

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 102.803 van 23 januari 2002
in de zaak A. 48.956/X-8816.**

In zake : de n.v. DILLENINVEST,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grotehertstraat 12

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DILLENINVEST op 4 november 1992 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 13 maart 1992 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende verwerping van het door haar ingestelde beroep tegen de beslissing van 24 oktober 1991 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij haar beroep niet wordt ingewilligd tegen het besluit van 31 juli 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke, waarbij haar een bouwvergunning wordt geweigerd met betrekking tot een perceel gelegen te Wachtebeke (Peene) aan de weg Wachtebeke-Moerbeke, kadastraal bekend Sectie C, nr. 1431b;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-wnd. afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 12 mei 1999 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en het verzoek tot voortzetting van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 19 februari 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 maart 2001, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de terechtzitting van 3 oktober 2001, datum waarop de zaak voor onbepaalde tijd wordt uitgesteld;

Gelet op de beschikking van 19 november 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 december 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. JONGBLOET die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat P. Taelman verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Audi-teur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke op 2 juni 1964 aan de n.v. MOUDExI een verkavelings-vergunning heeft verleend met betrekking tot gronden, gelegen te Wachtebeke (Peene) aan de weg Wachtebeke-Moerbeke; dat een veertiental van de 142 loten, waaronder lot 2, aan voornoemde weg liggen; dat de vergunning werd verleend op voorwaarde dat de wegen worden aangelegd overeenkomstig het tracé zoals goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 23 mei 1964 en dat de verkavelaar in de noodzakelijke nutsvoorzieningen voorziet (artikel 1, 4° van de verkavelingsvergunning); dat de aanvraag van de verzoekende partij strekkende tot het verkrijgen van een bouwvergunning voor een ééngezinswoning op lot 2 van voornoemde verkaveling achtereenvolgens bij besluit van 31 juli 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke, bij besluit van 24 oktober 1991 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen en bij het thans bestreden besluit werd geweigerd; dat laatstvermeld besluit o.m. overweegt wat volgt :

"Overwegende dat, luidens artikel 74, § 3, eerste lid van de gewijzigde stedenbouwwet, de vóór 1 januari 1966 afgegeven vergunning voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, komen te vervallen wanneer de verkoop van minstens één derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen; dat evenwel, luidens artikel 74, § 2, eerste lid van dezelfde wet, de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, komen te vervallen indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die werken; dat indien werken zijn aangevangen, deze vergunning komt te vervallen indien deze werken niet zijn voltooid vóór 31 december 1972;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning d.d. 2 juni 1963 werd verleend in één enkele vergunning; dat kwestieuze verkaveling de aanleg van nieuwe wegen voorzag; dat op 1 oktober 1970 nog geen aanvang was gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot aanleg van de wegen en dat, zo zou zijn aangevangen geweest met enig werk, de vergunning in elk geval is komen te vervallen op 31 december 1972, vermits alsdan de werken niet waren voltooid; dat de stedenbouwwet van 29 maart 1962 oorspronkelijk niet voorzag in het verval van een verkavelingsvergunning; dat regelen betreffende het verval van de verkavelingsvergunning in de stedenbouwwet werden ingelast door de wet van 22 december 1970; dat deze wet van 22 december 1970 onder meer het verval van de verkavelingen die de aanleg van nieuwe wegen voorzien en die dateren van vóór 1 januari 1965 regelt; dat de door appellant aangehaalde feiten dateren van vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970; dat geen enkele meer recente gebeurtenis kan aangehaald worden die zou wijzen op een niet vervallen zijn van de verkaveling; dat uit dit alles dient te worden besloten dat de verkaveling die in haar totaliteit werd vergund, ook in haar totaliteit is vervallen, vermits bovenaangehaalde redenen van verval geldt voor de totaliteit van de verkaveling; dat een vervallen vergunning niet kan worden ingeroepen; dat de aanvraag dient te worden getoetst aan het vigerende ordeningsplan, in casu het gewestplan";

Overwegende dat de verzoekende partij in een enig middel de schending aanvoert van de artikelen 57 en 74 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, evenals van het gelijkheidsbeginsel doordat het bestreden besluit het gegeven miskent dat ten aanzien van de verschillende loten van de verkaveling steeds een onderscheid werd gemaakt tussen, enerzijds, de kavels gelegen langs de weg Wachtebeke-Moerbeke, en anderzijds, de achterliggende grond, waarvoor infrastructuurwerken noodzakelijk waren; dat de verzoekende partij betoogt dat dit gegeven vooreerst blijkt uit de omstandigheid dat op de openbare verkoop die resulteerde in de definitieve toewijzing na opbod op 18 december 1967, de loten die palen aan de straat als bouwgronden werden aangeboden, terwijl de overige loten door de notaris werden omschreven en verkocht als "een blok bos-, wei- en zaailand waarvan goedgekeurd verkavelingsplan bevattende 127 loten" en vervolgens uit het feit dat reeds vóór deze openbare verkoping de loten 3 en 6, die aan de weg Wachtebeke-Moerbeke palen, werden vervreemd en voor één van deze loten, op grond van de

goedgekeurde verkaveling, op 21 april 1966 een bouwvergunning werd verleend; dat de verzoekende partij zich beroept op het artikel 57bis, § 3, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, dat bepaalt dat loten in een zogenaamde "grote verkaveling" slechts mogen worden verkocht nadat de voorgeschreven werken en lasten werden uitgevoerd, zodat uit het feit dat het betrokken perceel reeds werd verkocht, kan worden afgeleid dat de bedoelde percelen steeds aangezien werden als vergund zijnde zonder de uitvoering van bijkomende werken; dat de verzoekende partij tot slot stelt dat het bestreden besluit het gelijkheidsbeginsel schendt doordat reeds een bouwvergunning werd verleend voor een kavel die gelegen is binnen dezelfde verkaveling;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat artikel 57bis van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw eerst werd ingevoegd bij artikel 15 van de wet van 22 december 1970, zodat de verzoekende partij dan ook onmogelijk uit een verkoop van 1967 en een bouwvergunning van 1966 kan afleiden dat de vergunningverlenende overheid de verkaveling steeds als bestaande uit 2 delen heeft aangezien; dat geen enkele meer recente gebeurtenis kan wijzen op het niet-vervallen zijn van de verkaveling; dat de verkaveling, die in haar totaliteit werd vergund, ook in haar totaliteit is vervallen; dat ook het gelijkheidsbeginsel in casu niet geschonden werd omdat de bouwvergunning waarnaar de verzoekende partij verwijst dagtekent van vóór de wetwijziging van 22 december 1970, toen het verval van de verkaveling nog niet kon worden ingeroepen;

Overwegende dat artikel 74, § 2, 1. en § 3, 1. van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, vervangen bij 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, luidt als volgt :

"§ 2. Komen te vervallen, behoudens overmacht :

1. de voor 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen. Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn voor 31 december 1971;

(...)

§ 3. Komen eveneens te vervallen:

1. de voor 1 januari 1965 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet voor 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen;
(...)"

dat artikel 57, § 3, eerste lid, van dezelfde wet, ingevoegd bij dezelfde wet van 22 december 1970, luidt als volgt :

"§ 3. Niemand mag een in een dergelijke verkaveling of verkavelingsfase begrepen perceel vrijwillig te koop zetten of verkopen, voor meer dan negen jaar te huur zetten of verhuren, dan nadat de houder van de vergunning de voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd, of de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan heeft verschaft. De vervulling van deze formaliteit wordt geconstateerd door een bewijs dat door het college van burgemeester en schepenen afgegeven en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaar medegedeeld wordt. Het college zendt aan de gemachtigde ambtenaar een afschrift van dat bewijs."

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke op grond van onder meer de overweging "dat de gemeenteraad van Wachtebeke, in zitting van 23 mei 1964, het tracé der binnen deze verkaveling aan te leggen wegen heeft goedgekeurd", op 2 juni 1964 de vergunning heeft verleend "met betrekking tot een verkaveling te Wachtebeke, Peene, waarvan de kadastrale percelen op het desbetreffend plan zijn weergegeven met sectie en nummer", mits onder meer "4° Bij het college van burgemeester en schepenen van Wachtebeke een regelmatige aanvraag in te dienen voor het aanleggen der wegverharding, riolering, voetpaden, electrificatie, waterleiding, openbare verlichting en alle andere noodzakelijke nutsvoorziening." (art. 1. 4°); dat uit de bewoordingen van deze verkavelingsvergunning niet kan worden afgeleid dat alsdan door de vergunningverlenende overheid een onderscheid werd gemaakt tussen enerzijds de loten gelegen langs de weg Wachtebeke-Moerbeke, waarvoor onmiddellijk een bouwvergunning kon worden afgeleverd zonder dat is voldaan aan de voormelde voorwaarde, en anderzijds de loten gelegen langsheen het tracé van de nog aan te leggen wegen, waarvan de afgifte van de bouwvergunning afhankelijk werd gesteld van de realisatie van de opgelegde voorwaarde inzake aanleg van wegen en nutsvoorzieningen; dat daarenboven het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke op 21 april 1966 een bouwvergunning heeft verleend voor één van de twee inmiddels reeds verkochte loten van deze verkaveling gelegen langs de weg Wachtebeke-Moerbeke, op voorwaarde "voorlopig en in afwachting dat de verkavelaar erin voorziet, zelf de nodige schikkingen te treffen voor een degelijke afvoer van riool- en overtollig regenwater, evenals voor de

aansluiting op het electrisch net" (art. 1, 3°); dat uit het opleggen van deze voorwaarde moet worden afgeleid dat bedoelde nutsvoorzieningen ook langs de weg Wachtebeke-Moerbeke niet aanwezig waren, en dat de in artikel 1, 4° van de verkavelingsvergunning opgelegde verplichting te voorzien in de aanleg van de genoemde en "alle andere noodzakelijke nutsvoorziening" niet enkel ten behoeve van de achterliggende loten was voorgeschreven; dat aldus uit deze bouwvergunning evenmin blijkt dat de weg Wachtebeke-Moerbeke ter plaatse als een "voldoende uitgeruste weg" kon worden beschouwd; dat niet valt in te zien hoe uit het optreden van een notaris naar aanleiding van de verkoping van loten uit de betrokken verkaveling zou kunnen blijken dat de vergunningverlenende overheid bij de afgifte van de verkavelingsvergunning een onderscheid heeft gemaakt tussen enerzijds de loten gelegen aan de weg Wachtebeke-Moerbeke en anderzijds de achterliggende grond waarvoor infrastructuurwerken noodzakelijk waren; dat de verzoekende partij zich evenmin kan beroepen op de verkoop van loten om op grond van voormeld artikel 57bis, § 3, aan te tonen dat bedoelde percelen steeds aangezien werden als vergund zonder uitvoering van bijkomende werken, aangezien deze verkopen plaats vonden voor de inwerkingtreding van bedoelde bepaling; dat het bestreden besluit terecht stelt dat de verkavelingsvergunning verleend op 2 juni 1964 op grond van artikel 74, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, in haar totaliteit is vervallen; dat de artikelen 57 en 74 van genoemde wet correct werden toegepast;

Overwegende dat de artikelen 74 en 57bis, § 3, nog niet waren ingevoegd in de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, op het ogenblik dat de bouwvergunning van 21 april 1966 werd verleend; dat er zodoende evenmin sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel; dat het middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig januari 2002, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	A. BEIRLAEN,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

A. BEIRLAEN.