

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0744 van 4 november 2014  
in de zaak 1112/0131/A/1/0104

*In zake:*

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

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

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

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

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

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

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

2.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juni 2012.

Omdat de griffie van de Raad de vergunninghouders als eventuele tussenkomende partijen op hun vorig, en dus verkeerd, adres heeft aangeschreven, wordt de behandeling van de zaak uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 26 maart 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Met een beschikking van 12 juni 2012 (cfr. infra) willicht de voorzitter van de eerste kamer het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] in.

De tweede en de derde tussenkomende partij hebben daarna een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET, die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Steve RONSE, die loco advocaat Dirk VAN HEUVEN verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Jo VAN LOMMEL, die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de tweede en de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

### III. TUSSENKOMST

1.

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

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2012 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Nadat de voorzitter van de eerste kamer op de zitting van 4 juni 2012 de behandeling van de zaak heeft uitgesteld (cfr. supra) om de vergunninghouders de mogelijkheid te bieden een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen, verzoeken [REDACTED] 8 juni 2012 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 12 juni 2012 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tweede en de derde tussenkomende partij beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

### IV. FEITEN

Op 4 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tweede en de derde tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en een tuinhuis en de aanleg van verhardingen”*.

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

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

In het dossier is er discussie over de vraag of het perceel al dan niet gelegen is in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 april 2006 gunstig over de aanvraag van een stedenbouwkundig attest nr. 2 en stelt dat kavel 13, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet behoort tot de verkaveling, “omwille van het feit dat dit kavel was ingeschreven als tuingrond”.

Op 20 november 2006 verleent de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning. Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen beroep aan bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heropent de debatten bij arrest met nummer 206.077 van 29 juni 2010.

Bij arrest met nummer 210.448 van 18 januari 2011 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, als volgt voormelde beslissing van de eerste tussenkomende partij:

“ ...

*5. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, de kavel 13 van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erembodegem op 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning uitmaakt en dat deze kavel, samen met de kavel 14, door deze vergunning als tuinbouwgrond wordt bestemd. (...)*

*7. Onder een “onbebouwde kavel” in de zin van de voormelde bepaling moet een kavel worden begrepen waarvoor de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet is gerealiseerd. Noch het standpunt van de verwerende partij dat een onbebouwd deel van een verkaveling moet worden begrepen in de “spraakwoordelijke betekenis van het woord, zijnde een gedeelte van een verkaveling dat onbebouwd is”, noch het standpunt van de tussenkomende partij dat het begrip “onbebouwde kavel” “in de meest algemene zin moet worden geïnterpreteerd als een kavel welke niet is bebouwd, onafgezien de bestemming welke aan het betreffende perceel is gegeven”, aangezien “de decreetgever (...) niet heeft geopteerd om een invulling te geven aan het begrip”, kan worden bijgetreden. Het kan niet de bedoeling van de decreetgever zijn geweest om op een perceel, dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een verkaveling door de vergunningverlenende overheid van bebouwing is uitgesloten, na zowat dertig jaar of meer, ingevolge het louter verstrijken van de in artikel 192 DRO voorziene negentigdagentermijn, alsnog bebouwing toe te laten, in strijd met de wat betreft de kavels 13 en 14 uitgevoerde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963.*

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

*Het middel is gegrond.*

...”

De eerste tussenkomende partij neemt daarop een nieuwe beslissing en weigert op 2 mei 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede en de derde tussenkomende partij:

“ ...

## Toetsing aan goede ruimtelijke ordening

### Historiek

(...)

Op 20 november 2006 verleende het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning.

Op 18 januari 2011 vernietigde de Raad van State de eerder door dit college verleende stedenbouwkundige vergunning van 20 november 2006 (...)

Na het vernietigingsarrest moet een nieuwe beslissing genomen worden over de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

De aanvraag is evenwel niet voor vergunning vatbaar wegens de strijdigheid met de verkavelingsvergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 7 januari 1963.

...”

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

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

Na de hoorzitting van 9 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

## 2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

### 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich op het grondgebied van de gemeente Erembodegem, deelgemeente van de stad Aalst.

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

Het is via een privé toegang bereikbaar vanaf de ■■■■■, een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

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

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

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

*(...)*

### 2.3 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

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

*(...)*

*Appellanten stellen dat de verkavelingsvergunning dateert van 7 januari 1963.*

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

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

### 2.4 Beoordeling

*(...)*

#### 2.4.2 De juridische aspecten

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

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

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

*Appellanten stellen dat de verkavelingsvergunning dateert van 7 januari 1963.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

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

*Het perceel heeft met een oppervlakte van 1304 m<sup>2</sup>, een voldoende ruime oppervlakte voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en beschikt over een toegang naar de straat, met een breedte van 4 m, in volle eigendom toebehorende aan appellant.*

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

*Het ontwerp voorziet in een woning, bestaande uit 1 gelijkvloerse bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak. De garage wordt voorzien in het hoofdgebouw. De kroonlijsthoogte van de woning varieert tussen 2.50 m en 4.60 m. Het totale volume van de woning is kleiner dan 1000 m<sup>3</sup>.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden, die tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanplakking dateert van 7 september 2011, zodat de verzoekende partijen bij aangetekende brief van 14 oktober 2011 tijdig beroep hebben ingesteld bij de Raad.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.



De eerste tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen geen hoedanigheid, noch belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen omdat zij niet bewijzen dat zij de burens zijn van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en het louter nabuurschap op zich bovendien onvoldoende is om belang te hebben om bij de Raad beroep in te stellen.

Volgens de eerste tussenkomende partij tonen de verzoekende partijen de door hen beweerde privacyhinder niet aan. De woning op het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, staat immers haaks ten opzichte van de eigendom van de verzoekende partijen en deze configuratie herleidt de privacyhinder tot een minimum. Bovendien is er een groenscherm aangebracht en heeft de woning slechts één bouwlaag, zodat ook hierdoor de privacyhinder wordt beperkt.

Tot slot werpt de eerste tussenkomende partij een exceptie van onwettigheid op met betrekking tot de verkavelingsvergunning en meer bepaald kavel 13 ervan, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

In de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 is deze kavel beschreven als “tuinbouwgrond”. Volgens de eerste tussenkomende partij verzet de aard van een “verkaveling” zich tegen een kavel ‘tuinbouwgrond’ en omwille van deze onwettigheid is de bebouwing van deze kavel mogelijk.

2.

De verzoekende partijen repliceren vooreerst door te verwijzen naar het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, van 18 januari 2011, dat, volgens hen, gezag van gewijsde heeft.

Uit dit arrest blijkt volgens de verzoekende partijen dat zij wel degelijk eigenaar en buur zijn van het naastliggend perceel.

Bovendien stellen zij dat hun privacy wel degelijk in het gedrang komt. Dat er in tweede bouworde een woning komt, op een perceel dat expliciet van bebouwing uitgesloten is, betekent, volgens hen, dat hun leefklimaat onaanvaardbaar verstoord wordt.

De verzoekende partijen stellen dat een verkavelingsvergunning voor de eigenaars van een kavel in de verkaveling rechten en plichten creëert, zoals de naleving van de verkavelingsvoorschriften.

De verwerende partij schendt, volgens de verzoekende partijen, met de bestreden beslissing zowel de bestemming van kavel 13 als een goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving: omwille van de privacy van de kavels kan in tweede bouwlijn niet gebouwd worden.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen de exceptie van onwettigheid af door als volgt te verwijzen naar voormeld arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die stelt:

“ ...

*Het kan niet de bedoeling van de decreetgever zijn geweest om op een perceel, dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een verkaveling door de vergunningverlenende overheid van bebouwing is uitgesloten, na zowat dertig jaar of meer, ingevolge het louter verstrijken van de in artikel 192 DRO voorziene negentigdagentermijn, alsnog bebouwing toe te laten, in strijd met de wat betreft de kavels 13 en 14 uitgevoerde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963.*

...”

Daarnaast heeft de Raad van State, afdeling bestuursrechtspaar, volgens de verzoekende partijen, reeds eerder geoordeeld dat in een verkaveling andere bestemmingen dan 'woningbouw' kunnen gelden.

### *Beoordeling door de Raad*

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat een belanghebbende rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan hebben als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

De Raad oordeelt dat het louter nabuurschap, of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen, op zich niet volstaat.

De verzoekende partijen steunen hun belang echter onder meer op de verhoging van de druk op hun eigendom en de schending van hun privacy door de toegestane bouw van een woning onmiddellijk achter hun woning.

De verzoekende partijen beschrijven daarmee voldoende concreet hun eventuele hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing.

Het is ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de bestreden beslissing, zodat de verzoekende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verwerpt dan ook de door de eerste tussenkomen partij opgeworpen exceptie.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 27 §2 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de Organieke Stedenbouwwet.

De verzoekende partijen stellen dat het proces-verbaal van oplevering van 4 maart 1969, waarbij vastgesteld wordt dat de aan de verkaveling verbonden wegeniswerken zijn beëindigd, aantoonst dat de werken tijdig aangevangen en beëindigd zijn, zodat de verkaveling niet als vervallen kan worden beschouwd.

2.

De verwerende partij stelt dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, pas op 30 december 1972 overgedragen is aan de gemeente, hetgeen nodig was voor de verbreding van de weg.

Volgens de verwerende partij is het onmogelijk dat de gemeente de werken zou uitgevoerd hebben op gronden die niet haar eigendom waren. De verkaveling moet als vervallen beschouwd worden omdat de werken laattijdig zijn kunnen starten.

3.

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

4.

De tweede en de derde tussenkomende partij voegen hier nog aan toe dat er geen verkaveling was met nieuwe wegeaanleg, maar dat de verkaveling er alleen mee gelijkgeschakeld wordt omdat aan de verkaveling een last van gratis grondafstand verbonden was.

De tweede en de derde tussenkomende partij stellen dat de heraanleg van de weg geen verband houdt met de verkaveling en dat alleen de grondafstand relevant is: volgens de tweede en de derde tussenkomende partij gebeurde deze grondafstand manifest laattijdig en is dus de verkavelingsvergunning vervallen.

5.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat het proces-verbaal van 4 maart 1969 wel degelijk een administratief document is. Het is immers ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris.

Er is op die dag dan ook een voorlopige oplevering, hetgeen het einde van de werken impliceert.

De verzoekende partijen stellen nog dat het verboden is vergunningen te verlenen wanneer de wegeniswerken nog niet volledig afgewerkt zijn. Volgens de verzoekende partijen zijn de eerste vergunningen met betrekking tot de betrokken verkaveling al in 1971 verleend en blijkt daaruit dat de werken tijdig zijn uitgevoerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, oordeelt in zijn arrest van 18 januari 2011 met nr. 210.448 over het verval van de op 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning:

*“ ...*

*5. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, de kavel 13 van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erembodegem op 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning uitmaakt en dat deze kavel, samen met de kavel 14, door deze vergunning als tuinbouwgrond wordt bestemd.*

*6. Artikel 192, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO), zoals dit toentertijd gold, luidt als volgt:*

*“§ 2. Tot het in artikel 191, § 1, derde lid, 4° , vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970, vervallen is. (...).”*

*(...)*

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

...” (eigen onderlijning)

De Raad oordeelt, onder andere omwille van het gezag van gewijsde van dit arrest, dat de vergunning voor de verkaveling, waarvan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, kavel 13 is, niet vervallen is.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, oordeelt met betrekking tot deze kavel immers dat het geen onbebouwde kavel is, maar een kavel met als bestemming “tuinbouw”.

Een vernietigingsarrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft gezag van gewijsde *erga omnes*. De vernietigde beslissing wordt met terugwerkende kracht uit het rechtsverkeer genomen, zodat ze geacht wordt nooit te hebben bestaan. Dit gezag van gewijsde geldt voor het vernietigingsmotief en de daaraan verbonden overwegingen.

2.

Een verwijzing naar de wet van 22 december 1970 is bovendien niet dienstig.

Met betrekking tot vóór 22 december 1970 verleende verkavelingsvergunningen zijn alleen de overgangsbepalingen van de VCRO, meer bepaald artikel 7.5.4 VCRO, van toepassing.

Deze overgangsbepalingen hebben alleen betrekking op niet bebouwde delen van een verkaveling.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, oordeelt met voormeld arrest van 18 januari 2011 met nr. 201.448 dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, geen onbebouwd perceel is, zoals bepaald in artikel 192, § 2 van het decreet van 18 mei 1999.

Artikel 7.5.4 VCRO heeft dezelfde bewoordingen als artikel 192, §2 van het DRO, zodat de betrokken verkavelingsvergunning op geen enkele andere wijze kan vervallen, ook niet door te verwijzen naar vroeger toepasselijke wetgeving, die op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing opgeheven was.

3.

Ten overvloede kan het op 4 maart 1969 opgesteld proces-verbaal niet anders begrepen worden dan als een document waaruit de voorlopige oplevering van de werken blijkt.

De voorlopige oplevering betekent, conform het burgerlijk recht, het einde van de werken.

Artikel 27 §7 van de wet van 22 december 1970 dat bepaalde dat de vergunning vervalt wanneer de werken niet voltooid zijn voor 31 december 1972, is dan ook niet van toepassing.

De verwerende partij gaat er dan ook ten onrechte en verkeerdelijk van uit dat de werken laattijdig gestart zijn (en), waardoor de verkaveling vervallen is.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

#### **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011, waarbij aan de heer en mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een woning met tuinhuis en verhardingen op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
5. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede en derde tussenkomende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op telkens 100 euro, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS

