

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0644
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0167-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING
	vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 18 april 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Sousbeekstraat 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 287D, zijnde het lot 2 van de verkaveling.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 januari 2019.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 18 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het "bouwen van een eengezinswoning op lot 2" op een perceel gelegen te Waasmunster, Sousbeekstraat 36.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling van 27 april 1992.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 februari 2017 tot 12 maart 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 1 maart 2017 voorwaardelijk gunstig stellende dat enkel en alleen kan worden akkoord gegaan met de aanvraag onder de strikte voorwaarde dat de woning wordt opgericht op een bouwlot van een goedgekeurde niet-vervallen verkavelingsvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

" ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 30/03/2017.

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

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens het gewestplan St. Niklaas-Lokeren (KB 07/11/1978) en de bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas-Lokeren (KB 07/11/1978) gelegen in het agrarische gebieden.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Historiek

In zitting van 27.04.1992 werd er een verkavelingsvergunning verleend door het college, afgeleverd aan N.V. Dhollander-NV. Vervat Verbraecken, voor de percelen aangekocht oor de nv Dhollandere en Vervat-Verbraecken;

De verkaveling betrof 2 loten open bebouwing in het agrarisch gebied, goedgekeurd in toepassing van art. 23§1 van het K.B. dd. 22.12.1972 (opvulregel) Soussebeekstraat sectie C 286b.

Beschrijving aanvraag

De aanvraag bestaat uit het oprichten van een ééngezinswoning type open bebouwing op het lot 2 van de vroegere verleende verkavelingsvergunning.

De woning met een afmeting van 13,75m breedte op 12,5m diep wordt ingeplant op 6m van de rechter perceelsgrens en 7,5m achter de rooilijn, zijnde op 15m uit de as van de weg.

De woning bevat een gelijkvloerse verdieping, een 1^e verdieping en een tentdak (zolderverdiep). De kroonlijsthoogte is 6,1m. Nokhoogte 10,67m.

Achter de woning rechts wordt er een garage voorzien van 4m op 8,75m, ingeplant op 20m achter de voorbouwlijn en op 2m van de rechter perceelsgrens (lot2).

De stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend volgens de destijds verleende verkavelingsvergunning en voldoet qua vorm, inplanting en materiaalkeuze aan deze voorschriften.

Echter dateert de verkaveling van 1992 en werden beide loten in zijn geheel onderhands verkocht op 19.06.1992. Daar de huidige eigenaar de 2 loten van de verkaveling in zijn geheel onderhands kocht op 02.02.1995 op naam van de vennootschap Fimex en dit bijgevolg niet kan beschouwd worden als een verkoop van afzonderlijke loten binnen een periode van 5 jaar na aflevering van de verkavelingsvergunning (artikel 4.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) is de verkaveling niet meer van kracht.

Er werden tevens voor deze percelen geen stedenbouwkundige vergunningen verkregen, noch attesten aangevraagd, noch wijzigingen van verkavelingen verkregen.

De percelen zijn volgens de huidige zonering van het gewestplan Sint- Niklaas-Lokeren gelegen in het agrarisch gebied, en deze bestemming is nu van kracht voor de beoordeling van de ingediende aanvraag.

De ingediende aanvraag is in strijd met deze agrarische bestemming daar de ingediende aanvraag louter het oprichten is van een ééngezinswoning dewelke niet gebonden is aan een agrarische activiteit.

Het Departement Landbouw en Visserij verleende een voorwaardelijk gunstig advies, onder strikte voorwaarde dat de woning wordt opgericht op een bouwlot van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning. De achterliggende loten moeten hun agrarische gebiedsbestemming hebben.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek waarbij er geen bezwaar werd ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de destijds verleende vergunning van verkaveling ondertussen niet meer van kracht is en vervallen is;

Overwegende echter dat de ingediende aanvraag in strijd is met de huidige bestemming van de zonering van het gewestplan;

Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt;

...

Advies

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning en wordt ongunstig geadviseerd.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het college sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag niet aanvaard worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENE IN DE ZITTING VAN 18/04/2017 HET VOLGENDE

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 31 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan St. Niklaas-Lokeren (KB 07/11/1978) en de bijhorende voorschriften.

De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas — Lokeren (KB 07/11/1978) gelegen in het agrarische gebieden

...

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

- In zitting van 27 april 1992 werd er een verkavelingsvergunning verleend door het college, afgeleverd aan N.V. Dhollander- NV. Vervaet-Verbraecken, voor de percelen aangekocht op 7 februari 1992 door de nv Dhollander en Vervaet-Verbraecken. De verkaveling betrof 2 loten open bebouwing in het agrarisch gebied, goedgekeurd in toepassing van art. 23§1 van het K.B. dd. 22.12.1972 (opvulregel). De aanvraag heeft betrekking op het lot uit deze verkaveling.

De verkaveling is vervallen (zie juridische aspecten onder rubriek 2.4. onder)

...

1.3 Externe adviezen

Er zijn vanuit de VCRO geen verplichte externe adviezen vereist.

Departement Landbouw & Visserij bracht over deze aanvraag een gunstig advies uit op 1 maart 2017 onder strikte voorwaarde dat de woning wordt opgericht op een bouwlot van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning.

1.4 Historiek

In zitting van 27 april 1992 werd er een verkavelingsvergunning verleend door het college, afgeleverd aan N.V. Dhollander- NV. Vervaet Verbraecken, voor de percelen aangekocht op 7 februari 1992 door de nv Dhollander en Vervaet-Verbraecken; De verkaveling betrof 2 loten open bebouwing in het agrarisch gebied, goedgekeurd in toepassing van art. 23§1 van het K.B. dd. 22.12.1972 (opvulregel) Sousbeekstraat sectie C 286b.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het grondgebied van de gemeente Waasmunster, langsheen de Sousbeekstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag beoogt het oprichten van een ééngesinswoning type open bebouwing op het lot 2 van een vroegere verleende verkavelingsvergunning.

De woning met een afmeting van 13,75m breedte op 12,5m diep wordt ingeplant op 6m van de rechter perceelsgrens met het lot2 en achter de rooilijn, zijnde op 15m vanuit de as van de weg.

De beoogde eengezinswoning bevat een gelijkvloerse verdieping, een 1e verdieping en een tentdak met zolderverdiep. De kroonlijsthoogte is 6,1m. Nokhoogte 10,67m.

Achter de woning rechts wordt er een garage voorzien van 4m op 8,75m, ingeplant op 2m van de rechter perceelsgrens.

De stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend volgens de voorschriften van de destijds verleende verkavelingsvergunning.

...

2 Motivering

...

2.4 De juridische aspecten – verval van de verkaveling.

In zitting van 27 april 1992 werd er een verkavelingsvergunning verleend door het college, afgeleverd aan nv Dhollander- nv Vervaeet Verbraecken, voor de percelen aangekocht op 7 februari 1992 door de nv Dhollander en Vervaeet-Verbraecken.

De verkaveling betrof 2 loten voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning in het agrarisch gebied, goedgekeurd in toepassing van art. 23§1 van het K.B. dd. 22 december 1972, gekend als de opvolregel.

De verkaveling dateert van 1992 en beide loten werden in zijn geheel onderhands verkocht op 19 juni 1992.

De huidige eigenaar kocht op 2 februari 1995 op naam van de vennootschap Fimex de 2 loten van de verkaveling in zijn geheel onderhands.

Er werden tevens voor deze percelen geen stedenbouwkundige vergunningen verkregen, noch attesten aangevraagd, noch wijzigingen van verkaveling verkregen.

Sinds 2009 bepaalt de regelgeving duidelijk dat de verkoop van de loten van een verkaveling aan één en dezelfde koper het verval niet stuit.

Het huidig geldende artikel 102 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (dat overeenstemt met het vroegere artikel 4.6.4, §1 VCRO) stelt hierover het volgende:

"§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° 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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld".

Voor oudere verkavelingen werd in een overgangsregeling voorzien:

"Artikel 84 tot en met 86, artikel 97 en artikel 102 en 103 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zijn van toepassing op de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden die verleend zijn vanaf 22 december 1970 en vóór 1 mei 2000. De beperking, vermeld in artikel 102, § 1, tweede lid, 2°, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, geldt evenwel niet voor de verkopen van verkavelingen in hun geheel die een vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009, op voorwaarde dat de overheid hetzij op grond van of refererend aan de omgevingsvergunning stedenbouwkundige attesten of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen heeft verleend, hetzij bijstellingen aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft toegestaan, als die door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig zijn bevonden. Dergelijke verkopen in hun geheel konden wel het verval van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verhinderen. Het voorgaande heeft nooit tot gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die tot het verval van omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden hebben geleid op grond van het oordeel dat verkopen van verkavelingen in hun geheel niet het verval van een verkaveling kunnen verhinderen" (artikel 7.5.6. VCRO).

Deze bepaling stemt overeen met de regeling die bestond voor het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning het aangehaalde artikel wijzigde.

De regeling die bepaalt dat het verval niet gestuit wordt door verkoop van alle loten aan eenzelfde koper, is dus ook van toepassing op de verkavelingsvergunning van 27 april 1992 tenzij de overheid inmiddels een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning op basis van de verkavelingsvergunning heeft verleend of een wijziging aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan.

Dat is in casu niet het geval.

Dat betekent dat de verkoop het verval van de verkaveling niet kon stuiten en de verkaveling als vervallen beschouwd moet worden.

De percelen zijn bijgevolg, volgens de huidige zonering van het gewestplan Sint- Niklaas-Lokeren, gelegen in het agrarisch gebied, en deze bestemming is nu van kracht voor de beoordeling van de ingediende aanvraag.

Aldus is de aanvraag strijdig met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften vervat in artikel 11.4.1. van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De ingediende aanvraag is in strijd met de agrarische bestemming daar de ingediende aanvraag louter het oprichten is van een ééngezinswoning dewelke niet gebonden is aan een agrarische activiteit.

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

Na de hoorzitting van 8 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 september 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

In zitting van 27 april 1992 werd er een verkavelingsvergunning verleend door het college, afgeleverd aan nv Dhollander- nv Vervaeet Verbraecken, voor de percelen aangekocht op 7 februari 1992 door de nv Dhollander en Vervaeet-Verbraecken.

De verkaveling betrof 2 loten voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning in het agrarisch gebied, goedgekeurd in toepassing van art. 23§1 van het K.B. dd. 22 december 1972, gekend als de opvulregel.

De verkaveling dateert van 1992 en beide loten werden in zijn geheel onderhands verkocht op 19 juni 1992.

De huidige eigenaar kocht op 2 februari 1995 op naam van de vennootschap Fimex de 2 loten van de verkaveling in zijn geheel onderhands.

Het huidig geldende artikel 102 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (dat overeenstemt met het vroegere artikel 4.6.4, §1 VCRO) stelt het volgende:

"§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° 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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld".

Voor oudere verkavelingen werd in een overgangsregeling voorzien:

"Artikel 84 tot en met 86, artikel 97 en artikel 102 en 103 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zijn van toepassing op de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden die verleend zijn vanaf 22 december 1970 en vóór 1 mei 2000. De beperking, vermeld in artikel 102, § 1, tweede lid, 2°, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, geldt evenwel niet voor de verkopen van verkavelingen in hun geheel die een vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009, op voorwaarde dat de overheid hetzij op grond van of refererend aan de omgevingsvergunning stedenbouwkundige attesten of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen heeft verleend, hetzij bijstellingen aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft toegestaan, als die door de

hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig zijn bevonden. Dergelijke verkopen in hun geheel konden wel het verval van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verhinderen. Het voorgaande heeft nooit tot gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die tot het verval van omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden hebben geleid op grond van het oordeel dat verkopen van verkavelingen in hun geheel niet het verval van een verkaveling kunnen verhinderen" (artikel 7.5.6. VCRO).

Deze bepaling stemt overeen met de regeling die bestond voor het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning het aangehaalde artikel wijzigde."

Tijdens de beroepsprocedure werd de akte van aankoop uit 1992 neergelegd. Uit deze akte blijkt dat beide percelen hierin vermeld staan. Twee percelen bouwgrond werden in één akte verkocht, wat is het verschil met verkoop van beide eigendommen geregeld in twee aparte aktes?

Derhalve werd het verval van de verkaveling gestuit bij de verkoop van beide kavels binnen de termijn van 5 jaar. Het feit dat telkens één en dezelfde koper de beide en enige loten in de verkaveling koopt, doet hieraan geen afbreuk.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning.

Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

In de verkavelingsvergunning zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de inplanting van de toegelaten gebouwen, de perceelsbezetting, de hoogte en dakvorm. Deze voorschriften zijn erop gericht de open ruimte zoveel mogelijk te bewaren door de maximaal mogelijke bebouwde oppervlakte te beperken.

Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

Ook met betrekking tot een gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning voor lot 1 van de verkaveling vordert de verzoekende partij met een aangetekende brief van 8 november 2017 de vernietiging. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0166-A.

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 MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), van artikel 102 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet), van het vroegere artikel 4.6.4, §1 VCRO, van artikel 7.5.6 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst op de tekst van artikel 4.3.1, §1 VCRO, de ligging van het perceel binnen agrarisch gebied en naar artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dat bepaalt wat mogelijk is binnen agrarische gebieden.

Tevens wijst de verzoekende partij naar de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet die inhouden dat een vergunningsbesluit op duidelijke en afdoende wijze de redenen moet vermelden waarop een vergunningverlenend bestuursorgaan zich heeft gebaseerd om een beslissing te nemen. Ze stelt daarbij dat de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat de verwerende partij, wanneer zij in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de adviesverlenende instanties en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een aanvraag alsnog verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied te verklaren, haar beslissing op dat punt des te concreter en des te zorgvuldiger motiveert.

Wat het verval van een verkaveling betreft, verwijst de verzoekende partij naar de wet van 22 december 1970 waarmee een vervalregeling werd ingevoerd die verder werd uitgewerkt in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening meer bepaald in de artikelen 129-130bis.

In navolging van de rechtspraak van de Raad van State (onder meer RvS 12 januari 2006, nr. 153.712) heeft de decreetgever uitdrukkelijk bepaald dat de verkoop van het geheel van de kavels het verval van een verkavelingsvergunning niet kan stuiten. Met het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid was het, zo blijkt uit de voorbereidende werken, de uitdrukkelijke bedoeling van de decreetgever om helder te stellen dat de verkoop van een verkaveling in haar geheel niet in aanmerking komt om het verval tegen te houden en dat dit geheel in de lijn ligt met de initiële bedoeling om speculatie van een verkavelingsvergunning onmogelijk te maken (*Parl.St. VI.Parl*, 2008-09, nr. 2011/6, artikel 88). In artikel 4.6.4 VCRO werd de vervalregeling dan ook overgenomen.

In een overgangsbepaling opgenomen in artikel 7.5.6 VCRO werd eerst gesteld dat deze regeling niet zou gelden ten aanzien van verkopen van verkavelingen in hun geheel die een vaste datum hebben gekregen vóór 1 september 2009, maar niettegenstaande deze overgangsregeling hield de Raad van State vast aan zijn rechtspraak (RvS 11 mei 2010, nr. 203.875). Artikel 7.5.6 VCRO werd gewijzigd met een decreet van 16 juli 2010 waardoor de regeling van artikel 4.6.4 VCRO van toepassing werd gesteld op verkavelingen verleend vanaf 22 december 1970 en vóór 1 mei 2000 met een uitzondering voor geheelverkopen van verkavelingen waarvan blijkt dat de overheid bepaalde vertrouwenwekkende handelingen ten aanzien van deze verkavelingsvergunning zou hebben gesteld. Daarbij werd de stuitende werking van de geheelverkoop afhankelijk gesteld van,

zoals gesteld, het eventueel gesteld zijn van vertrouwenwekkende handelingen op grond van of refererend aan de betrokken verkavelingsvergunning.

Het op dit ogenblik geldende artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet stemt overeen met het genoemde artikel 4.6.4 VCRO. De overgangsregeling werd behouden in artikel 7.5.6 VCRO zoals aangepast door het Omgevingsvergunningsdecreet.

De verzoekende partij stelt dan ook dat het verval niet gestuit wordt door de verkoop van alle loten aan eenzelfde koper en dat dit ook geldt voor de verkavelingsvergunning van 27 april 1992 behoudens indien er alsnog bepaalde vertrouwenwekkende handelingen zijn gesteld op basis van of verwijzend naar deze verkavelingsvergunning.

Wat dit laatste betreft, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk dat dit niet het geval is wat dus betekent dat de geheelverkoop het verval niet kon stuiten en de verkaveling dus als vervallen moet worden beschouwd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist dan ook dat de gewestplanbestemming geldt en dat de aanvraag hiermee strijdig is.

Tegenover de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de bestreden beslissing louter dat de loten in het geheel werden verkocht en, na een citaat van zowel artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet als artikel 7.5.6 VCRO, dat uit de verkoopakte van 1992 blijkt dat beide percelen vermeld staan en dat de twee percelen bouwgrond dus in één akte werden verkocht om dan te vermelden: *“Wat is het verschil met verkoop van beide eigendommen geregeld in 2 aparte aktes?”*. Hieruit leidt de verwerende partij af dat er stuiting is van het verval door de verkoop van beide kavels binnen de termijn van vijf jaar. Het feit dat telkens één en dezelfde koper de beide en enige loten van de verkaveling zou kopen, zou aan de stuiting geen afbreuk doen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet betwist dat de twee loten in één keer werden verkocht aan één koper. Deze verkoop kan niet anders dan als een geheelverkoop worden beschouwd. De verwerende partij stelt niet vast dat een in artikel 7.5.6 VCRO vernoemde vertrouwenwekkende handeling werd gesteld, wat ook niet kan nu deze niet voorligt.

Volgens de verzoekende partij zijn de gestelde decretale bepalingen duidelijk en kan er geen discussie over bestaan dat de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking komt om het verval tegen te houden. Immers het aanvaarden van een geheelverkoop als stuitend zou indruisen tegen de ratioregels van de vervalregeling die juist bedoeld is om speculatieve verkavelingen tegen te gaan. De motivering van de verwerende partij staat volledig haaks op de decretale regeling.

Door vast te stellen dat de loten in één keer zijn verkocht, kon de verwerende partij niet anders dan vaststellen dat het verval van de verkavelingsvergunning niet is gestuit. De bestreden beslissing is in strijd met artikel 4.6.4 VCRO (zoals het gold tot 22 februari 2017), artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 7.5.6 VCRO. De decreetgever heeft daarmee een verschil vastgesteld en vastgelegd over een verkoop van alle kavels tegelijk aan één koper (geheelverkoop) en een verkoop van elke kavel apart aan verschillende kopers. De motivering van de bestreden beslissing dat er geen verschil zou zijn tussen de verkoop van twee eigendommen geregeld in twee afzonderlijke aktes of de verkoop van twee percelen in één akte aan één en dezelfde koper, is onvoldoende en getuigt van een uiterst onzorgvuldige beoordeling. Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geldt daarenboven een strenge motiveringsplicht en een bijkomende zorgvuldigheidsverplichting in hoofde van de verwerende partij.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij vertrekt van de verkeerde premisse nu er geen eigenlijke geheelverkoop van de verkaveling heeft plaatsgevonden.

Op 27 april 1992 heeft het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend aan nv Dhollander – nv Vervaeet Verbraecken voor de percelen aangekocht op 7 februari 1992 door deze zelfde nv's. De verkaveling betrof twee loten voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning.

De beiden loten werden daarna onderhands verkocht op 19 juni 1992 waarna de huidige eigenaar ze aankocht op 2 februari 1995 en dit eveneens onderhands.

De aankoopakte van 1992 werd neergelegd tijdens de beroepsprocedure. In deze akte zijn beide percelen apart omschreven zodat er dan ook enkel sprake kan zijn van de verkoop van twee aparte percelen die om praktische en economische redenen in één akte werden verkocht. Er werd dan ook terecht een vraag gesteld naar wat het verschil zou zijn met de verkoop van beide eigendommen middels twee aparte aktes. Er ligt geen zogenaamde geheelverkoop voor.

De verwerende partij stelt dat het een titularis van een verkavelingsvergunning bezwaarlijk kan worden verboden dat, gelet op het beperkt karakter van een verkaveling van twee loten, deze worden verkocht aan één kandidaat-koper. Evenmin kan van de verkoper in deze omstandigheden worden geëist dat de overdracht wordt opgesplitst in twee afzonderlijke aktes.

Vanuit notarieel oogpunt bestaat de overdracht via geheelverkoop zelfs niet. Indien één akte twee verschillende loten of kadastrale percelen betreft is er steeds sprake van de verkoop van die beide loten en nooit van een geheel aan loten of percelen.

Nu vast staat dat een voldoende aantal kavels binnen de vooropgestelde termijnen werden verkocht is de verkaveling niet vervallen. Er is immers een stuitende daad zoals vooropgesteld door artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet. Het loutere feit dat telkens één en dezelfde koper de beide en enige loten in de verkaveling koopt doet daaraan geen afbreuk.

Er kon dan ook in alle redelijkheid worden vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de vigerende verkavelingsvergunning en dat er geen strijdigheid is met de agrarische bestemming voorgeschreven door het gewestplan.

Daar waar wordt afgeweken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd op afdoende en pertinente wijze aangegeven waarom een ander standpunt wordt ingenomen.

3.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de antwoordnota enkel een fictief onderscheid voorhoudt. Immers indien in één akte alle kavels aan één koper worden verkocht zoals in dit geval, is er sprake van een verkoop van de verkaveling in haar geheel. Dit kan op geen enkele andere manier begrepen worden.

In de notariële akte van 19 juni 1992 wordt eerst de verkavelingsvergunning neergelegd van "een perceel land" waarna wordt vermeld dat twee percelen bouwgrond en twee percelen achtergrond verkocht worden door dezelfde verkoper aan dezelfde koper. Daarnaast spreekt de akte enkel over "het goed" en "de eigendom".

Bijgevolg moest de verwerende partij, na de vaststelling dat alle loten in één keer aan één koper werd verkocht, vaststellen dat het verval van de verkavelingsvergunning niet was gestuit en deze dus was vervallen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel dat de verkavelingsvergunning, verleend op 27 april 1992, als vervallen moet worden beschouwd omdat er enkel een geheelverkoop van de kavels in de verkaveling is gebeurd en er geen enkele van de in artikel 7.5.6 VCRO gestelde vertrouwenwekkende handelingen wordt aangetoond.

Dit verval leidt dan tot de vaststelling dat het betrokken perceel gelegen is in agrarisch gebied waarbinnen overeenkomstig artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit geen louter residentiële woningbouw toegelaten is zodat de vergunning, rekening houdend met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, moet worden geweigerd.

2.

Artikel 4.6.4, §1 VCRO, in de ten tijde van de aanvraag toepasselijke versie, luidt als volgt:

“§ 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 :

1° 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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.”

Uit artikel 4.6.4, §1, tweede lid, 2° VCRO volgt dus dat een geheelverkoop van de kavels niet in aanmerking komt voor de toepassing van het eerste lid, meer bepaald het stuiten van het verval van rechtswege van de verkavelingsvergunning door de verkoop binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning van ten minste één derde van de kavels, en de verkoop binnen een termijn van tien jaar van ten minste twee derde van de kavels.

Deze vervalregeling is thans opgenomen in artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet.

De overgangsbepaling voor ‘oude’ verkavelingsvergunningen, verleend voor 1 mei 2000, is opgenomen in artikel 7.5.6 VCRO en luidde als volgt:

“De artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn vanaf 22 december 1970 en vóór 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, op voorwaarde dat de overheid hetzij op grond van of refererend aan de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden. Dergelijke verkopen in hun geheel 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.

De termijn van tien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, § 1, eerste lid, 2°, respectievelijk § 2, 2°, wordt vervangen door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór 1 mei 2000.
...

Artikel 7.5.6 VCRO is als volgt vervangen door artikel 360 Omgevingsvergunningsdecreet:

“Artikel 84 tot en met 86, artikel 97 en artikel 102 en 103 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zijn van toepassing op de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden die verleend zijn vanaf 22 december 1970 en vóór 1 mei 2000. De beperking, vermeld in artikel 102, § 1, tweede lid, 2°, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, geldt evenwel niet voor de verkopen van verkavelingen in hun geheel die een vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009, op voorwaarde dat de overheid hetzij op grond van of refererend aan de omgevingsvergunning stedenbouwkundige attesten of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen heeft verleend, hetzij bijstellingen aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden heeft toegestaan, als die door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig zijn bevonden. Dergelijke verkopen in hun geheel konden wel het verval van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verhinderen. Het voorgaande heeft nooit tot gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die tot het verval van omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden hebben geleid op grond van het oordeel dat verkopen van verkavelingen in hun geheel niet het verval van een verkaveling kunnen verhinderen.

De termijn van tien jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, vermeld in artikel 102, § 1, eerste lid, 2°, en § 2, 2°, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wordt vervangen door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000, voor niet-vervallen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden die zijn uitgereikt meer dan vijf jaar vóór 1 mei 2000.
...

Uit de overgangsbepaling van artikel 7.5.6 VCRO volgt dat de beperking inzake de geheelverkopen van verkavelingen niet geldt voor de geheelverkopen die vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009, op voorwaarde dat de overheid een ‘vertrouwenwekkende handeling’ heeft gesteld, meer bepaald door op grond van of refererend aan de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten te hebben verleend, hetzij door wijzigingen aan de verkavelingsvergunning toe te staan, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

3.

De betwisting tussen de partijen betreft uitsluitend de vraag of de verkoop van de loten, die heeft plaatsgevonden binnen de termijn van vijf jaar na het verlenen van de verkavelingsvergunning, al dan niet als een 'geheelverkoop' te beschouwen is, in de zin van (het vroegere) artikel 4.6.4, §1, tweede lid, 2° VCRO en (het huidige) artikel 102, §1, tweede lid, 2° Omgevingsvergunningsdecreet.

De verwerende partij houdt niet voor dat één van de in artikel 7.5.6 VCRO bedoelde vertrouwenwekkende handelingen werden gesteld om het verval bij geheelverkoop alsnog te stuiten. Evenmin betwist de verwerende partij dat de toepasselijke vervalregeling tot gevolg heeft dat een geheelverkoop van de kavels niet in aanmerking komt om het verval van de verkavelingsvergunning te stuiten. De discussie betreft dus uitsluitend de vraag of de voltrokken verkoop van de kavels al dan niet een geheelverkoop van de kavels betreft.

Uit de stukken in het administratief dossier en uit de bestreden beslissing blijkt dat de verkaveling, vergund op 27 april 1992 en bestaande uit twee loten voor open bebouwing, op 19 juni 1992 en vervolgens op 2 februari 1995 werd verkocht. De beide loten werden telkens samen verkocht aan dezelfde koper. Dit kan op geen enkele andere wijze worden uitgelegd dan zijnde een verkoop van de verkaveling in zijn geheel.

De motivering in de bestreden beslissing dat er geen sprake zou zijn van een geheelverkoop omdat beide percelen afzonderlijk worden vermeld in de notariële akte van 1992 is niet deugdelijk. De vermelding van beide percelen afzonderlijk in de authentieke akte neemt niet weg dat het geheel van de verkaveling werd verkocht aan één koper.

Nu er louter een geheelverkoop van de verkaveling heeft plaatsgevonden en niet blijkt dat een van de in artikel 7.5.6 VCRO vermelde vertrouwenwekkende handelingen is gesteld, kan enkel worden besloten dat de betrokken verkavelingsvergunning van rechtswege vervallen is.

Daarenboven moet nog worden vastgesteld dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot het oordeel zijn gekomen dat de verkavelingsvergunning vervallen is om reden dat er enkel een geheelverkoop van de kavels heeft plaatsgevonden, met verwijzing naar de decretale vervalregeling. De bestreden beslissing stelt tegenover deze beoordelingen louter de vraag naar het verschil tussen de verkoop van twee percelen bouwgrond in één akte en de verkoop van twee percelen elk in een afzonderlijke akte, om vervolgens te poneren dat het verval van de verkaveling gestuit is door de verkoop van beide kavels binnen de termijn van vijf jaar. De verwerende partij geeft met deze gratuite overwegingen een volstrekt ontoereikende en onzorgvuldige motivering aan haar andersluidende beoordeling.

4.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° a) VCRO (zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing) bepaalt:

“§ 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,

...”

Artikel 1.1.2, 13° VCRO (zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing) definieert een stedenbouwkundig voorschrift als volgt:

“13° stedenbouwkundig voorschrift : een reglementaire bepaling :

- a) opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- b) opgenomen in een plan van aanleg;
- c) van stedenbouwkundige aard opgenomen in een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;
- d) opgenomen in het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan;”

Nu noodzakelijkerwijze moet worden vastgesteld dat de verkavelingsvergunning vervallen is, moet worden teruggeslagen naar de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke gewestplan. Het perceel ligt in agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.
 ...”

De nieuwbouw van een louter residentiële woning kan niet worden toegestaan in een agrarisch gebied, zelfs niet op basis van een uitzonderingsbepaling.

5.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. INDEPLAATSSTELLING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...
§1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtcollege ... de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. ...
§2. Het Vlaams bestuursrechtcollege ... kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevelen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.
 ...”

Dit artikel werd ingevoerd bij artikel 12 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, waarbij de parlementaire voorbereiding bij het voorstel van decreet (*Parl. St. VI.P.*, 2015-2016, stuk 777/1, 11) het volgende bepaalt:

“ ...
Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...

Gelet op artikel 37 DBRC-decreet en de parlementaire toelichting hieromtrent, beschikt de Raad in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid om zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing, en om desgevallend zelf de gevraagde vergunning te weigeren, in zoverre de verwerende partij in dit kader als vergunningverlenende overheid slechts beschikt over een gebonden bevoegdheid.

2.

Zoals hierboven bij de beoordeling van het enig middel werd vastgesteld, wordt niet aangevoerd dat enige vertrouwenwekkende handeling in de zin van artikel 7.5.6 VCRO zou zijn gesteld en moet de verkavelingsvergunning dus als vervallen worden beschouwd, zodat bij de beoordeling van de aanvraag toepassing moet worden gemaakt van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, meer bepaald de voorschriften voor agrarisch gebied. Zoals gesteld, houdt artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO in dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit laat, zoals tevens reeds vastgesteld, geen nieuwbouw van een louter residentiële bebouwing toe in agrarisch gebied. De verwerende partij dient de aanvraag in het licht van deze legaliteitsbelemmering noodzakelijk te weigeren. Gelet op deze vaststelling bestaat er in hoofde van de verwerende partij een gebonden bevoegdheid en wordt er overeenkomstig artikel 37, §2 DBRC-decreet overgegaan tot indeplaatsstelling.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet omvatten de kosten van het beroep in het huidige geval enkel de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Sousbeekstraat 36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 287D, zijnde het lot 2 van de verkaveling.
2. De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Sousbeekstraat 36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 287D, zijnde het lot 2 van de vervallen verkaveling, wordt geweigerd
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande enkel uit een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO