

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0253 van 21 april 2015  
in de zaak 1314/0161/A/4/0132

*In zake:* de heer **Etienne DENIES**

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 15 april 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Vossestraat 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 337m.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET die loco advocaat Konstantijn ROELANDT verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

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

### III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse verleent op 16 november 1976 een vergunning voor het verkavelen van gronden gelegen langs de Vossestraat, gekadastraerd sectie B, nrs. 339t en 337l.

Het college stelt het verval van deze verkavelingsvergunning vast in een proces-verbaal van 21 maart 1984, in toepassing van het toenmalig “artikel 12, § 4 van de wet van 22 december 1970, houdende wijziging van artikel 57 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw”. Er wordt vastgesteld dat de verkoop, verhuur voor meer dan 9 jaar, de vestiging van een erfpacht, opstalrecht van ten minste 1/3 van de kavels niet werd geregistreerd.

2.

Voor één van de percelen gelegen binnen de hiervoor vermelde verkavelingsvergunning dient de verzoekende partij op 15 februari 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning. De verzoekende partij heeft dit perceel, gelegen te 3090 Overijse, Vossestraat 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 337m, aangekocht op 5 oktober 2009.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 14 maart 2013 als volgt:

“ ...

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot het bouwen van een woning in agrarisch gebied.*
- *Op het perceel in kwestie zou vroeger een woning hebben gestaan. Momenteel er geen woning meer aanwezig.*
- *Gelet op de aard en de ligging kan er uit landbouwkundig standpunt geen gunstig advies worden verstrekt. De voorgestelde werken voldoen niet aan de wettelijke context zoals gesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse weigert op 15 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT**

*Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband. Het voorgelegde ontwerp voorziet het bouwen van een woning. Op het perceel in kwestie zou vroeger een woning hebben gestaan. Momenteel is er geen woning meer aanwezig.*

*Reeds op de kadastrale plannen toestand 01/01/1979 is geen woning aangeduid op het terrein.*

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De voorgelegde aanvraag is in strijd met het aanvullend planologisch voorschrift. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies volgens de Vlaamse Codex, hoofdstuk IV, Afdeling 2. De aanvraag voorziet het bouwen van een woning. De voorgestelde werken voldoen niet aan de wettelijke context van vermelde codex en is hiermee niet in overeenstemming.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 29 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 september 2013 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*c) Het herbouwen van een woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan. Volgens artikel 4.4.13, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000m<sup>3</sup>.*

*Hier wordt het aantal woongelegenheden bewaard en is het volume van de woning beperkt tot 1000m<sup>3</sup> (ca. 926m<sup>3</sup>). De aanvraag betreft echter geen ‘bestaande woning’. Er is enkel sprake van een woning die ooit heeft bestaan. De afwijkingbepalingen zoals die zijn vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies zijn enkel van toepassing op bestaande, vernietigde, of recent afgebroken constructies. Hier is er enkel sprake van een constructie die al zo’n 35-40 jaar geleden werd afgebroken en dus niet recent (na de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in 2010). De woning was nog aanwezig op de NGI-onderlegger bij het initiële gewestplan (begin van de jaren ’70) maar de stedenbouwkundige vergunning kwam te vervallen. Een latere verkavelingsvergunning uit 1976 gaf melding van de reeds afgebroken woning. Ook volgens de gegevens van de*

*gemeente kwam de woning al in 1979 niet meer op het kadaster voor. De grond werd verworven door de aanvragers in 2009 als goedkope 'grond' (kadastraal bekend als 'puin'), wat blijkt uit de bijgevoegde akte.*

*d) De beroeper verwijst naar artikel 4.4.10, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dewelke bepaalt dat de afdeling 2 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' enkel van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, en het gegeven dat het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Er is een voorafgaande (vervallen) vergunning tot herbouwen van 9 september 1963. Deze toetsing is echter enkel aan de orde wanneer vandaag de woning nog zou aanwezig zijn.*

*Het teruggrijpen naar de eerste vergunningsaanvraag moet toelaten te besluiten dat de woning in voldoende bouwfysische toestand verkeerde om te kunnen verbouwen of herbouwen, doorheen de verschillende afwijkingsbepalingen op de gewestplannen. In het geval de werken niet konden vallen onder de toenmalige afwijkingsregimes kunnen dan alsnog de huidige afwijkingsregels toegepast worden, wat vooral een uitbreiding naar herbouw betreft. Deze maatregel voorkomt een zekere discriminatie voor aanvragers die tevergeefs een herbouw hebben betracht. Deze maatregel vermog niet om ook voor de woningen die ondertussen afgebroken werden een afwijkingsbepaling toepasselijk te maken. Bovendien dient hier gesteld dat de dossiergegevens uit 1963 niet toelaten om tot een uitsluitel te komen over de al dan niet verkrotte toestand. De aanvraag was ingediend als de vervanging van 'een krotwoning', de enige beschikbare foto ondersteunt deze vaststelling op het eerste zicht niet maar is ontoereikend om dat met zekerheid vast te stellen. De bouwfysische toestand van deze voormalige woning deed in 1963 dan ook niet ter zake gezien er nog geen uitdovingsbeleid of zonevreemdheid was (nog geen gewestplannen).*

*e) De beroeper stelt nog dat de verkaveling niet vervallen zou zijn, gezien één jaar na de vergunning een eigendomsoverdracht gebeurde naar aanleiding van een overlijden. In de opeenvolgende wetgevingen inzake de ruimtelijke ordening is echter steeds duidelijk gesteld dat het om een verkoop moet gaan, erfpacht of opstalrecht, en dat de overdracht door nalatenschap niet gelijk wordt gesteld hieraan. Het verval van de verkaveling werd dan ook al officieel op 21 maart 1984 vastgesteld bij proces-verbaal en er is geen enkel element dat aanleiding geeft om dit in heroverweging te nemen.*

*f) In bijkomende orde dient nog worden vastgesteld dat op de betrokken grond, vermoedelijk al vanaf de jaren '70 een (spontane?) bebossing plaatsvond, en dat voortgaande op de raadpleegbare luchtfoto's er een ontbossing plaatsvond tussen 2009 en 2011. Het is niet duidelijk in hoeverre hiertoe de benodigde vergunningen en/of machtigingen, of vrijstellingen hiervan, werden bekomen. Ook nog in zeer ondergeschikte orde kan opgemerkt worden dat de bouw van een woning in 'fermettestijl' wordt beoogd, en dergelijke woning geen enkele architecturale relatie bezit met de afgebroken woning.*

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

- het bouwen van een woning is in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied;*
- de aanvraag valt onder geen enkele afwijkingsbepaling inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies, gezien er geen bestaande woning meer is. De woning*

- werd al decennia geleden afgebroken;*
- *van de eerdere verkaveling op het goed in 1976 kan evenmin gebruik worden gemaakt, daar deze verkaveling al vijf jaar nadien kwam te vervallen.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Eerste middel**

##### *Standpunten van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 57, § 4, tweede lid van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“...*

*16. In zijn beroepschrift heeft verzoekende partij reeds de geest van de vervalregeling van verkavelingsvergunningen in de 'oude' Stedenbouwwet' aangehaald, namelijk wenste men vooral speculatie tegen te gaan.*

*17. Verzoekende partij stipt in zijn beroepschrift aan dat deze visie werd bekrachtigd in het decreet van 27 juni 1985, BS 21 augustus 1985. Later werd dit overgenomen in het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Inmiddels werd diezelfde redenering overgenomen in de VCRO (art. 4.6.4. §1, tweede lid, 1°).*

*Verwerende partij stelt dat "in de opeenvolgende wetgevingen inzake de ruimtelijke ordening echter steeds duidelijk is gesteld dat het om een verkoop moet gaan, erfpacht of opstalrecht, en dat de overdracht door nalatenschap niet gelijk wordt gesteld hieraan".*

*Die bewering is pertinent onjuist, zodat het bestreden besluit genomen is met schending van de materiële motiveringsplicht. Immers, het Decreet van 27 juni 1985 houdende wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, voorzag met haar artikel 2 de invoeging van een bijkomend lid na het eerste lid van art. 57, §4 van de Stedenbouwwet (Parl.Doc. VI. Parl. 1984-85, 286, nr. 4, stuk 9):*

*"Met verkoop zoals bedoelt in het voorgaande lid, worden gelijkgesteld de nalatenschapsverdeling, en de schenking met dien verstaande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt."*

*Dit artikel voorzag aldus een toevoeging aan het art. 57, §4 dat reeds gewijzigd was bij wet van 22 december 1970.*

*Met het artikel 3 van het decreet van 27 juni 1985 werd de datum van inwerkingtreding van het artikel 2 retroactief bepaald op 21 februari 1991, d.i. dezelfde datum van inwerkingtreding van de eerdere wetswijziging bij wet van 22 december 1970 (Parl.Doc. VI. Parl. 1984-85, 286, nr. 1, p. 2, stuk 9). Een amendement om deze retroactiviteit uit te sluiten werd niet aangenomen (stuk 9).*

*Deze wijziging aan de Stedenbouwwet was in voege vanaf 21 februari 1971 tot en met 25 maart 1997 (cfr. stuk 10).*

*Dit betekent dat voor de periode van 21 februari 1971 tot en met 25 maart 1997 wel degelijk decretaal was verankerd in de vervalregeling van verkavelingsvergunning dat onder de verkoop ook de nalatenschapsverdeling moest worden begrepen. Het in het bestreden besluit aangewende motief is dus pertinent onjuist, zodat het middel reeds om die reden gegrond is.*

*Volledigheidshalve voegt verzoekende partij er aan toe dat de voorwaarde "dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt" enkel geldt voor wat betreft de schenking. Dit kan enerzijds afgeleid worden uit de duidelijke cesuur die wordt gemaakt in de letterlijke tekst van het toen geldende art. 57, §4, tweede lid, maar anderzijds ook uit de parlementaire voorbereiding, meer bepaald de toelichting (286, nr. 1, p. 1 stuk 9) waarin er duidelijk een onderscheid gemaakt tussen nalatenschapsverdelingen aan de ene kant en schenkingen aan de andere kant ('Anderdeels').*

*Verwerende partij heeft sowieso onzorgvuldig gehandeld doordat zij niet concreet is nagegaan of dergelijke regeling in voege was of is geweest.*

*18. In casu is mevrouw Roza Gauchier op 24 december 1977 eigenaar geworden van de helft van de gronden van de verkaveling (stuk 5). Haar 4 kinderen werden eigenaar van de andere helft of, m.a.w., elk kind had 1/16 van de gronden bekomen in volle eigendom. Bijgevolg staat vast dat op 24 december 1977 meer dan 1/3 van de loten van de verkaveling binnen de 5 jaar na de datum van de verkaveling is vervreemd geworden en de verkaveling dus niet is komen te vervallen.*

*19. De verkavelingsvergunning met referte 235.FL.265 (stuk 5) werd afgeleverd op 10 augustus 1976. Aldus vond een nalatenschapsverdeling plaats binnen de periode van vijf jaar na deze verkavelingsvergunning.*

*Op dat moment was art. 57, §4, tweede lid van de Stedenbouwwet in voege op grond waarvan de nalatenschapsverdeling, als een verkoop in de zin van het eerste lid van art. 57, §4 moest worden beschouwd. Bijgevolg was de verkaveling niet vervallen en is deze verkavelingsvergunning nog steeds niet vervallen.*

*20. Verwerende partij laat zich volledig leiden door het proces-verbaal van 21 maart 1984 waarbij het verval van de verkaveling van 10 augustus 1976 met nummer 235.FL.265 werd vastgesteld. Een degelijk proces-verbaal is niet meer dan een waarschuwing maar creëert op zich geen rechtsgevolgen. Zulks blijkt niet alleen uit de op zichzelf duidelijke tekst van de wet, maar vindt bevestiging in de parlementaire voorbereiding ervan (Verslag van de Verenigde Commissies voor de Justitie en de*

Openbare Werken, Parl. St. Senaat 1969-70, nr. 525, 53; R.v.St., 3 juli 2003, Lapeirre, nr. 121.241; R.v.St., 15 september 1981, Thomas, nr. 21.388; R.v.St., 15 juni 1995, Bruyneel, nr. 53.739) en is bijgevolg weerlegbaar.

21. Bijgevolg diende de deputatie de aanvraag te toetsen aan de verkaveling van 10 augustus 1976, wat zij niet heeft gedaan. Deze verkaveling laat de oprichting van een "unifamiliale woning per perceel" toe (stuk 4), zodat de aanvraag voor vergunning vatbaar is.

Verwerende partij is dus niet alleen onzorgvuldig te werk gegaan door de argumentering van verzoekers met betrekking tot het decreet van 27 juni 1985 zonder meer opzij te schuiven, maar heeft zich ook op onjuiste feitelijke en juridische gegevens gesteund. Verwerende partij heeft al te lichtzinnig gesteld dat er nooit enige regelgeving was met betrekking tot nalatenschapsverdelingen bij de vervalregeling van verkavelingsvergunningen. Verwerende partij is dan ook niet in redelijkheid tot haar beslissing gekomen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In dit eerste middel argumenteert verzoekende partij dat de bestreden beslissing een schending zou inhouden van art. 57, §4, tweede lid van de Stedenbouwwet. Tevens zou de bestreden beslissing in strijd zijn met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens verzoekende partij zou de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte stellen dat de verkavelingsvergunning vervallen is. Verzoekende partij beweert dat de verkaveling niet vervallen is, gezien één jaar na de vergunning een eigendomsoverdracht gebeurde naar aanleiding van een overlijden. Verwerende partij zou al te lichtzinnig hebben gesteld dat er nooit enige regelgeving was met betrekking tot nalatenschapsverdelingen bij de vervalregeling van verkavelingsvergunningen. Volgens verzoekende partij is deze bewering pertinent onjuist waardoor het bestreden besluit genomen is met schending van de materiële motiveringsplicht.

Deze argumentatie kan echter niet worden aangenomen.

Art. 57, §4, eerste en tweede lid van de Stedenbouwwet zoals deze van toepassing was van 25 februari 1971 tot en met 25 maart 1997 luidde als volgt:

“Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Met verkoop zoals bedoeld in het voorgaande lid, worden gelijkgesteld de nalatenschapsverdeling en de schenking met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.”

*Deze bepaling werd later ook opgenomen in art. 129 DRO en art. 4.6.4 VCRO.*

*Op grond van de parlementaire voorbereidingen van het decreet van 27 juni 1985 heeft de Raad van State geoordeeld dat de onverdeeldheid die door het openvallen van de nalatenschap van rechtswege is ontstaan, niet voldoet. De erfgenamen moeten voor het verstrijken van de vervaltermijn uit de onverdeeldheid ten aanzien van de verkaveling treden om op de regel van gelijkstelling met verkoop aanspraak te kunnen maken (RvS 17 februari 2011, Orotex, nr. 211.339; RvS 29 juni 2010, Verdoodt en Vrijders, nr. 206.074).*

*In casu zijn Roza Gauchier en haar vier kinderen van rechtswege eigenaars in onverdeeldheid van de verkaveling geworden door het overlijden van René Degeest. Aangezien er in hoofde van de erfgenamen van rechtswege een onverdeeldheid is ontstaan ten aanzien van het geheel van de verkaveling, heeft er geen verdeling van kavels plaatsgevonden en is er geen sprake van een nalatenschapsverdeling.*

*Uit de notariële akte (stuk 5) blijkt dat verzoekende partij op 9 juni 2009, dus buiten de termijn van vijf jaar zoals bepaald in art. 57 van de Stedenbouwwet, de volledige verkaveling via een openbare verkoop heeft gekocht van de voormelde erfgenamen.*

*De verkavelingsvergunning is bijgevolg vervallen.*

*Een verkaveling die in onverdeeldheid wordt overgedragen aan alle erfgenamen, kan niet gelijkgesteld worden met een verkoop. De bestreden beslissing stelt dus terecht dat “in de opeenvolgende wetgevingen inzake de ruimtelijke ordening echter steeds duidelijk is gesteld dat het om een verkoop moet gaan, erfpacht of opstalrecht, en dat de overdracht door nalatenschap niet gelijk wordt gesteld hieraan.”*

*Voorts beweert verzoekende partij dat verwerende partij zich ten onrechte volledig heeft laten leiden door het proces-verbaal van 21 maart 1984 waarbij het verval van de verkaveling van 10 augustus 1976 met nummer 235.FL.265 werd vastgesteld (stuk 6).*

*Ook deze kritiek kan niet worden bijgetreden.*

*In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot het proces-verbaal het volgende vermeld:*

*“e) De beroeper stelt nog dat de verkaveling niet vervallen zou zijn, gezien één jaar na de vergunning een eigendomsoverdracht gebeurde naar aanleiding van een overlijden. In de opeenvolgende wetgevingen inzake de ruimtelijke ordening is echter steeds duidelijk gesteld dat het om een verkoop moet gaan, erfpacht of opstalrecht, en dat de overdracht door nalatenschap niet gelijk wordt gesteld hieraan. Het verval van de verkaveling werd dan ook al officieel op 21 maart 1984 vastgesteld bij proces-verbaal en er is geen enkel element dat aanleiding geeft om dit in heroverweging te nemen.”*

*Verwerende partij stelt alleen dat het verval van de verkaveling reeds op 21 maart 1984 officieel werd vastgesteld bij proces-verbaal. Verwerende partij is vervolgens nagegaan of er elementen aanwezig zijn om het proces-verbaal in heroverweging te nemen. Vermits in casu, zoals hiervoor uiteengezet, geen sprake is van een nalatenschapsverdeling in de*



*zin van art. 57, §4, tweede lid van de Stedenbouwwet, is er geen enkel element dat aanleiding geeft om het proces-verbaal in heroverweging te nemen.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.*

*Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke en juridische gegevens en is ze op basis daarvan en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.*

*Het eerste middel van verzoekende partij dient derhalve afgewezen te worden als ongegrond.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert:

*" ...*

*14. Verzoeker merkt op dat de deputatie met haar antwoordnota opeens wel toegeeft dat er ten tijde van het uitvaardigen van de verkavelingsvergunning een uitbreiding van de vervalregeling was, met name waarbij de schenking en de nalatenschapsverdeling werd gelijkgesteld met de verkoop. Aldus geeft de deputatie zelf aan dat zij een onjuiste beoordeling heeft gemaakt. Het is dus helemaal niet zo dat in de opeenvolgende wetgevingen steeds "duidelijk" is gesteld dat het om een verkoop moet gaan. Dit motief is kennelijk onjuist en kan bezwaarlijk in een antwoordnota worden recht gezet.*

*Op grond van deze overweging is het middel reeds gegrond. De deputatie vermag niet per antwoordnota een aanvullende motivering toevoegen aan de bestreden beslissing.*

*15. De uitbreiding van de vervalregeling tot de schenking en de nalatenschapsverdeling werd ingegeven door de rechtspraak van de Raad van State. De decreetgever verwijst naar een arrest van 1981:*

*"In zijn arrest van 15 september 1981 is de Raad van State echter van mening dat het begrip "verkoop" in zijn enge betekenis dient opgevat te worden zodat een uit onverdeeldheidtrekking ingevolge een nalatenschap niet kan gelijk gesteld worden met een verkoop vermits bij een verkoop de eigendom van de goederen worden overgedragen op het ogenblik van de verkoop en de mede-erfgenamen in een verdeling geacht worden hun rechtsvoorganger te zijn opgevolgd op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap en niet op het ogenblik van de verdeling."*

*Dit betekent dat de erfgenamen bij een nalatenschapsverdeling hun rechtsopvolgers zijn opgevolgd bij het openvallen van de nalatenschap. Ook de Raad van State maakt het onderscheid.*

*Het is in die optiek dat de decreetgever in de toelichting bij het voorstel van decreet het volgende heeft overwogen:*

*"Aan deze praktijk werd onlangs abrupt een einde gemaakt door het bekend worden van een arrest van de Raad van State van 15 september 1981, waarin bepaald werd dat een akte van deling van de nalatenschap het vervallen van de verkavelingsvergunning niet stuit."*

*De originele opzet van de decreetgever bestond erin om niet alleen de schenking, maar ook de nalatenschapsverdeling en het uit onverdeeldheid treden toe te voegen als afzonderlijke wettelijke redenen tot stuiting van de vervallenverklaring van de verkavelingsvergunning. Het artikel 2 van het wetsvoorstel werd aldus als volgt geconcipieerd:*

*"Dit artikel behelst in artikel 57, §4 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, de termen "schenking", "nalatenschapsverdeling" en "het uit onverdeeldheid treden" te vernoemen naast de reeds bestaande term "verkoop" als wettelijke redenen tot stuiting van de vervallenverklaring van de verkavelingsvergunning."*

*Bijgevolg betekent dit dat de rechtspraak van de Raad van State drastisch moet worden genuanceerd.*

*Sterker nog, berust deze rechtspraak op een verkeerde lezing van de parlementaire voorbereidingen. In haar arrest nr. 211.339 (Orotex) stelt de Raad van State het volgende:*

*"Uit de parlementaire voorbereiding blijkt tevens dat, wat de nalatenschapsverdeling betreft, uitdrukkelijk gewild is dat het enkel een uitonverdeeldheidtreding ingevolge nalatenschap kan zijn om te vermijden dat immobiliëngroepen een verkaveling zouden aankopen om nadien uit onverdeeldheid te treden (Parl. St. Vlaamse Raad, 1984-1985, nr. 286/2). Het louter openvallen van de nalatenschap is niet voldoende."*

*De Raad van State slaat de bal mis aangezien verzoeker er supra heeft op gewezen dat de decreetgever de nalatenschapsverdeling enerzijds, en de uit onverdeeldheid treden anderzijds, als twee afzonderlijke redenen tot stuiting van de vervallenverklaring heeft willen invoeren. De Raad van State beschouwt deze afzonderlijke begrippen als synoniemen, quod certe non.*

*De passage waarnaar de Raad van State in het Orotex-arrest refereert, komt uit het verslag namens de commissie en is de volgende:*

*"De vraag rijst of aan het begrip "het uit onverdeeldheid treden" de woorden "ingevolge nalatenschap" niet moeten worden toegevoegd. Door deze toevoeging zou worden voorkomen dat immobiliëngroepen een verkaveling zouden aankopen om nadien uit onverdeeldheid te treden.*

*Volgens de Commissie heeft het voorstel precies betrekking op onverdeeldheden ontstaan uit nalatenschap."*

*Indien de decreetgever beide begrippen als analoog had beschouwd, zoals de Raad van State voorhoudt, dan diende de opmerking niet te worden gemaakt om "ingevolge nalatenschap" toe te voegen. Dan was de reden van het uit onverdeeldheid treden evident.*

*Ter conclusie kan dan ook niet anders gesteld worden dan dat de notie 'nalatenschapsverdeling' allerm minst kan en mag worden gelijkgesteld met het 'uit onverdeeldheid treden ingevolge nalatenschap' zoals door de Raad van State wordt*

aangenomen. Deze rechtspraak berust dan ook op een verkeerde studie van de parlementaire voorbereidingen.

*Immers wijst verzoeker erop dat een nalatenschapsverdeling niet ipso facto de uit onverdeeldheidtrekking tot gevolg heeft. Een andere interpretatie, namelijk enkel het uit onverdeeldheid treden, zou een discriminatie inhouden aangezien elke erfgenaam de facto verplicht wordt om uit onverdeeldheid te treden, enkel en alleen om de stuiting van de vervallenverklaring te laten plaatsgrijpen.*

*In dat verband is het nuttig om opnieuw te verwijzen naar het arrest van de Raad van State van 15 september 1981, dat ook aangehaald wordt in de parlementaire voorbereidingen:*

*"In zijn arrest van 15 september 1981 is de Raad van State echter van mening dat het begrip "verkoop" in zijn enge betekenis dient opgevat te worden zodat een uit onverdeeldheidtrekking ingevolge een nalatenschap niet kan gelijk gesteld worden met een verkoop vermits bij een verkoop de eigendom van de goederen worden overgedragen op het ogenblik van de verkoop en de mede-erfgenamen in een verdeling geacht warden hun rechtsvoorganger te zijn opgevolgd **op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap** en niet op het ogenblik van de verdeling."*

*Dit betekent dat de erfgenamen bij een nalatenschapsverdeling hun rechtsopvolgers zijn opgevolgd bij het openvallen van de nalatenschap. Ook de Raad van State maakt het onderscheid.*

*Het middel is gegrond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middel verdedigt de verzoekende partij de stelling dat de verkavelingsvergunning van 16 november 1976 niet is vervallen door het openvallen van de nalatenschap van de eigenaar van de gronden op 24 december 1977. De verzoekende partij stelt in essentie dat mevrouw Roza Gauchier op dat ogenblik eigenaar is geworden van de helft van de gronden van de verkaveling en dat haar 4 kinderen eigenaar werden van de andere helft en dat dus "meer dan 1/3 van de loten van de verkaveling binnen de 5 jaar na de datum van de verkaveling is vervreemd geworden".

2.

Artikel 57, § 4 van stedenbouwwet van 29 maart 1962, zoals vervangen door artikel 14 van de wet van 22 december 1970, luidde als volgt:

*"§ 4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.*

*Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede."*

Deze bepaling werd bij decreet van 27 juni 1985 houdende wijziging van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 als volgt gewijzigd:

*"...*

#### *Artikel 2*

*In de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals onder meer gewijzigd bij het decreet van 28 juni 1984, wordt een nieuw artikel 80bis ingevoegd luidend als volgt:*

#### *„Artikel 80bis*

*In artikel 57, § 4 van deze wet wordt na het eerste lid een nieuw lid ingevoegd luidend als volgt :*

*„Met verkoop zoals bedoelt in het voorgaande lid, worden gelijkgesteld de nalatenscopsverdeling en de schenking met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt."*

#### *Artikel 3*

*Dit decreet heeft uitwerking met ingang van 15 februari 1971.*

*..."*

In de parlementaire voorbereidingen wordt deze wijziging onder meer als volgt toegelicht (Parl. St. Vlaamse Raad 1984-1985, nr. 286/2):

*"...*

#### ***II. Algemene bespreking***

*De Gemeenschapsminister verklaart zich akkoord met het voorstel op voorwaarde dat er slechts één perceel per beneficiant in aanmerking wordt genomen om het quorum van 1/3 te bereiken. Deze houding werd tot nog toe door de administratie aangenomen.*

*De vraag rijst of aan het begrip „het uit onverdeeldheid treden" de woorden „ingevolge nalatenschap" niet moeten worden toegevoegd. Door deze toevoeging zou worden voorkomen dat immobiliëngroepen een verkaveling zouden aankopen om nadien uit onverdeeldheid te treden.*

*Volgens de Commissie heeft het voorstel precies betrekking op de onverdeeldheden ontstaan uit nalatenschap.*

*Een ander lid meent dat hier alleen verkavelingen bedoeld worden die vergund werden vóór het invoegen treden van de gewestplannen. Deze mening wordt echter door de meerderheid van de andere leden tegengesproken vermits de bepalingen van dit voorstel*

van decreet ook van toepassing zullen zijn op alle verkavelingen die in de toekomst zullen vergund worden.

*Een lid wenst te vernemen of de voorwaarde van de vervreemding van 1/3 van de verkaveling behouden blijft. Hierop wordt bevestigend geantwoord.*

### **III. Artikelsgewijze bespreking**

#### *Artikel 1*

*Artikel 1 wordt zonder opmerkinge eenparig aangenomen.*

#### *Artikel 2*

*De heer Denys stelt bij amendement voor de beperking in fine van de voorgestelde tekst te wijzigen :*

*„ . . . een schenking mits deze tenvoordele van tenmiste twee of meer personen geschiedt” moet luiden „mits deze ten voordelen van één of twee personen geschiedt”.*

*De Commissie verwerpt dit amendement met 6 stemmen tegen 4.*

*De Gemeenschapsminister wijst erop dat de voorgestelde tekst zou moeten herschikt worden derwijze dat duidelijk blijkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de clause dat tenminste voor een derde van de kavels de verkoop, de verhuring, de schenking, enzovoort moet geregistreerd zijn. Hij stelt volgende tekst voor :*

*„Met verkoop, zoals bedoeld in het voorgaande lid, worden gelijkgesteld, de nalatenschapsverdeling en de schenking . . . “.*

*Om tegemoet te komen aan de vraag van de Gemeenschapsminister stelt de indiener bij amendement voor de beperkende voorwaarde uit de administratieve praktijk uitdrukkelijk in de tekst in te schrijven. Deze zou in fine van de tekst worden toegevoegd. De woorden „mits deze ten voordele van ten minste twee of meer personen geschiedt” zouden wegvallen.*

*De volgende tekst wordt ter stemming gelegd :*

*„Met verkoop, zoals bedoeld in het voorgaande lid, wordt gelijkgesteld, de nalatenschapsverdeling, en de schenking met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.”*

*De Commissie neemt met 7 stemmen bij 3 onthoudingen deze tekst aan.*

*De Gemeenschapsminister vraagt de Commissie er nota van te nemen dat een combinatie van verkoop, schenking, nalatenschapsverdeling enzovoort is toegestaan om aan de één derde clause te beantwoorden.  
...*

3.

Uit het hierboven aangehaalde artikel 57, § 4, eerste lid van de stedenbouwwet volgt dat het verval van de verkaveling van rechtswege intreedt, tenzij binnen de vervalt termijn van 5 jaar na

afgifte een verkoop, een verhuring voor meer dan negen jaar, vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels heeft plaatsgevonden. Met artikel 2 van het decreet van 27 juni 1985 werd "nalatenschapsverdeling" gelijkgesteld met verkoop "met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt".

4.

Het "Openvallen van erfenissen en bezit van de erfgenamen", geregeld in Hoofdstuk I van Titel I "Erfenissen" van Boek III van het Burgerlijk Wetboek is te onderscheiden van "Verdeling en inbreng" dat geregeld wordt in Hoofdstuk VI van dezelfde titel.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt duidelijk dat met de "nalatenschapsverdeling" wordt bedoeld het uit de onverdeeldheid treden ingevolge nalatenschap.

Het louter openvallen van een nalatenschap waardoor de erfgenamen van rechtswege in het bezit treden van de goederen, rechten en rechtsoverdrachten van de overledene (artikel 724 van het Burgerlijk Wetboek) en dat een onverdeeldheid doet ontstaan, is geen "nalatenschapsverdeling" in de zin van artikel 57, § 4 van stedenbouwwet van 29 maart 1962, zoals gewijzigd bij decreet van 27 juni 1985.

5.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat de verkavelingsvergunning van 16 november 1976 niet is vervallen door het openvallen van de nalatenschap van de eigenaar van de gronden op 24 december 1977.

De kritiek van de verzoekende partij op de overwegingen in de bestreden beslissing dat de verkavelingsvergunning van 16 november 1976 is vervallen, kan niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing.

Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.11 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

24. *In het bestreden besluit overweegt verwerende partij :*

*"f) In bijkomende orde dient nog te worden vastgesteld dat op de betrokken grond, vermoedelijk al vanaf de jaren 70' een (spontane?) bebossing plaatsvond, en dat voorgegaande op de raadpleegbare luchtfoto's er een ontbossing plaatsvond tussen 2009 en 2011. Het is niet duidelijk in hoeverre hiertoe de benodigde vergunningen en/of machtigingen, of vrijstellingen hiervan, werden bekomen."*

*Voormeld motief is dermate vaag dat het geen afdoende karakter heeft. Een motivering die steunt op 'vermoedens' is geenszins draagkrachtig. Bovendien is het bijzonder onduidelijk waar verwerende partij nu precies op doelt. Beschouwt zij de bouwplaats al een 'bos' in de zin van het bosdecreet? Alleszins is het aan verwerende partij om dat te*

*bewijzen, zeer zeker nu de grond gelegen is in agrarisch gebied en er vroeger zelfs een woning op stond... Elk bewijs blijft uit. Het blijft bij schimmige vermoedens.*

*Een dergelijke motivering kan uiteraard nooit een weigeringsbeslissing op afdoende wijze schragen en getuigt van een onzorgvuldige besluitvorming.*

25. *In het bestreden besluit wordt eveneens overwogen :*

*"Ook nog in zeer ondergeschikte orde kan opgemerkt worden dat de bouw van een woning in fermettestijl wordt beoogd, en dergelijke woning geen enkele architecturale relatie bezit met de afgebroken woning."*

*M.b.t. tot de vrijwaring van het architecturaal karakter van de afgebroken constructie in het kader van de zonevreemdheid, wordt in de Parlementaire Werkzaamheden van de VCRO het volgende gesteld : (...)*

*Het weigeringsmotief dat de aangevraagde woning geen architecturale relatie bezit met de afgebroken woning, is in het licht van voormelde toelichting geenszins afdoende.*

*Verwerende partij dient aan te tonen dat de aanvraag strijdig is met de typologie van de constructies in de betrokken "streek". In het bestreden besluit wordt nergens aangetoond dat er in de streek of omgeving geen woningen in "fermettestijl" zouden bestaan.*

*Het is duidelijk dat verwerende partij enkel een vergelijking poogt te maken met de vroeger bestaande woning. Daarmee geeft verwerende partij een verkeerde invulling aan artikel 4.4.11 van de VCRO zoals blijkt uit voormelde passage uit de parlementaire voorbereiding van de VCRO.*

*Bovendien is er ook in vergelijking met de vroegere woning geen sprake van een architecturale "breuk". Integendeel, uit de foto van de woning van vroeger blijkt dat deze ook gekenmerkt wordt door een klassieke stijl nl. bakstenen woning met zadeldak met pannen en voorzien van kleinhouten in de ramen (stuk 3). Dat stemt vanuit architectonisch oogmerk zeker overeen met de aanvraag van verzoekende partij. Het architecturaal karakter blijft dus wel degelijk gevrijwaard.*

*Het motief is dus ook inhoudelijk geenszins deugdelijk.  
..."*

De verwerende partij repliceert:

*" ...*

*Deze argumentatie kan echter geenszins worden aangenomen.*

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat dit middel kritiek op een overtollig motief betreft. Immers, verwerende partij heeft de stedenbouwkundige vergunning niet alleen geweigerd om reden van bebouwing op de betrokken grond of omdat de aangevraagde woning geen architecturale relatie bezit met de afgebroken woning. In eerste instantie heeft zij de vergunning geweigerd omdat het bouwen van een woning in strijd is met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied, de aanvraag onder geen enkele afwijkingsbepaling inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies valt gezien er geen bestaande woning meer is en de verkavelingsvergunning vervallen is. Dit motief is*

*reeds een voldoende weigeringsgrond voor de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning: dit motief draagt het bestreden weigeringsbesluit.*

*In een arrest van uw Raad werd in gelijkaardige zin reeds het volgende geoordeeld (Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2012/0340 van 29 augustus 2012): (...)*

*In gelijkaardige zin oordeelde de Raad van State in haar arrest van 4 maart 2011 (R.v.St., Vanderleenen-B.V.B.A. Peter Brevan International, nr. 211.811, 4 maart 2011): (...)*

*Dit middel van verzoekende partijen dient dan ook als onontvankelijk te worden verworpen, vermits het slechts kritiek op een overtollig motief betreft en de bestreden beslissing reeds door het verval van de verkavelingsvergunning wordt gedragen.*

*In ondergeschikte orde wenst verwerende partij op te merken dat het, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, hier niet gaat om een vermoeden. Op basis van de raadpleegbare luchtfoto's is het immers duidelijk dat er tussen 2009 en 2011 een ontbossing plaatsvond. Het is dan ook onvermijdelijk dat er eerst een bebossing plaatsvond. Het enige vermoeden is het tijdstip waarop die bebossing gestart is.*

*Tevens behoort het tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft deze correct beoordeeld en is op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing gekomen.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn dan ook geenszins geschonden.*

*Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke en juridische gegevens en is ze op basis daarvan en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.*

*Het tweede middel is derhalve ongegrond.*

*Ook het tweede middel dient derhalve afgewezen te worden als onontvankelijk, minstens als ongegrond.  
..."*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat het vermoeden van ontbossing tussen 2009 en 2011 wordt tegengesproken door webapplicatie Geopunt, waaruit zou blijken dat er op het perceel van verzoekers nooit bebossing geweest is.

#### *Beoordeling door de Raad*

Naast de vaststelling in het bestreden besluit dat van de verkavelingsvergunning van 1976 wegens het verval ervan geen gebruik kan gemaakt worden, wordt overwogen dat het bouwen van een woning in strijd is met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied en dat de aanvraag onder geen enkele afwijkingsbepaling valt "inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies, gezien er geen bestaande woning meer is". De verwerende partij stelt dat de woning reeds decennia geleden werd afgebroken.

De verzoekende partij betwist dit motief niet.



De kritiek op de overwegingen in de bestreden beslissing “in bijkomende orde” en “in zeer ondergeschikte orde” zijn overvloedige motieven die, zelfs indien die kritiek gegrond zou zijn, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

Het middel is onontvankelijk.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ