

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 111.492 van 15 oktober 2002
in de zaak A. 63.826/X-9920.**

In zake : de n.v. IMCO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. STRYCKERS,
kantoor houdende te 3510 HASSELT,
Diestersteenweg 198-200

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocatenkantoor M. van DIEVOET en Partners,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Koningsstraat 15.

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. IMCO op 24 mei 1995 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 2 maart 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende verwerping van haar beroep tegen de beslissing van 14 april 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg, waarbij de vergunning werd geweigerd voor het bouwen van een landhuis en de aanleg van een pijpenkop aan de Nachtegalenlaan te Hechtel-Eksel, kadastraal bekend Sectie G nrs. 487 f (deel) en 515 v 2 (deel);

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

Gelet op de beschikking van 6 december 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 3 september 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 september 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. STRYCKERS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

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

Overwegende dat de verzoekende partij eigenaar is van een perceel grond gelegen te Hechtel-Eksel aan de Nachtegalenlaan, kadastraal bekend Sectie G, nrs. 478 f (deel) en 515 v 2 (deel); dat dit perceel volgens het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgesteld gewestplan Neerpelt-Bree is gelegen in bosgebied; dat uit de aankoopakte van 6 februari 1978 blijkt dat het betrokken perceel als lot 107 deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor op 9 mei 1974 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt vergunning werd verleend onder referentienummer 71 41/V/112; dat de aankoopakte onder meer stipuleert wat volgt:

"(...)

In uitvoering van de voorwaarden van voormelde verkavelingsvergunning, dient de verkoper aan de gemeente gratis en op zijn kosten afstand te doen van een gedeelte van de weg zoals verder uiteengezet wordt.

De verkoper verklaart verder dat de bouwvergunning slechts zal kunnen verkregen worden na volledige aanleg van de weg (pijpekop) zoals aangeduid op het hiervoren gemeld metingsplan (PLAN A), vanaf de dubbele lijn gelegen op circa twaalf meter ten zuidwesten van perceel 107/I en 107/II en gedeeltelijk voor perceel 106.

De koper verbindt zich tot de aanleg van deze weg op zijn kosten en overeenkomstig de normen bepaald door de gemeente Hechtel-Eksel, ter ontlasting van de verkoper";

dat op 8 juni 1993 (datum ontvangstbewijs) de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hechtel-Eksel een aanvraag indient tot het oprichten van een landhuis en de aanleg van wegenis (pijpenkop) en riolering op

voornoemd perceel; dat bij besluit van 21 juni 1993 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hechtel-Eksel vaststelt dat de verkavelingsvergunning van 9 mei 1974 voor lot nr. 107 vervallen is, omdat "de voor deze verkaveling noodzakelijke wegenis met betrekking tot de toegankelijkheid van perceel nr. 107 (...) niet binnen de wettelijk vereiste termijn van 5 jaar na goedkeuring van deze verkaveling (werd) aangelegd"; dat bij besluit van 6 december 1993 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hechtel-Eksel de bouwvergunning weigert; dat op 14 april 1994 de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het door de verzoekende partij ingediend hoger beroep verwerpt; dat op hoger beroep van de verzoekende partij, de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden, op 2 maart 1995 het thans bestreden besluit neemt;

Overwegende dat de verzoekende partij in een enig middel de schending aanvoert van de artikelen 46, 56 en 57bis, § 5, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en van het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur; dat zij doet gelden dat de grondslag van de weigering van de vergunning is gelegen in de vervallenverklaring van de verkaveling waardoor de verkavelingsvergunning niet langer als rechtsgrond kan ingeroepen worden voor de vergunning; dat artikel 57bis, § 5, van de stedenbouwwet echter bepaalt dat indien de verkaveling in fasen mag worden uitgevoerd, de vergunning het tijdstip dient te bepalen waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat voor elke fase buiten de eerste; dat volgens de verzoekende partij uit de navolgende feitelijke elementen blijkt dat de betrokken verkaveling in fasen uitgevoerd werd, "zonder dat evenwel telkens een nieuwe vijfjarige vervalttermijn werd bepaald, zodat het bestreden besluit ten onrechte het verval van de verkavelingsvergunning heeft ingeroepen om het beroep tegen de bouwweigering te verwerpen":

"1. De oorspronkelijke verkavelingsvergunning, werd op 22 februari 1967 afgeleverd onder nummer 141.V.112.

Met de uitvoering van deze eerste fase werd onmiddellijk begonnen, tot op 9 mei 1974 een tweede fase vergund werd onder het nummer 7141.V.112, welke thans nog niet voltooid is.

Vermits beide vergunningen dezelfde verkaveling betreffen, wordt hiermee de fasering van de verkaveling bewezen.

Ook in het geval de vergunning van 1974 als een wijziging van de oorspronkelijke vergunning zou aanzien worden, hetgeen het bestreden besluit aangeeft, dan nog betreft het in essentie dezelfde verkaveling aangaande dezelfde gronden zodat deze wijziging een tweede fase inluidde zonder dat een nieuw tijdstip werd bepaald voor de aanvang van een nieuwe vijfjarige vervalttermijn.

Feit is dat het perceel van verzoekster reeds in 1967 begrepen was in de verkavelingsvergunning en dat de vergunning van 1974 hieraan niets veranderd heeft.

2. Het bij de verkavelingsvergunning betrokken gebied grenst ten westen aan de weg van groot verkeer nr. LXXXVI, de Lindelse Baan en ten zuiden aan de eveneens voorheen bestaande Grensstraat, wegen welke als voldoende uitgerust beschouwd werden zodat onmiddellijk, zonder dat de uitvoering van de wegeniswerken binnen de verkaveling diende afgewacht te worden, bouwvergunningen werden afgeleverd aan de kopers van de percelen gelegen aan genoemde wegen.

Vermits zonder verdere formaliteit aldus bouwvergunningen werden verleend voor de kavels gelegen aan deze bestaande wegen, doch dat voor de binnengelegene kavels diende gewacht te worden tot alle wegeniswerken werden uitgevoerd, hieruit logischerwijze volgt dat het de feitelijke houding en de bedoeling van de vergunningverlenende overheid is geweest om de verkaveling minstens in twee delen op te splitsen, een eerste, met de uitvoering waarvan onmiddellijk een aanvang kon worden gemaakt, en een andere, met de uitvoering waarvan gewacht diende te worden tot na de voltooiing van de vereiste wegenwerken.

3. Nu klaarblijkelijk de in de voorgaande fasen voorziene wegeniswerken werden uitgevoerd en voltooid op het ogenblik van de aankoop door verzoekster, d.i. op 6 februari 1978, bewijst dit dat alsnog een nieuwe fase van de verkaveling werd aangevat op het ogenblik van aankoop door verzoekster welke niet alleen bij akte van aankoop gratis afstand diende te bedingen van de grondzate van de pijpekop ten voordele van de gemeente maar bovendien de verplichting tot aanleg van de wegenis diende over te nemen van de houder van de verkavelingsvergunning.

4. De aanleg van de pijpekop op perceel nr. 478k was reeds voorzien in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 1967, zodat op datum van het verlijden van de aankoopakte waarbij de gemeente partij was en die zij trouwens medeondertekende, er reeds meer dan vijf jaren verstreken waren.

Redelijkheidshalve en op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur kon de gemeente elf jaar na datum van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, op een ogenblik dat deze vergunning evenzeer vervallen was als thans wordt beweerd, de gratis grondafstand niet bedingen en de koper in de waan laten dat een niet-vervallen verkavelingsvergunning voorhanden was, indien er van fasering van de verkaveling geen sprake zou zijn.

5. Tijdens de administratieve beroepsprocedure is gebleken dat voor de kavels 40 en 41 gelegen tussen de Goudvinkenlaan en de Vinkenlaan twee woningen werden vergund en gebouwd aan een (nog) niet uitgerust en niet aangelegd gedeelte van een verbindingsweg tussen beide genoemde straten.

Vermits de vergunningverlenende overheid hier geen verval van de verkavelingsvergunning heeft vastgesteld en artikel 50 van de stedenbouwwet niet heeft menen te moeten toepassen, doch reeds "bij voorbaat", in afwachting van de ongetwijfeld aanstaande aanleg van de betrokken weg de bouwvergunningen heeft afgeleverd, wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden.

Indien het niet onwettig is dat bij voorbaat, en in afwachting van de aanleg van de wegenis bouwvergunningen worden afgeleverd, moet ook verzoekster op gelijke en niet-discriminerende wijze behandeld worden als de eigenaars van voornoemde percelen, welke op een steenworp binnen dezelfde verkaveling gelegen zijn.";

Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord uiteenzet dat de verkavelingsvergunning waarop de verzoekende partij zich beroept vervallen was, zodat de bouwaanvraag op basis van het gewestplan moest

beoordeeld worden; dat zij verder als volgt betwist dat uit de door de verzoekende partij aangehaalde feitelijke gegevens van de zaak kan worden afgeleid dat het om een verkaveling in fasen gaat, zonder dat evenwel telkens een nieuwe vijfjarige vervalltermijn werd bepaald:

"(...)

Dat dienaangaande in het bestreden besluit het volgende wordt gesteld :

'Overwegende dat het projekt zal worden uitgevoerd op lot 107 van een op 9 mei 1974 aan de heer P. SMETS verleende verkaveling 7141 V 112, wijziging (uitbreiding) van een eerdere verkaveling dd. 22 februari 1967;'

Dat de omstandigheid dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning werd gewijzigd door de verkavelingsvergunning dd. 9 mei 1974 geenszins een fasering van de verkaveling impliceert.

Dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat het de feitelijke houding en de bedoeling van de vergunningverlenende overheid is geweest om de verkaveling minstens in twee delen op te splitsen, een eerste, met de uitvoering waarvan onmiddellijk een aanvang kon worden gemaakt, en een andere, met de uitvoering waarvan gewacht diende te worden tot na de voltooiing van de vereiste wegenwerken.

Dat de verzoekende partij ten onrechte stelt door de aankoop dd. 6 februari 1978 een nieuwe fase van de verkaveling werd aangevat.

Dat over een dergelijke fasering evenwel geen woord wordt gerept in hogergenoemde aankoopakte.

Dat in de desbetreffende aankoopakte enkel wordt gesteld dat het litigieuze perceel deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling waarvan de vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Overpelt op 9 mei 1974.

Dat in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert in casu geen sprake is van enige fasering van de verkaveling.

1.3 Aangezien de verzoekende partij stelt dat op datum van het verlijden van de aankoopakte er reeds vijf jaren verstreken waren.

Dat zulks geenszins het geval is.

Dat in de aankoopakte duidelijk wordt gesteld dat het litigieuze perceel deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling waarvan de vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Overpelt op 9 mei 1974.

Dat er bijgevolg op het ogenblik van de aankoopakte, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, nog geen vijf jaren verstreken zijn.

1.4 Aangezien de verzoekende partij opwerpt dat zij op een ongelijke en discriminerende wijze behandeld wordt.

Dat zulks geenszins het geval is.

Dat de verzoekende partij deze bewering steunt op de omstandigheid dat voor de kavels 40 en 41 gelegen tussen de Goudvinkenlaan en de Vinkenlaan twee woningen werden vergund en gebouwd aan een (nog) niet uitgerust en niet aangelegd gedeelte van een verbindingsweg tussen beide genoemde straten.

Dat de verzoekende partij evenwel heel vaag blijft over de omstandigheden waarin in hogergenoemd geval een vergunning werd verleend.";

Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord opmerkt dat de verwerende partij niet ontkent dat de eerste fase van de verkaveling onmiddellijk werd uitgevoerd voor de percelen die aan een uitgeruste

weg lagen, met name de Lindelse Baan, dat op 9 mei 1974 de facto een tweede fase werd vergund ingevolge een tracéwijziging, dat het perceel van de verzoekende partij reeds in de eerste fase van de verkaveling begrepen was; dat de verwerende partij enkel voorhoudt dat met geen woord gerept wordt over de opeenvolgende fasen van de vergunning, hetgeen echter niet vereist of noodzakelijk is om van een gefaseerde verkaveling te kunnen spreken; dat zij verder ten aanzien van het "vijfde onderdeel m.b.t. de kavels nrs. 40 en 41 gelegen aan een niet-uitgeruste weg tussen de Goudvinkenlaan en Vinkenlaan" doet gelden dat de verwerende partij weigert "de betreffende bouwvergunningen welke zich in het administratief dossier bevinden, neer te leggen", dat deze stukken zich in het administratief dossier bevinden en door de verwerende partij moeten worden neergelegd, dat aan de hand van deze stukken de gegrondheid van het middel voldoende kan worden aangetoond;

Overwegende dat luidens artikel 57bis, § 4, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouwwet, ingevoegd door de wet van 22 december 1970, zoals het van toepassing was op het ogenblik van de bestreden beslissing, de vergunning voor een verkaveling die de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, vervalt "indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft"; dat § 5 van hetzelfde wetsartikel bepaalt dat "indien de vergunning in fasen mag worden uitgevoerd, (...) de vergunning het tijdstip (bepaalt) waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat voor elke fase buiten de eerste";

Overwegende dat uit de verplichting dat de vergunning het tijdstip moet bepalen waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat voor elke fase buiten de eerste, volgt dat uitdrukkelijk uit de vergunning moet blijken dat de vergunningverlenende overheid de verkaveling in fasen heeft toegestaan opdat daarvan sprake zou zijn;

Overwegende dat de verzoekende partij niet betwist dat de voorgeschreven wegenwerken -met name de aanleg van de pijpenkop- niet binnen de termijn van 5 jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning van 9 mei 1974 werden uitgevoerd en dat er evenmin een financiële waarborg werd verschaft;

Overwegende dat niet uit de verkavelingsvergunning blijkt dat de uitvoering in fasen werd toegestaan door de vergunningverlenende overheid; dat wat de door de verzoekende partij aangevoerde feitelijke elementen betreft, het argument dat het perceel van de verzoekende partij reeds begrepen was in de oorspronkelijke verkaveling die op 22 februari 1967 vergund werd, niet dienend is; dat daargelaten de vraag of de verkavelingsvergunning van 7 mei 1974 zich niet aandient als een wijzigende verkaveling van de op 22 februari 1967 onder nummer 7141.V.112 afgeleverde verkavelingsvergunning - alvast het door de verzoekende partij bijgebrachte verkavelingsplan spreekt van een wijzigende verkaveling - vormen verschillende opeenvolgende verkavelingsvergunningen geen verkaveling in fasen als bedoeld in artikel 57bis, § 5, van de stedenbouwwet; dat de verzoekende partij ter zake evenmin enig argument kan ontleen aan de omstandigheid dat voor de percelen gelegen aan de Lindelse Baan en aan de Grensstraat, onmiddellijk bouwvergunningen werden afgegeven, terwijl voor de andere percelen diende te worden gewacht tot na de uitvoering van de wegeniswerken; dat zelfs indien zou worden aangenomen dat het de bedoeling van de vergunningverlenende overheid zou zijn geweest om de verkaveling in twee delen op te splitsen, een eerste, waar met de uitvoering van onmiddellijk een aanvang mocht worden gemaakt, een tweede, waar met de uitvoering van gewacht diende te worden tot na de uitvoering van de vereiste wegenwerken, en om elk van die delen als een op zichzelf bestaand geheel te beschouwen, zulks niet uitsluit dat het tweede deel van de vergunning krachtens artikel 57bis, § 4, van de stedenbouwwet verval, indien de voorgeschreven werken niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zijn uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet zijn verschaft; dat evenmin het feit dat de wegenwerken op het ogenblik van de aankoop, d.i. op 6 februari 1978, reeds gedeeltelijk waren uitgevoerd, noch het feit dat het verval van de verkaveling niet werd opgeworpen op het ogenblik van de aankoop, aantonen dat het om een verkaveling in fasen gaat; dat verder door de verzoekende partij evenmin enig argument kan worden afgeleid uit de omstandigheid dat voor kavels 40 en 41 bouwvergunningen werden afgegeven; dat de afgifte van die vergunningen, zonder dat aan de aanvragers het verval van de verkavelingsvergunning werd tegengeworpen, op zich niet bewijst dat de verkaveling in fasen mocht worden uitgevoerd; dat tenslotte de aanspraak op gelijke en niet-discriminerende behandeling niet vermag neer te komen op een aanspraak op gelijkheid in een onwettige toepassing van de regelgeving, daargelaten overigens de vraag of de verzoekende partij op afdoende wijze aantoont dat de toestand van de diverse bouwpercelen vergelijkbaar is met elkaar; 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 vijftien oktober 2002, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

G. DEBERSAQUES.