het college van burgemeester en schepenen kennis genomen van het besluit van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

In het kader van de ontvoogding van Hoogstraten werd de goedkeuring van het vergunningenregister in het staatsblad gepubliceerd op 31 oktober 2005.

Naar aanleiding van een eerste weigering door de deputatie van een bouwvergunning op lot 3 van de verkaveling, heeft betrokkene tegen de vervallen verklaring van de verkaveling beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft het verzoekschrift onontvankelijk verklaard omdat "de in casu betwiste niet-opname in het vergunningenregister geen voor vernietiging vatbare handeling is." De aanvrager heeft een verzoekschrift tot voortzetting bij de Raad van State ingediend. Deze procedure is nog aanhangig.

De beroeper heeft voor de tweede maal beroep aangetekend voor een weigering van bouwvergunning, ditmaal voor lot 6. Dit keer besluit de deputatie op 23 april 2009, op basis van het ontbreken van éénduidigheid in de wetgeving en met het oog op de codex die in voorbereiding is, om vergunning te verlenen.

Deze vergunning werd bij Ministerieel Besluit van 23 juni 2009 vernietigd. De gevoerde argumentatie hierbij is de "ratio legis" van het decreet om speculatieve verkavelingen tegen te gaan.

De aanvrager heeft een verzoekschrift tot vernietiging van dit besluit bij de Raad van State ingediend. Deze procedure is nog lopende.

Of de verkoop van een verkaveling in haar geheel al dan niet het verval van de vergunning verhindert, is een vraag die in de schaarse rechtspraak en rechtsleer aanleiding geeft tot tegenstrijdige standpunten.

Wie bevestigend antwoordt, argumenteert dat een dergelijke verkoop de wettelijke vereiste van de verkoop van minstens 1/3 overtreft én dat de wetgever, had hij het anders gewild, dat dan maar uitdrukkelijk had moeten bepalen met het oog op rechtszekerheid.

Wie ontkent, stelt dat er bij de verkoop van een verkaveling in haar geheel geen verkaveling plaatsgrijpt.

Een definitieve uitspraak van de Raad van State is er nog niet.

Beroeper verwijst naar een uitspraak van een onafhankelijke rechtbank in een ander gelijkaardig dossier, waarbij geconcludeerd wordt dat de verkaveling niet vervallen is.

Met een vonnis van 26 januari 2009 van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, rechtsprekend in burgerlijke zaken, wordt de volgende redenering opgebouwd in verband met een zaak waarbij uiteindelijk de enige twee kavels van een vergunning van 28 december 1964 in één hand verenigd zijn bij een geregistreerde toewijzing van 7 oktober 1965, nadat zij eerst afzonderlijk werden aangeboden:

1) de verkaveling is gerealiseerd door de openbare verkoop van beide loten (in massa toegewezen aan één persoon), en de daaropvolgende registratie;

2) uit de parlementaire voorbereiding of wettekst kan niet afgeleid worden dat de wetgever de gelijktijdige verkoop van alle loten in de verkaveling aan dezelfde koper niet heeft willen beschouwen als een verkoop in de zin van de vervalregeling; uit de parlementaire voorbereiding blijkt wél dat wanneer twee of meer aangrenzende kavels gekocht worden door dezelfde koper, deze koper de kavels niet kan verenigen tot één kavel en dat het afzonderlijke kavels blijven;

3) de wetgever heeft enkel speculatie in hoofde van de verkavelaar willen tegengaan, niet de eventuele speculatie in hoofde van de koper; hij heeft ook nooit een bouwverplichting aan de kopers opgelegd.

Aangaande de kwestie of de verkoop van verkavelingen in hun geheel al dan niet het verval van deze verkavelingen voorkomt, bestaat tot nu toe geen éénduidigheid in de rechtspraak.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt hierop een antwoord in artikel 7.5.6, dat als overgangsregel het volgende bepaalt: (...)

Uit bovenstaande blijkt dat de integrale verkoop van de ganse verkaveling op 27 maart 1963 het verval heeft verhinderd.

Evenwel is de verkavelingsvergunning vervallen verklaard door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen en is de verkaveling niet opgenomen in het vergunningenregister.

Daarom heeft de beroeper zowel de Stad Hoogstraten als het Gewest gedagvaard voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout. De vordering betreft het vaststellen dat de verkaveling niet vervallen is en het veroordelen van de gedaagden tot opname van de verkaveling in het vergunningenregister. Deze procedure is nog lopende.

Gelet op wat voorafgaat, neemt de deputatie het standpunt in, dat in casu de verkaveling als niet vervallen dient te worden beschouwd:

1) de bepalingen van artikel 7.5.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als overgangsregel met betrekking tot het vaststellen of een verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is en het feit dat een vergunningenregister ter zake geen feitelijke rechtskracht bezit;

2) de in graad van beroep door haar op 23 april 2009 verleende vergunning.

Gelet op het standpunt ingenomen met betrekking tot de legaliteit, kan worden geoordeeld dat de aanvraag voor het bouwen van een woonhuis, dat in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende brief van 12 april 2010. Het met een aangetekende brief van 14 mei 2010 ingestelde beroep is tijdig.

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

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen betwisten in hun beslissingondersteunende nota de hoedanigheid van de verzoekende partij en bijgevolg de ontvankelijkheid van het beroep. Zij werpen de volgende drie excepties op:

“IV.2.2 Drie excepties van onontvankelijkheid

A. Geen bevoegdheid in het recent gewijzigd Oprichtingsbesluit

101. Het Agentschap werd in het leven geroepen door het Oprichtingsbesluit dat bepaalt op welke manier het Agentschap kan optreden, en op welke wijze dit dient te gebeuren (stuk 30). Zo bepaalt art. 3 over welke bevoegdheden het Agentschap beschikt.

102. Art. 3 Oprichtingsbesluit voorziet niet in de bevoegdheid van het Agentschap om een beroep in te stellen tegen een beslissing van de Deputatie bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Art. 3, i) Oprichtingsbesluit voorziet bv. wel uitdrukkelijk in de bevoegdheid voor de GSA om een beroep aan te tekenen bij de Deputatie tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning.

103. De bevoegdheid om beroep in te stellen bij de RvVB wordt niet toegekend aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed waarvan de GSA deel uitmaakt. Nochtans werd het Oprichtingsbesluit n.a.v. de inwerkingtreding van de VCRO aangepast. De laatste wijziging van het besluit dateert van 4 december 2009.

104. Het niet vermelden van deze bevoegdheid in het Oprichtingsbesluit heeft als gevolg dat het Agentschap, en bijgevolg de GSA als lid van het Agentschap, niet bevoegd is om een beroep in te stellen bij de RvVB.

105. Enkel al om deze reden is het verzoekschrift van de GSA niet ontvankelijk.

B. Noodzakelijk optreden “namens” het Vlaamse gewest

106. Zoals aangehaald werd het Agentschap in het leven geroepen door het Oprichtingsbesluit dat bepaalt op welke manier het Agentschap kan optreden, en op welke wijze dit dient te gebeuren. Het Agentschap is een IVA (intern verzelfstandigd agentschap) zonder rechtspersoonlijkheid. Het ontbreken van een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid heeft als gevolg dat het Agentschap geen van het Ministerie - waartoe zij behoort - onderscheiden rechtspersoonlijkheid heeft en dus telkens dient op te treden namens/in naam van het Vlaamse Gewest.

107. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in artikel 6 van het Oprichtingsbesluit (tekst zie boven). Het Oprichtingsbesluit voorziet niet in decretale uitzonderingen voor wat betreft de hoedanigheid waarin het Agentschap en bijgevolg de GSA dient op te treden.

108. Dit in tegenstelling tot het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO dat in artikel 5 uitdrukkelijk stelt :

“Behoudens andersluidende decretale bepalingen treedt het agentschap bij het uitoefenen van zijn missie en taken op namens de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap of Vlaams Gewest, naar gelang van het geval.”

109. Het Oprichtingsbesluit van het Agentschap Inspectie RWO voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om decretaal af te wijken van de hoedanigheid waarin het Agentschap Inspectie RWO kan optreden, m.n. in regel namens het Vlaamse Gewest, behalve in de gevallen dat het decreet uitdrukkelijk andersluidend bepaalt. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat het Agentschap Inspectie RWO, en dus de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, in sommige gevallen in eigen naam kan/moet optreden.

110. Deze decretale afwijkingsmogelijkheid wordt niet voorzien in het Oprichtingsbesluit van het Agentschap Ruimte en Erfgoed. Bijgevolg kan de GSA, als lid van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, enkel namens het Vlaamse Gewest optreden, en dus niet in eigen naam.

111. Het verzoekschrift zoals ingediend op 8 maart 2010 door de heer Koen Daniëls, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (in eigen naam) is niet ontvankelijk.

C. Uitvoeren van het beleid van de minister, namens het Vlaams Gewest

112. In navolging van het bovenstaande dient te worden vastgesteld dat conform art. 2 Oprichtingsbesluit het Agentschap als missie heeft het beleid voor lokale ruimtelijke ordening en het beleid voor onroerend erfgoed, zoals het wordt vastgelegd door de bevoegde Vlaamse Minister, kwaliteitsvol uit te voeren.

113. Het Vlaamse Gewest, heeft het standpunt bevestigd van tussenkomende partijen in andere dossiers over dezelfde juridische vraag, namelijk of de verkoop van alle kavels uit een verkaveling in 1 geheel, meebrengt dat voldaan is aan de voorwaarde tot verkoop van minstens 1/3 van de kavels die meebrengt dat verkaveling niet vervalt. Daarmee steunt ze het besluit van de Deputatie dat in huidig dossier wordt aangevochten. Ook de rechtspraak in eerste aanleg en in hoger beroep bevestigde meermaals die stelling reeds eerder.

114. Het Vlaamse Gewest heeft met de invoering van artikel 7.5.6. VCRO, duidelijk een einde willen stellen aan de discussie die voorheen bestond in rechtspraak en rechtsleer. Dat blijkt zonder meer uit de memorie van toelichting van de VCRO en de parlementaire stukken en het advies van de Raad van State bij het ondertussen van kracht zijnde decreet tot wijziging van de VCRO.

115. Haar beleid is duidelijk verwoord in artikel 7.5.6 VCRO

116. Bijgevolg kan de GSA als lid van het Agentschap niet – in strijd met het beleid van zijn Minister – een beroep tot vernietiging inleiden bij de RvVB op basis van een standpunt dat radicaal ingaat tegen die decretale bepalingen met duidelijke inhoud.

117. Het verzoekschrift is om deze reden niet ontvankelijk.

D. Ondergeschikt: prejudiciële vragen

118. Indien bovenstaande excepties van niet-ontvankelijkheid niet zouden worden ingewilligd, betekent dit dat de GSA, als lid van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, in regel zou mogen optreden namens het Vlaamse Gewest, behalve bij het instellen van een beroep bij de RvVB. Dit beroep zou door de GSA kunnen worden ingesteld in eigen naam.

119. Dit leidt tot de situatie dat de GSA (conform artikel 3, i Oprichtingsbesluit en art. 4.7.21., §2, 4° VCRO) (1) tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen een

beroep zou kunnen instellen bij de Deputatie namens het Vlaamse Gewest, en dus ter uitvoering van het beleid van het Vlaamse Gewest, doch (2) indien de GSA een beroep zou instellen tegen een deputatiebesluit bij de RvVB cfr. art. 4.8.16., 5° VCRO zou optreden in eigen naam, zonder uitvoering van het beleid van het Vlaamse Gewest, en mogelijk zelfs - zoals in casu - daarmee in strijd. Dit is absurd, en uiteraard niet de intentie geweest van de decreetgever. Die visie is om die reden evenmin terug te vinden in het Oprichtingsbesluit zoals hoger uitdrukkelijk aangegeven. Het Oprichtingsbesluit voorziet evenmin een decretale uitzonderingsmogelijkheid (wat wel het geval is voor wat betreft het Oprichtingsbesluit i.k.v. handhaving, nl. i.f.v. een optreden van de GSI).

120. Indien Uw Raad, als administratief rechtscollege, toch de mening zou zijn toegedaan dat de GSA in eigen naam zou kunnen optreden, vragen 1^{ste} en 2^{de} tussenkomende partijen om volgende prejudiciële vragen voor leggen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 4.8.16., §1, 5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat voorziet in de bevoegdheid voor de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om – als lid van het Agentschap Ruimte en Erfgoed zoals opgericht met Besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Ruimte en Erfgoed - in eigen naam een beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in samenhang gelezen met artikel 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat voorziet in de mogelijkheid voor de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur om - als lid van het Intern Verzelfstandigd Agentschap Inspectie RWO zoals opgericht met besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO – in eigen naam op te treden, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in de mate dat het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Ruimte en Erfgoed enkel voorziet in de mogelijkheid voor de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om namens het Vlaamse Gewest op te treden, en dus niet in eigen naam, terwijl het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, wel uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid voor de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om zowel namens het Vlaamse Gewest als in eigen naam op te treden?”

“Schendt artikel 4.8.16., §1, 5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat voorziet in de bevoegdheid voor de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om – als lid van het Agentschap Ruimte en Erfgoed zoals opgericht met Besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Ruimte en Erfgoed - in eigen naam een beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, desgevallend in strijd met het beleid van het Vlaamse Gewest en de bevoegde minister voor Ruimtelijke Ordening, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, nu artikel 4.7.21. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat voorziet in de bevoegdheid voor de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om – als lid van het Agentschap Ruimte en Erfgoed zoals opgericht met Besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Ruimte en Erfgoed voor diezelfde gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, wanneer hij beroep instelt tegen een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen bij de Deputatie van een Provincie, voorziet dat hij zulks enkel kan doen in naam van het Vlaamse Gewest, en volgens het gevoerde beleid van het Vlaamse Gewest en de bevoegde minister voor Ruimtelijke Ordening?”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, §1 VCRO voor zover als relevant luidt als volgt:

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

...

5° De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens de gevallen vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid.”

2.

De uitzondering van artikel 4.7.19, §1, derde lid VCRO doelt op de gevallen waar de beslissingen van de deputatie niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moeten worden meegedeeld. Deze uitzondering is in deze zaak niet van toepassing.

3.

De bevoegdheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om beroep in te stellen bij de Raad is door het decreet rechtstreeks aan hem toegekend, en hangt niet af van de wijze waarop de administratie van het Vlaams gewest is ingericht, noch van de bevoegdheden, taken en opdrachten van de administratie waarvan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar deel uitmaakt.

Die decretale bepaling stelt ook niet als voorwaarde dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn beroep moet instellen namens het Vlaamse Gewest.

4.

Het wordt niet betwist dat de heer [REDACTED], op het ogenblik dat het beroep werd ingediend, de hoedanigheid van gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar had.

Deze vaststelling volstaat om de drie excepties te verwerpen.

5.

De in ondergeschikte orde voorgestelde prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof gaan uit van de hypothese dat er een tegenstelling is tussen artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in samenhang met artikel 6.1.43 VCRO (eerste vraag) en artikel 4.7.21 §2 VCRO (tweede vraag) en het besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2005, en stelt aldus niet een conflict tussen wetgevende normen van gelijk niveau aan de orde.

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

“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.”

Om de in het eerste lid van dit randnummer vermelde reden gaat de Raad niet in op het verzoek de voorstelde prejudiciële vragen te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

6.

Het beroep van de verzoekende partij is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Het eerste middel is onderverdeeld in vier onderdelen, waarvan het eerste onderdeel in hoofddeel wordt voorgesteld, en de drie andere onderdelen in ondergeschikte orde.

Eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste onderdeel roept de verzoekende partij de schending van de artikelen 7.5.3, 7.5.4, 7.5.5 en 7.5.6 VCRO.

Zij voert aan dat uit artikel 7.5.4, vierde lid VCRO duidelijk blijkt dat voor verkavelingen van voor 22 december 1970 de regeling van toepassing is die is opgenomen in punt 12 van bijlage 2 “niet in de coördinatie opgenomen bepalingen” gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962. Dit is een specifieke regeling uitgewerkt voor verkavelingsakkoorden en verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970.

De uitzonderingsbepaling van artikel 7.5.6 VCRO geldt enkel voor verkavelingsvergunningen verleend na 22 december 1970.

Het is nooit de bedoeling van de wetgever geweest om verkavelingsvergunningen te doen herleven die reeds door toepassing van het decreet (de verzoekende partij bedoelt de wet) van 22 december 1970, in 1970 (de verzoekende partij bedoelt 15 februari 1971, datum van inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970) vervallen werden verklaard. Zij ziet haar stelling bevestigd in de parlementaire voorbereiding: *“Voor verkavelingsvergunningen afgeleverd na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, doch vóór de wijziging van de Stedenbouwwet van 22 december 1970, geldt het bijzondere vervalregime van huidig artikel 192, §2, DRO.”* (memorie van toelichting, stuk 2011 - nr.1 (2008/2009).”

De verkavelingsvergunning was dus reeds vervallen.

De uitzonderingsbepaling van artikel 7.5.6 VCRO verwijst enkel naar artikel 4.6.4, §1, tweede lid, 2° VCRO.

Voor de oudste verkavelingen geldt immers een afzonderlijk temporeel overgangsregime. In geen geval kan de overgangsbepaling van artikel 7.5.6 VCRO zo toegepast worden dat een verkavelingsvergunning die sedert 1970 vervallen is, in september 2009 terug herleeft.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt.

In het verleden is er veel discussie geweest over de vraag of de verkoop van een verkaveling in haar geheel het verval van de verkavelingsvergunning al dan niet kon beletten. De decreetgever heeft hierover met de invoering van de VCRO duidelijkheid willen scheppen door in artikel 4.6.4 te bepalen dat de verkoop in haar geheel het verval van de verkaveling niet kan verhinderen. De decreetgever heeft evenwel ook aandacht gehad voor de gevolgen van deze regel op de verkavelingsvergunningen van voor de inwerkingtreding van de VCRO en heeft voorzien in een overgangsregeling. De verwerende partij verwijst naar de volgende passage uit de parlementaire voorbereiding:

“Het past echter niet om deze toekomstige regeling ook van toepassing te maken op verkopen die vaste datum¹⁴ hebben verkregen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet, net omwille van de onduidelijkheden in de rechtspraak en de rechtsleer.

Om die reden wordt door het amendement overgangsmatig verduidelijkt dat ‘oude’ verkopen (voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet) wel het verval van de verkavelingsvergunning konden verhinderen.”

Zij citeert vervolgens artikel 7.5.6 VCRO:

“De artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn voor 1 mei 2000. De beperking van artikel 4.6.4, §1, tweede lid, 2°, geldt evenwel niet ten aanzien van de verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009 ; dergelijke verkopen konden wél het verval van een verkavelingsvergunning verhinderen. Het voorgaande heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die tot het verval van verkavelingsvergunningen hebben besloten op grond van het oordeel dat verkopen van verkavelingen in hun geheel niet van aard zijn het verval van een verkaveling te verhinderen.”

In casu dateert de betwiste verkavelingsvergunning van voor 1 mei 2000 waardoor artikel 4.6.4 VCRO van toepassing is, maar niet voor wat betreft lid 2, 2° omdat de verkaveling in haar geheel verkocht werd op 27 maart 1963 (en dus vaste datum heeft verkregen voor 1 september 2009) waardoor het verval wordt verhinderd. Zij stelt dat de verzoekende partij artikel 7.5.6 VCRO leest alsof er staat dat die bepaling van toepassing is op verkavelingen verleend tussen 23 december 1970 en 1 mei 2000. Dat staat er echter niet, de bepaling is duidelijk. De verzoekende partij vraagt die bepaling toe te passen volledig in strijd met de letterlijke bewoordingen ervan.

De verwerende partij betwist verder dat er toepassing gemaakt zou moeten worden van artikel 7.5.4 VCRO, omdat op grond van artikel 7.6.2, §1, derde lid, 4° VCRO het vermoeden van verval maar geldt tot het vergunningenregister opgemaakt en goedgekeurd wordt, en dat register volgens de Raad van State maar een informatieve waarde heeft en dat het de rechtstoestand van een perceel niet kan wijzigen.

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan niets wezenlijks toe.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij nog naar het decreet van 8 juli 2010 dat artikel 7.5.6 VCRO wijzigt en dat volgens haar een interpretatieve bepaling is die de juistheid van haar stelling bevestigt.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij ten onrechte artikel 7.5.6 VCRO heeft toegepast in de plaats van artikel 7.5.5 VCRO. Die laatste bepaling, aldus de verzoekende partij, is specifiek van toepassing op verkavelingsvergunningen daterend van voor 22 december 1970, en heeft als specifieke regel voorrang op de algemene regel van artikel 7.5.6 VCRO. De verwerende partij heeft niet alleen artikel 7.5.5. VCRO ten onrechte niet toegepast, op grond van die bepaling is de betwiste verkavelingsvergunning ook vervallen, omdat de verkoop van een verkaveling in haar geheel, voor verkavelingen daterend van voor 22 december 1970, het verval van de verkavelingsvergunning niet belet. In de toelichting van het middel voert zij ook nog aan dat de verwerende partij gebonden was door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dat de betwiste verkavelingsvergunning vervallen was, en dat door zich niet te houden aan die beslissing zij machtsoverschrijding heeft gepleegd en artikel 159 van de Grondwet heeft geschonden.

De verwerende partij antwoordt samengevat dat gelet op de algemene draagwijdte van (de toenmalige versie van) artikel 7.5.6 VCRO die bepaling ook van toepassing was op de betwiste verkavelingsvergunning. Voorts stelt zij dat het vermoeden van verval van vergunningen van voor 22 december 1970 maar duurt tot de vaststelling van het vergunningenregister.

De tussenkomende partijen ondersteunen de argumentatie van de verwerende partij.

2.

De beoordeling van het onderdeel komt in essentie neer op de vraag of de verwerende partij terecht artikel 7.5.6 VCRO heeft toegepast op de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning, dan wel of zij toepassing had moeten maken van artikel 7.5.5 VCRO, en in dat laatste geval, of zij had moeten oordelen dat de betwiste verkavelingsvergunning al dan niet vervallen was en of dat verval al dan niet tegenstelbaar was aan de tussenkomende partijen.

3.

De relevante bepalingen van de VCRO, in de versie die van toepassing was toen de bestreden beslissing werd genomen, luiden als volgt:

“Artikel 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, 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 registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2°

binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.”

“Artikel 7.5.6 De artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn voor 1 mei 2000. De beperking van artikel 4.6.4, §1, tweede lid, 2°, geldt evenwel niet ten aanzien van de verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009 ; dergelijke verkopen konden wél het verval van een verkavelingsvergunning verhinderen. Het voorgaande heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die tot het verval van verkavelingsvergunningen hebben besloten op grond van het oordeel dat verkopen van verkavelingen in hun geheel niet van aard zijn het verval van een verkaveling te verhinderen.”

“Art. 7.5.4. Tot het in artikel 7.6.2, §1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970 en die vanaf deze datum geen voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, vervallen is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt een beslissing over dit deel van het vergunningenregister binnen zestig dagen nadat de gemeente hem daarom verzocht heeft.

In elke gemeente wordt een bericht aangeplakt dat de eigenaars van een niet-bebouwde kavel of meerdere niet-bebouwde kavels in vergunde niet-vervallen verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970, oproept om zich te melden bij het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse Regering neemt de nodige maatregelen om te zorgen voor de onmiddellijke aanplakking na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 1 mei 2000 en voor een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid. Als geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000, dan is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel of kavels definitief vervallen.

Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000 gemeld heeft, dan gaat het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingsvergunning niet reeds vervallen is met toepassing van de regeling, opgenomen in punt 12 van bijlage 2, "Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen: wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen", gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister.

Het verval van een verkavelingsvergunningen, vermeld in het eerste lid, die niet moest worden aangemeld omwille van het feit dat zij vanaf 22 december 1970 het voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, wordt beoordeeld met toepassing van de regeling, vermeld in het vierde lid.”

“Art. 7.5.5. Het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4, kan niet worden tegengesteld aan personen die zich op dat

verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden:

- 1° de vergunningen of attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning;*
- 2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.”*

Naast deze bepalingen van de VCRO is ook nog relevant artikel 74, §3 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw:

“Komen eveneens te vervallen :

- 1. de vóór 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen;*
- 2. de met ingang van 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen.*

In beide gevallen dient het bewijs van de verkoop of van de verhuring te worden geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 57, § 4”.

4.

Vooraf merkt de Raad op dat de decreetgever met artikel 7.5.6 VCRO een einde heeft willen maken aan de discussie of een verkoop van een verkaveling in haar geheel – voor de periode voor 1 september 2009 – al dan niet volstond om het verval van de verkavelingsvergunning te beletten.

De rechtspraak en de rechtsleer hierover voorafgaand aan deze decretale bepaling, is dan ook niet meer relevant. Het komt er op aan na te gaan wat de gevolgen zijn van artikel 7.5.6 VCRO op de voorliggende zaak.

5.

De verzoekende partij houdt voor dat uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat het de bedoeling was om voor verkavelingen van voor 22 december 1970 de vervalregeling van artikel 192 DRO te behouden:

“Dit wordt bevestigd in de voorbereidende werken naar aanleiding van de totstandkoming van de VCRO: “Voor verkavelingsvergunningen afgeleverd na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, doch vóór de wijziging van de Stedenbouwwet van 22 december 1970, geldt het bijzondere vervalregime van huidig artikel 192, §2, DRO.” (Memorie van Toelichting, Stuk 2011 (2008-2009), nr.1”.

Dit citaat is onvolledig (de Memorie van Toelichting vervolgt: *“Voorliggend ontwerpartikel verduidelijkt dat de specificering van het vertrouwensbeginsel in het nieuwe artikel 133/25, §6,*

DRO, zoals boven reeds toegelicht, desalniettemin ook geldt ten aanzien van die oude verkavelingsvergunningen.”) en misleidend.

In het door de regering ingediende ontwerp van decreet was er nog geen sprake van wat thans artikel 7.5.6 is, die bepaling is het gevolg van een parlementair initiatief (Doc. VI. Parl., zitting 2008-09, stuk 2011 nr.3, amendement nr.121 69-70). Dezelfde parlementsleden hebben overigens ook een amendement ingediend bij wat thans artikel 7.5.5 VCRO is (Doc. VI. Parl., zitting 2008-09, stuk 2011 nr.3, amendement nr.120, 66-68) zonder dat er de minste aanwijzing is dat het de bedoeling was het huidige artikel 7.5.6 te beperken tot verkavelingsvergunningen van na 22 december 1970. Integendeel, de tabel van de vervalregeling gevoegd bij het amendement nr. 121 vermeldt de vervalregeling van verkavelingen van zowel voor als van na 22 december 1970, zodat eerder geconcludeerd kan worden dat artikel 7.5.6 van toepassing was op alle verkavelingsvergunningen. Er zijn dus geen aanwijzingen dat de decreetgever de verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970 heeft willen uitsluiten van het toepassingsgebied van artikel 7.5.6 VCRO.

6.

De verzoekende partij betoogt dat de vervalregeling van artikel 4.6.4, §1 VCRO (verkoop van 1/3 van de kavels binnen vijf jaar en van 2/3 binnen tien jaar) alleen zou gelden voor verkavelingen van na 22 december 1970, niet voor verkavelingen van voor 22 december 1970.

De regeling van de verkoop van 1/3 van de kavels voor verkavelingen langs uitgeruste wegen werd ingevoerd door de wet van 22 december 1970. Pas met het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening werd die verplichting uitgebreid tot verkavelingen die gepaard gingen met wegenwerken, en werd er een nieuwe verplichting aan toegevoegd, namelijk dat 2/3 van de verkaveling verkocht diende te zijn binnen een periode van tien jaar. De decreetgever voerde ook een overgangsregeling in voor verkavelingsvergunningen van voor de inwerkingtreding van het decreet (1 mei 2000) waarbij ofwel geen verkoopverplichting bestond (verkavelingen met wegenwerken) of alleen maar de verplichting 1/3 van de kavels te verkopen.

Die overgangsregeling (artikel 203 luidt als volgt:

“De artikelen 129 tot en met 132 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Onverminderd artikel 192 wordt de termijn van 10 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning vermeld in artikel 129, eerste lid, en artikel 130, §2, eerste lid, vervangen door een termijn van 5 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Onverminderd artikel 192 wordt de termijn van 15 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning vermeld in artikel 130, §1, eerste lid, vervangen door een termijn van 10 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór de inwerkingtreding van dit decreet.”

Anders dan de verzoekende partij beweert, blijkt uit die bepaling, meer bepaald door de uitdrukkelijke referentie naar artikel 192 van hetzelfde decreet, dat de verplichting van de verkoop van 1/3, respectievelijk 2/3 van de kavels, ook gold voor de verkavelingen van voor 22 december 1970, voor zover die niet definitief vervallen zouden zijn omdat geen aangifte werd gedaan binnen de termijn van drie maanden na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999.

Het hoeft verder geen betoog dat artikel 4.6.4 VCRO, dat de vervalregeling van de artikels 129-132 DRO herneemt, dus evenzeer van toepassing is op verkavelingen van voor 22 december 1970.

Dat verklaart ook waarom artikel 7.5.4 VCRO, dat inhoudelijk de regeling van artikel 192 DRO overneemt, behouden werd.

7.

Artikel 7.5.5 VCRO heeft evenmin de strekking dat het bij uitsluiting van artikel 7.5.6 VCRO van toepassing is op verkavelingen van voor 22 december 1970.

Het doelt precies op gevallen waar de verkavelingen van voor 22 december 1970, en die vervallen waren omdat geen tijdige aangifte was gedaan binnen de periode van drie maanden na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999, om ook voor die gevallen toch nog een uitweg te bieden, namelijk wanneer de overheid in het verleden de geldigheid van die verkaveling had erkend door het afleveren van vergunningen en attesten die niet door de hogere overheid of een rechter onrechtmatig werden bevonden.

8.

Er is evenwel een belangrijke nuance: artikel 7.5.4 VCRO duidt erop dat het systeem van artikel 192 DRO behouden bleef, meer bepaald de verplichting voor eigenaars van onbebouwde kavels van verkavelingen waarvan de vergunning voor 22 december 1970 werd verleend, om tijdig aangifte te hebben gedaan bij de gemeente. De sanctie van het niet, of niet tijdig, doen van de aangifte is het definitieve verval van de verkavelingsvergunning.

Uit de samenlezing van de artikelen 7.5.4 en 7.5.6 VCRO volgt dat de verkoop van een verkaveling in haar geheel, voor vergunningen verleend voor 22 december 1970, het verval van de verkaveling maar belet voor zover de verkaveling al niet vervallen was bij toepassing van artikel 192 DRO. Dat de betwiste verkavelingsvergunning niet opgenomen is in het vergunningenregister, is niet beslissend in dat verband. Zoals de Raad van State in het hiervoor vermelde arrest van 25 februari 2009 met nr.190.815 beslist heeft: *“Uit deze bepalingen [de artikels 96 §1 en 134 §1 DRO] blijkt dat het vergunningenregister een louter informatief karakter heeft, en de inhoud ervan “geen invloed (heeft) op de stedenbouwkundige status” van het betrokken onroerend goed.”*

Dit arrest maakt duidelijk dat het al dan niet opnemen van een vergunning in het vergunningenregister niet beslist wat de juridische stedenbouwkundige toestand van een onroerend goed is. Derhalve was het niet opnemen van de betwiste verkavelingsvergunning niet bindend voor de verwerende partij. Nu de tussenkomende partijen aangevoerd hadden dat artikel 7.5.6 VCRO op hun aanvraag van toepassing was, was de verwerende partij zelfs verplicht dit te onderzoeken. Door dat te doen heeft de verwerende partij ook geen toepassing gemaakt – wat zij niet mag doen – van artikel 159 van de Grondwet, zij heeft alleen nagegaan wat de stedenbouwkundige toestand van de bestwiste verkavelingsvergunning was, en daarbij was zij, zoals hiervoor uiteengezet, niet gebonden door de gegevens van het vergunningenregister. Er anders over oordelen zou erop neerkomen aan het vergunningenregister meer juridische waarde toe te kennen dan het heeft.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast “dat de aanvrager zich tijdig gemeld heeft bij het schepencollege”. Daarmee heeft de verwerende partij aangegeven dat de aanvrager zijn verplichtingen op grond van artikel 192 DRO was nagekomen, hetgeen overigens niet betwist wordt door de verzoekende partij. Het college van burgemeester en schepenen was trouwens oorspronkelijk van oordeel dat de verkavelingsvergunning niet vervallen was.

Ook al hebben de tussenkomende partijen de eigenlijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarbij het verval van de verkavelingsvergunning werd vastgesteld, niet aangevochten, maar alleen de beslissing om de verkaveling niet op te nemen in het vergunningenregister – de Raad merkt op dat in de door de Raad van State beslechte zaak ook de beslissing van de gemachtigde ambtenaar waarbij hij liet gelden dat de verkavelingsvergunning vervallen was, aangevochten werd – dan nog verandert dit niets aan de zaak. Artikel 7.5.6 VCRO bepaalt dat alleen in geval van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak de verkoop van de verkaveling in haar geheel het verval van de verkaveling niet kan beletten. Dat is hier niet het geval. Ook al zou men ervan uitgaan dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd was om het verval vast te stellen, en dat die beslissing niet zou zijn aangevochten bij de Raad van State, dan nog staat een dergelijke beslissing niet in de weg van de toepassing van artikel 7.5.6 VCRO.

Integendeel, het is precies de bedoeling dat, met de ene uitzondering van een rechterlijke beslissing waarin tot het verval werd besloten, ook in gevallen waar in het verleden een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd omdat de verkavelingsvergunning vervallen was omdat ze in haar geheel verkocht werd, het verval vooralsnog werd opgeheven.

9.

Het arrest van het Grondwettelijk Hof van 31 mei 2012 met nr.071/2012 leidt niet tot een andere conclusie.

In die zaak stond niet de hier in het geding zijnde versie van artikel 7.5.6 VCRO ter discussie, maar wel de versie zoals gewijzigd door het decreet van 16 juli 2010, waardoor precies de verkavelingsvergunningen van voor 22 december 2010 van het toepassingsgebied werden uitgesloten.

In zijn antwoord op de eerste prejudiciële vraag stelde het Hof dat het niet ongrondwettelijk was artikel 74 van de wet van 29 maart 1962 (thans in essentie het hiervoor vermelde punt 12 van bijlage 2 “niet in de coördinatie opgenomen bepalingen” gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 22 maart 1962) zo te interpreteren dat de verkoop van een verkaveling in haar geheel niet van aard was om het verval van de verkaveling te beletten. Daaruit volgt evenwel niet dat het de decreetgever niet zou vrijstaan te bepalen dat een dergelijke verkoop het verval wel kon beletten, en dat is, zoals hiervoor gebleken is, de strekking van artikel 7.5.6 VCRO in de versie die gold toen de bestreden beslissing werd genomen, en dat is niet de versie die aan het Grondwettelijk Hof werd voorgelegd.

Dat het Hof in zijn antwoord op de tweede vraag aanvaardde dat artikel 7.5.6 VCRO zoals gewijzigd door het decreet van 16 juli 2010 – de verkoop van een verkaveling in haar geheel belet niet het verval van verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970 - niet in strijd was met de aangevoerde grondwettelijke en internationaalrechtelijke bepalingen en beginselen, ook als die niet alleen maar verduidelijkende, maar ook terugwerkende kracht zou hebben, heeft uiteraard niet tot gevolg dat beslissingen genomen voordat de wijziging van het artikel 7.5.6 VCRO in werking is getreden, daardoor retroactief onwettelijk worden.

Er kan nog aan worden toegevoegd dat, als het zo evident was dat de verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970 niet in aanmerking kwamen voor de toepassing van artikel 7.5.6 VCRO in de hier in het geding zijnde versie, de vraag gesteld kan worden waarom het nodig gevonden werd die bepaling in die zin te wijzigen.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel

Standpunt van de partijen

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.6.4, 7.5.4 en 7.5.6 VCRO alsook van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt dat de verkavelingsvergunning al in 1970 vervallen was op grond van de wet van 22 december 1970, meer bepaald het door die wet in de wet van 29 maart 1962 ingevoerde artikel 74.

Zij wijst erop dat de wetgever speculatieve verkavelingen een halt wilde toeroepen, dat de tussenkomende partijen ook na hun aankoop van de verkaveling in haar geheel de kavels niet onder verschillende titularissen verdeeld hebben, en zij verwijst voorts naar het auditorsverslag in de zaak A/A 65.989/X-6697.

De verwerende partij stelt dat het onderdeel een herhaling is van de stelling dat de verkavelingsvergunning vervallen is. Zij verwijst naar haar antwoord bij het eerste onderdeel en benadrukt dat het de decreetgever is die met artikel 4.6.4 VCRO, en niet vaststaande rechtspraak, een einde gemaakt heeft aan de discussie over de vraag of de verkoop van een verkaveling in haar geheel het verval van de verkaveling kan beletten. Zij benadrukt ook dat de decreetgever met artikel 7.5.6 VCRO een overgangsmaatregel heeft opgenomen voor verkavelingen van voor 1 mei 2000 waar de verkoop van een verkaveling in haar geheel wel in aanmerking komt om het verval te beletten.

De tussenkomende partijen voegen niets wezenlijks toe aan de argumentatie van de verwerende partij.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar argumentatie van het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Het onderdeel berust geheel op de in het eerste onderdeel vergeefs aangevoerde stelling dat de betwiste verkavelingsvergunning vervallen was op het ogenblik dat de bestreden beslissing genomen werd.

Het tweede onderdeel is ongegrond om de redenen uiteengezet bij de beoordeling van het eerste onderdeel.

Derde onderdeel

Standpunt van de partijen

In het derde onderdeel voert de verzoekende partij nogmaals de schending aan van de artikelen 4.6.4, 7.5.4 en 7.5.6 VCRO alsook van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De argumentatie komt er op neer dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door een verkavelingsvergunning als niet-vervallen te beschouwen op een grond die zodanig gecontesteerd was, dat nauwelijks vijf maanden na de inwerkingtreding van de VCRO al een voorstel tot wijziging van artikel 7.5.6 VCRO werd ingediend om het herleven van oude

verkavelingsvergunningen te beletten. De verzoekende partij bekritiseert ook de oorspronkelijke, hier in het geding zijnde versie van artikel 7.5.6 VCRO, “naar alle waarschijnlijkheid *wetgeving-op-maat*”. Zij stelt dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door geen rekening te houden met de nakende wijziging van artikel 7.5.6 VCRO, terwijl ze in een vorige beslissing al wel blijkt gegeven had van met komende regelgeving rekening te houden en de ruimtelijke ordening bij uitstek een materie is waar de regelgeving frequent gewijzigd wordt.

De verwerende partij stelt dat zij zich als administratieve overheid niet mag uitspreken over de wettelijkheid van bestuurshandelingen, behoudens wanneer ze door een zo grove onregelmatigheid zijn aangetast dat ze voor onbestaande moeten worden gehouden. De door de verzoekende partij geciteerde rechtspraak is niet relevant omdat het daar ging over zaken waar de overheid een wettelijke grondslag had om een vergunning te weigeren op grond van een in voorbereiding zijnd plan van aanleg, wat hier niet het geval is. De vorige beslissing van de verwerende partij van 23 april 2009, waarbij geanticipeerd werd op komende wetgeving, werd door de minister vernietigd, en die beslissing kan dus wegens haar onrechtmatigheid niet als precedent worden ingeroepen. De verwerende partij stelt dat zij nieuwe wetgeving niet kan toepassen vooraleer ze bekendgemaakt is en in werking getreden.

De tussenkomen partijen voegen niets wezenlijks toe aan de argumentatie van de verwerende partij.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar argumenten van het verzoekschrift. Zij stelt dat de goedkeuring van het decreet van 16 juli 2010 haar gelijk bewijst.

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij is als administratieve overheid ertoe gehouden de regelgeving toe te passen zoals die van kracht is op de datum waarop zij haar beslissing neemt.

Juist het anticiperen op een komende wijziging van de regelgeving, zonder dat voor die anticipatie een wettelijke grondslag aanwezig is, zou een onrechtmatigheid uitmaken.

Ook op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel, dat geen grondwettelijke waarde heeft, kan de verwerende partij als administratieve overheid, bij gebrek aan formele wettelijke grondslag, niet anticiperen op komende, en daarom op dat moment nog onzekere, wetgeving.

Het derde onderdeel is ongegrond.

Vierde onderdeel

Standpunt van de partijen

In het vierde onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 7.5.6 VCRO, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt dat, zelfs als artikel 7.5.6 VCRO van toepassing zou zijn, de verwerende partij die bepaling geschonden heeft omdat die ook bepaalt dat zij niet kan worden toegepast op gevallen waar in een kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing tot het verval van de verkavelingsvergunning heeft besloten. Zij wijst op het arrest van de Raad van State van 25 februari 2009 met nr.190.815. Volgens de verzoekende partij heeft de Raad van State in dat arrest besloten dat de betwiste verkavelingsvergunning vervallen is.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen ontkennen dat dit arrest van de Raad van State tot het verval van de verkavelingsvergunning heeft besloten.

In haar wederantwoordnota blijft de verzoekende partij bij haar stelling.

Beoordeling van de Raad

In zijn arrest van 25 februari 2009 met nr.190.815 heeft de Raad van State zich ertoe beperkt het beroep tot vernietiging van de eerste tussenkomende partij niet ontvankelijk te verklaren, op grond van de overweging:

“Uit hetgeen voorafgaat volgt dat, zoals de tweede verwerende partij aanvoert, en in tegenstelling tot hetgeen de verzoeker nog stelt in zijn laatste memorie, een al dan niet vermelding in het vergunningenregister -ook al zou deze niet terecht zijn- de rechtstoestand van de betrokken eigendom niet vermag te wijzigen. De bestreden beslissingen zijn niet voor vernietiging vatbare akten.”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, heeft de Raad van State in dat arrest niet besloten tot het verval van de betwiste verkavelingsvergunning.

Het vierde onderdeel mist feitelijke grondslag en is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit in middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit).

Zij stelt dat de verkavelingsvergunning vervallen is, dat de verwerende partij dus rekening moest houden met de planologische bestemming en voorschriften, dat de verwerende partij erkent dat de aanvraag in strijd is met de planologische voorschriften, en vervolgens diezelfde planologische voorschriften, namelijk de artikelen 11 en 15 van het Inrichtingsbesluit van toepassing op landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, miskent.

De verwerende partij antwoordt hierop dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, de bestreden verkavelingsvergunning niet vervallen is. Daarom zijn de bepalingen van het gewestplan niet van toepassing.

De tussenkomende partijen voegen niets wezenlijks toe aan de argumentatie van de verwerende partij.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Het middel gaat ervan uit dat de verkavelingsvergunning vervallen was, zodat de verwerende partij de aanvraag moest toetsen aan de bestemming van het gewestplan, met name landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Bij de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij terecht heeft aangenomen dat de verkavelingsvergunning niet vervallen was, zodat het middel om de daar aangegeven redenen als ongegrond beschouwd moet worden.

Het tweede middel is ongegrond.

C. Het derde middel

Standpunt van de partijen

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2005 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van het motiveringsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing erkent dat door het aangevraagde de infiltratie van het hemelwater wordt beperkt en dat dient te worden gecompenseerd.

Zij stelt verder dat artikel 2 van het eerder genoemde besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2005 de verplichting oplegt om de compensatie te voorzien in de vergunningsbeslissing zelf en dat die niet mag laten afhangen van onzekere toekomstige aanvragen. Zij wijst erop dat de verwerende partij in een eerdere beslissing, namelijk van 23 april 2009, voor een kavel in dezelfde verkaveling, ook had vastgesteld dat er een verminderde infiltratiecapaciteit was, maar tevens dat die door de aanvrager wel werd gecompenseerd.

De verwerende partij stelt dat de bewuste passage uit de bestreden beslissing een louter materiële vergissing is, daar uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat er voorzien wordt in een voldoende compensatie voor de verminderde infiltratiecapaciteit, namelijk een hemelwaterpunt van 7.500 liter, wat overeenkomt met een dakoppervlakte van 200 m², terwijl het dakoppervlak van de aangevraagde woning 170 m² bedraagt.

De tussenkomende partijen ondersteunen deze redenering.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat als het om een materiële vergissing zou gaan, dit getuigt van grove onzorgvuldigheid, en de verwerende partij als er sprake is van een materiële vergissing toch nog moest voorzien in compenserende maatregelen.

Beoordeling door de Raad

Met betrekking tot de watertoets vermeldt de bestreden beslissing het volgende:

“Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte

*wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in latere
aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.”*

Dat het perceel niet gelegen is een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, wordt niet betwist.

Derhalve diende alleen de verminderde infiltratiecapaciteit gecompenseerd te worden.

Het wordt evenmin betwist dat de plannen gevoegd bij de aanvraag, en goedgekeurd door de verwerende partij, voorzagen in de aanleg van een hemelwaterput van 7.500 liter en dat de aangevraagde woning een dakoppervlak had van 170m², en dat een hemelwaterput van 7.500 liter voldoende is voor een woning met een dakoppervlak van 200m².

Gelet op deze gegevens kan met de verwerende partij worden aangenomen dat de vermelding in de bestreden beslissing dat de verminderde infiltratiecapaciteit dient gecompenseerd te worden in latere aanvragen, een materiële vergissing is. Aangezien de plannen gevoegd bij de aanvraag, waarvan de verwerende partij kennis heeft genomen en ze heeft beoordeeld, duidelijk aantonen dat de verminderde infiltratiecapaciteit gecompenseerd wordt, valt ook niet in te zien waarom die materiële vergissing aantoont dat de verwerende partij in die mate onzorgvuldig gehandeld heeft dat daardoor de bestreden beslissing als onrechtmatig beschouwd dient te worden.

Het derde middel is ongegrond.

D. Het vierde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 11 en 15 van het Inrichtingsbesluit en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de aanvraag diende te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, en dat ze daarbij niet kon volstaan met te stellen dat de aanvraag in overeenstemming was met de verkavelingsvoorschriften, zeker omdat het om een verkavelingsvergunning gaat die bijna 50 jaar oud is.

De verwerende partij herneemt het verweer dat ze heeft gevoerd bij het tweede middel.

De tussenkomenende partijen ondersteunen die argumentatie.

In haar wederantwoordnota handhaaft de verzoekende partij haar argumentatie. Ze voegt eraan toe dat de verwerende partij, nu de verkavelingsvergunning vervallen was, de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet mocht beperken tot een toets aan de vervallen verkavelingsvoorschriften.

Beoordeling door de Raad

1.

De relevante bepalingen van de VCRO luiden als volgt:

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

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
 - b) een goede ruimtelijke ordening;
- 2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;
- 3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

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

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.”

2.

De bestreden beslissing oordeelt over de verenigbaarheid van de aanvaag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“Gelet op het standpunt ingenomen met betrekking tot de legaliteit, kan worden geoordeeld dat de aanvraag voor het bouwen van een woonhuis, dat in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.”

De bestreden beslissing bevat nog de volgende relevante overwegingen:

“De aanvraag betreft het optrekken van een woning, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De omgeving is een open, nog onaangetast gebied met aan de overzijde van ■■■ een aantal woningen. De omgeving wordt voorts gekenmerkt door een open agrarisch landschap.”

3.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij voor wat betreft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet kon volstaan met te verwijzen naar de verkavelingsvoorschriften, die immers vervallen waren, en rekening had moeten houden met de artikelen 11 en 15 van het Inrichtingsbesluit.

Voor wat betreft het argument dat de verkavelingsvergunning, en dus de verkavelingsvoorschriften, vervallen waren, kan verwezen worden naar de bespreking bij de beoordeling van het eerste onderdeel van het eerste middel.

In zoverre de verzoekende partij voorhoudt dat de verwerende partij niet kon volstaan met de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming was met de verkavelingsvoorschriften, is het middel ongegrond, gelet op het bepaalde in artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, en op het feit dat de verzoekende partij niet aantoont welke aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° niet door de verkavelingsvergunning geregeld werden. De enkele vaststelling dat de verkavelingsvergunning bijna 50 jaar oud is, toont op zichzelf niet aan dat de toetsing aan de verkavelingsvoorschriften niet zou volstaan.

Mede gelet op de aanwezigheid aan de overzijde van de weg van een aantal woningen, waarvan niet gesteld wordt dat deze niet rechtmatig werden opgericht, zodat de verwerende partij daarmee rekening mocht houden, kan niet gezegd worden dat de verwerende partij, binnen de grenzen van haar discretionaire bevoegdheid, met de vermelde motivering de goede ruimtelijke ordening niet correct beoordeeld heeft.

Het vierde middel is niet gegrond.

E. Het vijfde middel

Standpunt van de partijen

In het vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het motiveringsbeginsel.

Zij voert aan dat de verwerende partij, voor wat betreft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, niet kon volstaan met in vage en algemene termen te verwijzen naar de voorschriften van de verkavelingsvergunning, maar als zorgvuldig bestuur had moeten nagaan of de voorschriften die destijds geformuleerd werden op basis van de toenmalige bestemming (woongebied) nog steeds integraal konden worden toegepast, temeer nu de verwerende partij op basis van artikel 4.4.1 VCRO over de mogelijkheid beschikte om af te wijken van de voorschriften

van de verkavelingsvergunning met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Zij had dit moeten doen gelet op het feit dat de percelen door het gewestplan waren bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag in overeenstemming was met de verkavelingsvoorschriften, en omdat er geen strijdigheid met die voorschriften was, zij daarover helemaal geen nadere motivering moest geven. Voor wat betreft de vraag of de verkavelingsvoorschriften, die dateerden van voor het gewestplan, wel integraal konden worden toegepast, stelt de verwerende partij dat zij niet bevoegd is om op grond van artikel 159 van de Grondwet de verkavelingsvoorschriften niet toe te passen. De afwijking van de voorschriften kan maar op verzoek van de aanvrager en kan niet worden opgelegd door de overheid.

De tussenkomenende partijen ondersteunen deze argumentatie.

In haar wederantwoordnota handhaaft de verzoekende partij haar argumentatie, en voegt eraan toe dat een vergunningverlenende overheid afdoende moet aantonen waarom het aangevraagde in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

Beoordeling door de Raad

Het argument dat de verwerende partij niet kon volstaan met in vage en algemene termen te verwijzen naar de verkavelingsvoorschriften valt samen met het vierde middel, en moet om de redenen die zijn vermeld bij de bespreking van dat middel worden verworpen.

In zoverre de verzoekende partij voorhoudt dat de verwerende partij als zorgvuldig bestuur had moeten nagaan of de verkavelingsvoorschriften, gelet op de later door het gewestplan vastgestelde bestemming van de percelen als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, nog wel integraal konden worden toegepast, is het middel ongegrond, nu de verzoekende partij geen rechtsgrond aanduidt, en de Raad er geen ziet, op grond waarvan de verwerende partij een dergelijk standpunt kon innemen. Wel is het zo dat de overheid die het gewestplan heeft vastgesteld, daarbij de herziening of opheffing had kunnen bevelen van de verkavelingsvergunningen die met dat gewestplan in strijd waren, maar de verzoekende partij beweert niet dat de bevoegde overheid van die mogelijkheid in dit geval gebruik gemaakt heeft.

In zoverre de verzoekende partij voorhoudt dat de verwerende partij op grond van artikel 4.4.1 VCRO vermocht af te wijken van de verkavelingsvoorschriften, is het middel ongegrond. Die bepaling stelt immers dat afwijkingen van, onder meer, verkavelingsvoorschriften kunnen worden "toegestaan", wat impliceert dat de aanvrager van de vergunning om die afwijking moet verzoeken, en niet dat ze door de vergunningverlenende overheid uit eigen beweging kunnen worden opgelegd.

Het vijfde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Katrien WILLEMS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien WILLEMS

Marc BOES