

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 119.761 van 23 mei 2003
in de zaak A. 60.509/X-9606.**

In zake : 1. Hugo SEPTEMBER,
 2. Hilda COOLS,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat M. van DIEVOET,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Koningsstraat 15

tegen :

de gemeente DILBEEK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. JANSSENS,
kantoor houdende te 1700 DILBEEK,
Kaudenaardestraat 15.

tussenkommende partijen :

1. Youssef TAHRI JOUTEI IDRISSE HASSANI,
2. Eveline STOCKMANS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

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 Hugo SEPTEMBER en Hilda COOLS op 25 oktober 1994 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 29 augustus 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek waarbij aan Youssef TAHRI JOUTEI IDRISSE HASSANI en Evelyne STOCKMANS de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning met garage aan de Brusselstraat te Sint-Ulriks-Kapelle op een perceel kadastraal bekend Sectie B, nr. 288 h, v (verkaveling 288.FL1 lot 7);

Gelet op het arrest nr. 53.741 van 15 juni 1995 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Youssef TAHRI JOUTEI IDRISSE HASSANI en Evelyne STOCKMANS in het administratief kort geding wordt afgewezen, en de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 30 oktober 1995 ingediend door Youssef TAHRI JOUTEI IDRISSE HASSANI en Evelyne STOCKMANS;

Gelet op de beschikking van 27 november 1995 die de tussenkomst van Youssef TAHRI JOUTEI IDRISSE HASSANI en Evelyne STOCKMANS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 21 juni 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 de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 20 maart 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 april 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat D. JANSSENS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat F. DE PRETER die, loco Advocaat D. LINDEMANS die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. VAN MINGEROET;

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

Overwegende dat de tussenkomenende partijen op 26 april 1994 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag indienen tot het verkrijgen van een vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning met garage, gelegen aan de Brusselstraat (kavel 7) te Dilbeek, kadastraal bekend sectie B, nrs. 288 h en 288 v; dat het college van burgemeester en schepenen deze aanvraag met een gunstig advies verzendt aan de gemachtigde ambtenaar; dat de gemachtigde ambtenaar op 14 juni 1994 stelt dat "het hierbij gevoegd dossier dient behandeld te worden volgens de procedure krachtens artikel 46 van de stedenbouwwet van 29.03.1962 en latere wetwijzigingen, voor zover de verkavelingsvergunning, waarbinnen het ontwerp gelegen is, niet vervallen is"; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 29 augustus 1994 de gevraagde bouwvergunning verleent; dat dit de thans bestreden beslissing is; dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het college van burgemeester en schepenen op 24 februari 1964 vergunning is verleend, alsook dat deze vergunning niet is vervallen; dat uit het plan gevoegd bij de voornoemde verkavelingsvergunning die bij besluit van 24 februari 1964 van het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Sint-Ulriks-Kapelle onder nr. 288.FL.1 is afgegeven, blijkt dat voornoemde kavel nr. 7 niet rechtstreeks aan de openbare weg grenst en dat onder meer voorzien wordt in de aanleg van een nieuwe weg teneinde de kavels 7 en 8 toegang te verlenen tot de Brusselstraat; dat deze nieuw aan te leggen wegenis volgens het goedgekeurde plan geen deel uitmaakt van één van de kavels; dat voorts deze verkavelingsvergunning is afgegeven mits "de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen"; dat dit advies luidt als volgt :

"Gunstig voor het gewijzigd ontwerp (volgens richtlijnen van het hoofdbestuur) onder voorbehoud de voorwaarden en voorschriften van de hierbijgevoegde bijlage Ia, Ib en II te eerbiedigen";

dat met betrekking tot de te leggen wegenis de bijlagen Ia en II het volgende bepalen :

"Bijlage I a
LASTEN EN VOORWAARDEN
I. (...)

b) Het tracé van de nieuw aan te leggen wegenis hierna aangeduid, moet in overeenstemming zijn met de aanwijzingen van de plannen van de verkaveling, en, eventueel, met deze van de gebeurlijke bijlage II. Volledige uitvoering der

wegeniswerken volgens het tracé opgegeven op het hierbijgevoegd plan en dit in aansluiting met de bestaande wegenis.

Geen perceel mag worden verkocht vooraleer deze wegenis is aangelegd in duurzame materialen en is uitgerust volgens de normen opgelegd door de gemeentelijke overheid, volgens de aanduidingen van de verkavelingsplannen, en, eventueel, van deze van de gebeurlijke bijlage II.

De uitrusting en de aanleg moeten zodanig zijn dat de weg de nodige waarborgen biedt voor eventuele overname, op gelijk welk ogenblik, door de gemeente en dat ze voor de percelen van de verkaveling de mogelijkheid biedt toegang te hebben tot een weg welke voldoende is uitgerust volgens de betekenis van art. 50 in fine van de wet. De voltooiing van die werken zal blijken uit een verklaring van de gemeente gericht aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar. Een overeenkomst met de gemeentelijke overheid, welke de uitvoering, binnen een bepaalde termijn, waarborgt van de werken van aanleg en uitrusting van de weg zoals hierboven bepaald, kan mits het akkoord van het Bestuur van de Stedenbouw, aangenomen worden.

(...)

Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Bijlage II

I. Lasten en voorwaarden in verband met bijlage Ia

Art. 1 - par. b

De nieuw aan te leggen wegenis dient voorzien van de nodige verharding, waterleidingsnet, en electriciteitsnet onder de grond, alsmede openbare verlichting.

(...)

Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar";

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift als eerste middel de schending aanvoeren van artikel 74, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, doordat er door de verwerende partij een bouwvergunning werd afgeleverd met de overweging dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het college van burgemeester en schepenen op 24 februari 1964 vergunning verleend is en dat deze vergunning niet vervallen is, "terwijl artikel 74, § 2, 1., van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw uitdrukkelijk bepaalt dat de voor 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunning die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten vervallen, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen"; dat zij verder toelichten dat de in de bijlage Ia van de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk opgelegde wegeniswerken door de verkavelaar nooit werden uitgevoerd, dat deze echter noodzakelijk waren voor de ontsluiting van de kavels nrs. 7 en 8, "dat het een openbare wegenis (betreft) zoals ontegensprekelijk blijkt uit de lezing van artikel 1

-par. b van de lasten en voorwaarden in verband met bijlage Ia, waarin sprake is van wegnis met de nodige verharding, waterleidingnet en elektriciteitsnet onder de grond, alsmede openbare verlichting, ... (dat) het niet uitvoeren van de wegniswerken (...) tot gevolg (heeft) dat de verkavelingsvergunning 288 FL I JB/GD22/I/1964 van 24 februari 1964 krachtens artikel 74, § 2, eerste lid, van de stedenbouwwet is vervallen", dat vanwege deze vervallen verkavelingsvergunning de thans bestreden bouwvergunning derhalve niet kon worden afgeleverd;

Overwegende dat de verwerende partij in essentie in haar memorie van antwoord stelt dat de verzoekende partijen ten onrechte verwijzen naar artikel 74, § 2, eerste lid, van de stedenbouwwet, dat de verzoekende partijen zich immers blijken te baseren op de wijzigingen in 1970 van de oorspronkelijke stedenbouwwetgeving van 1962, dat deze overgangsregeling voor de verkavelingsvergunningen echter verwijst naar de zogenaamde "grote verkavelingen", waaromtrent in artikel 74, § 2, eerste lid, van de stedenbouwwet wordt bepaald dat behoudens overmacht de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunning die de aanleg van nieuwe wegen 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 wegen, dat de redenering van de verzoekende partijen hier echter niet kan toegepast worden vermits het hier noch een "grote verkaveling", noch de aanleg van een "straat" betreft, dat de geschreven voorschriften van de verkavelingsvergunning van 24 februari 1964 mogelijk clausules bevatten die er enigszins op wijzen dat destijds gedacht werd aan inlijving van deze nog aan te leggen weg bij de openbare gemeentelijke wegnis, maar dat deze nooit beschouwd is geworden als een vergunning die de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvat, dat de verzoekende partijen er dus ten onrechte van uit zijn gegaan dat de weg die de percelen 7 en 8 toegankelijk maakt een nieuwe openbare weg zou zijn, dat deze wegnis louter een private toegangsweg is over het perceel van de tussenkomende partijen, dat de verkavelingsvergunning immers het volgende bepaalt "... Ieder perceel moet een rechtstreekse en afzonderlijke toegangsweg hebben tot de bestaande wegnis of tot de aan te leggen weg. Deze toegang moet een minimum breedte hebben van 4 meter, tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling ...", dat deze bepaling duidelijk aantoont dat het voorschrift met betrekking tot de aanleg van nieuwe straten niet van toepassing is op deze toegangsweg zoals die thans is aangegeven op het bouwplan en die perfect overeenstemt met de weg, zoals vastgelegd in het verkavelingsplan zoals gewijzigd in 1984, dat bovendien de

verzoekende partijen in 1984 hun instemming hebben gegeven met het nieuwe tracé van deze weg, dat het college van burgemeester en schepenen dan ook terecht een bouwvergunning kon afleveren met de overweging dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op 24 februari 1964 vergunning verleend is en dat deze vergunning niet vervallen is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord stellen dat de door de verwerende partij gebruikte term "grote verkaveling" niet in de wet voorkomt, dat er enkel een wettelijk onderscheid wordt gemaakt tussen verkavelingen welke de aanleg van wegen of straten voorzien en verkavelingen die dit niet voorzien; dat verzoekende partijen verder stellen :

"Dat in casu wel degelijk de aanleg van een 'straat' werd voorzien, hetgeen onbetwistbaar blijkt uit volgende bepalingen van de verkavelingsvergunning dd. 24 februari 1964 :

- Artikel 1 van de verkavelingsvergunning dd. 24.02.64:

'Dat de verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan Mr. Walravens Frans, die ertoe gehouden is, de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening in acht te nemen.'

Het advies van de Gemachtigde Ambtenaar luidde als volgt:

'Gunstig voor het gewijzigd ontwerp (volgens richtlijnen van het hoofdbestuur) onder voorbehoud de voorwaarden en voorschriften van de hier bijgevoegde bijlagen Ia, Ib en II te eerbiedigen.'

- Bijlage Ia van de Lasten en Voorwaarden:

'Het tracé van de nieuw aan te leggen wegenis hierna aangeduid, moet in overeenstemming zijn met de aanwijzingen van de plannen van de verkaveling, en, eventueel, met deze van de gebeurlijke bijlage II.

Volledige uitvoering der wegeniswerken volgens het tracé opgegeven op het hierbijgevoegd plan en dit in aansluiting met de bestaande wegenis.

Dat de term 'wegenis' ondubbelzinnig slaat op 'straat' wordt bewezen door het gebruik van 'bestaande wegenis' voor de Brusselstraat waaraan de verkaveling gelegen is.

'Geen perceel mag worden verkocht vooraleer de wegenis is aangelegd in duurzame materialen en is uitgerust volgens de normen opgelegd door de gemeentelijke overheid, volgens de aanduidingen van de verkavelingsplannen en eventueel van deze van de gebeurlijke bijlage II'

'De uitrusting en de aanleg moeten zodanig zijn dat de weg de nodige waarborgen biedt voor eventuele overname, op gelijk welk ogenblik door de gemeente.'

'en dat ze voor de percelen van de verkaveling de mogelijkheid biedt toegang te hebben tot een weg welke voldoende is uitgerust volgens de betekenis van art. 50 in fine van de wet'

Dat art. 50 in fine slaat op openbare wegenis of straten.

'Ib ieder perceel moet een rechtstreekse en afzonderlijke toegang hebben tot de bestaande wegenis of tot de aan te leggen weg...'

Dat deze aan te leggen weg geen privé weg kan zijn daar zowel lot 7 als 8 erop moeten kunnen aansluiten.

Dat lot 7 en 8 tevens een afzonderlijke toegang moeten hebben tot de aan te leggen wegenis.

- Bijlage II van de Lasten en Voorwaarden in verband met bijlage Ia art. 1 par. B :

'De nieuw aan te leggen wegenis dient voorzien van de nodige verharding, waterleidingnet onder de grond, alsmede openbare verlichting'

Dat uit het voorgaande volgt dat wel degelijk de aanleg van een straat werd voorzien.

Dat er bijgevolg onbetwistbaar sprake is van een schending van artikel 74 par. 2.1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

(...)

Dat de voormelde in de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk opgelegde wegeniswerken door de verkavelaar nooit werden uitgevoerd.

Dat deze wegeniswerken evenwel noodzakelijk waren voor de ontsluiting van de kavels nr. 7 en 8.

(...)

Dat het niet uitvoeren van deze wegeniswerken voor gevolg heeft dat de verkavelingsvergunning 288 FL I JB/GD 22/I/1964 dd. 24 februari 1964 krachtens artikel 74 par. 2.1 van de wet van 29 maart 1962 vervallen is.

Dat het Hof van Beroep te Brussel desbetreffende in een arrest dd. 5 september 1995 terecht stelde dat het verval gesteund op art. 72 par. 2.1 van de Stedenbouwwet van rechtswege intreedt en verzoekers bijgevolg gerechtigd zijn zich er op te beroepen zodra handelingen worden gesteld op grond van de vervallen verkavelingsvergunning (Hof Brussel, 5 september 1995, inzake September-Cools/Tahri-Stockmans).

Dat bijgevolg krachtens deze vervallen verkavelingsvergunning de litigieuze bouwvergunning niet kon worden afgeleverd.

(...)"

Overwegende dat de tussenkomende partijen het volgende stellen :

"a.1. Op 24 februari 1964 werd een vergunning verleend voor een verkaveling met 8 loten, waarbij de loten 7 en 8 niet grensden aan een uitgeruste openbare weg, zodat zij volgens het goedgekeurd verkavelingsplan zouden worden ontsloten door een eigen private weg in de verkaveling, die uitgaaf op de Brusselstraat.

De (standaard) geschreven voorschriften van deze vergunning bevatten clausules die er enigszins op wijzen dat destijds gedacht werd aan inlijving van deze nog aan te leggen weg bij de openbare gemeentelijke wegenis. Het had er dan ook enigszins de schijn van dat het ging om een zgn. 'grote verkaveling' met aanleg van wegenis. Het bestaan van zo'n voorschriften brengt onder meer met zich mee:

1. dat de gemeenteraad vooraf over het tracé van de wegenis moet oordelen (zie art. 56 van de Stedenbouwwet in de versie vóór 1970)
2. dat geen kavel mag worden verkocht in die verkaveling vooraleer die wegenis is aangelegd en een attest van voltooiing die moet zijn verleend (zie art. Ib van bijlage Ia van de verkavelingsvergunning).

Nu heeft de gemeenteraad nooit over het tracé van deze wegenis beslist, en werden de kavels verkocht terwijl de weg nooit is aangelegd, precies omdat de standaard-voorschriften van bijlage I a per vergissing blijkt te zijn bijgevoegd of minstens niet tot doel hadden een zogenaamd "grote verkaveling" met aanleg van openbare wegenis te vergunnen.

Ook de verzoekers hebben op 4 juni 1968 hun perceel 5 aangekocht alhoewel de weg nog niet was aangelegd. Zij hebben, vooraleer aan te kopen, nooit inzage

of overlegging gevraagd van het attest van voltooiing der werken aan de weg, zoals bedoeld in art. I b van bijlage I a van de verkavelingsvergunning. Hadden zij dit wel gedaan - consequent met het standpunt dat zij thans verdedigen - dan waren alle problemen die zij vandaag opwerpen allicht al lang van de baan.

a.2. In 1970 werd de stedenbouwwetgeving van 1962 gewijzigd; onder meer wat de verkavelingen betreft waren de wijzigingen nog ingrijpend. Om die reden werd voorzien in een overgangsregeling voor de verkavelingsvergunningen verleend vóór deze nieuwe wetgeving.

Voor de zgn. 'grote verkavelingen' werd in art. 74 § 2 van de Stedenbouwwet bepaald :

'Komen te vervallen, behoudens overmacht :

1. de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunning 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 vóór 31 december 1972 '.

(...)

Blijkbaar heeft niemand er ooit aan gedacht om deze bepalingen toe te passen op de hier behandelde verkavelingsvergunning, omdat men er van uitging dat het géén 'grote verkaveling' was, met aanleg van een 'straat'. De verkavelingsvergunning van 1964 werd immers nadien nog gewijzigd, en er werden nog percelen verkocht na het (beweerd) verval.

a.3. Alhoewel volgens de verzoekers de verkavelingsvergunning reeds zou vervallen zijn (ten laatste op 31/12/72) werd de vergunning van 1964, na uitdrukkelijk akkoord van onder meer de verzoekers, met een beslissing dd. 12 oktober 1984 gewijzigd. En wel in die zin :

- dat lot 8 werd samengevoegd met het voorliggend lot (gelegen buiten de verkaveling, en elders genaamd 'eigendom De Koster').

Deze verkavelingswijziging is nooit bestreden voor de Raad van State, en is derhalve definitief.

- dat het tracé van de 'toegangsweg' naar perceel 7 werd gewijzigd.

a.4. In 1989 heeft de verkavelaar nogmaals een aanvraag tot wijziging ingediend, en wel voor de percelen 2,3,6 en 7, en om deze uit te breiden tot 3 nieuwe kavels A, B en C.

Deze wijziging werd in eerste aanleg geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen met een beslissing dd. 5 februari 1990 en in beroep door de Bestendige Deputatie enkel toegestaan voor de wijziging van de percelen 2 en 3.

Voor onder meer perceel 7 bleef alles dus bij de toestand, zoals vergund in 1964 en gewijzigd in 1984.

Het is naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor deze wijziging dat de verzoekers voor het eerst de theorie van het verval van de vergunning 1964 hebben verdedigd (hun brief van 16 augustus 1986 - stuk nr. 4 van hun dossier).

a.5. Intussen werden met het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de bouwgronden van deze verkaveling opgenomen in een 'landelijk woongebied', dat zich uitstrekt tot + 50 meter vanaf het midden van de Brusselstraat.

a.6. Sindsdien is ook kavel 6 verkocht en bebouwd, en daartegen zijn de verzoekers niet opgetreden. Integendeel hebben zij deze eigenaar mee onder de arm genomen om een civiele procedure ten gronde te starten tegen de tussenkomende partij (...).

b. de bebouwbaarheid van perceel 7.

b.1. De stelling van de verzoekers valt niet goed te begrijpen, waar zij zich tegen de kopers van een kavel keren. Het verval van de verkavelingsvergunning

is vooreerst een sanctie gericht tegen de verkavelaar, en niet tegen de derde-koper (...).

Of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is, doet bovendien niet terzake om de bebouwbaarheid van perceel 7 te bepalen. Enkel de voorwaarden waaronder mag gebouwd worden, zijn verschillend.

b.2. Indien de verkavelingsvergunning vervallen zou zijn - wat de stelling van de verzoekers is - dan mag op lot nr. 7 gebouwd worden zonder bijzondere voorwaarden. Het perceel ligt immers in een landelijke woonzone volgens het gewestplan. Er valt dan ook niet in te zien welk legaliteitsbezwaar de verzoekers kunnen inbrengen tegen de bouwvergunning. Zij doen dat overigens ook niet. Zoals de Raad van State al zo dikwijls heeft beslist kan het verval van een verkavelingsvergunning niets anders dan een einde maken, hetzij voor het geheel, hetzij voor het resterende (niet tijdig verkochte) deel van de kavels, aan de essentiële gevolgen van de reglementaire akte, te weten de verbindende kracht van de voorschriften die zij bevat (...). Zij blijft wel uitwerking hebben voor de intussen bebouwde loten (...). Voor (d e) overige loten moet de overheid voortaan geen rekening meer houden met de voorwaarden van de verkavelingsvergunning bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wanneer zij later een bouwvergunning verleent (...).

b.3. Het feit dat voor het verlenen de procedure van art. 46 van de Stedenbouwwet (bouwvergunning in een niet vervallen verkaveling) is gevolgd, kan ten deze geen bezwaar vormen, nu de gemeente de procedure van art. 45 (bouwen buiten een BPA of niet-vervallen verkaveling) aanvankelijk (voor alle zekerheid) wilde volgen. Het is de gemachtigde ambtenaar die uitdrukkelijk gewild heeft dat de procedure van art. 46 zou worden gevolgd. In zijn brief dd. 30 augustus 1994 aan de verzoekers (stuk nr. 28 van hun dossier) heeft hij medegedeeld dat wat hem betreft het bouwproject in elke hypothese kan worden vergund.

Het is trouwens ook kenschetsend dat de verzoekers het ten deze toegepaste artikel 46 niet vermelden bij de geschonden bepalingen.

b.4. Indien de verkavelingsvergunning niet vervallen is, dan valt evenmin in te zien wat er illegaal zou zijn aan de bouwvergunning : de procedure van art. 46 van de Stedenbouwwet is gevolgd en de verkavelingsvoorschriften zijn nageleefd.

De verzoekers houden immers geen rekening met de verkavelingswijziging van 12 oktober 1984, waarbij het lot 8 werd samengevoegd met het voorliggend lot Dekoster en het wegrace werd gewijzigd. In werkelijkheid werd lot 8 aldus gevoegd bij het voorste perceel (om er een autoherstelplaats op te richten).

Vertrekkend van de juiste toepasselijke normen, blijkt dan ook dat het eerste middel van de verzoekers moeten falen.";

Overwegende dat de tussenkomenende partijen in een toelichtende memorie stellen wat volgt :

"1 . wat betreft het arrest van het Hof van Beroep te Brussel d.d. 5 september 1995 (...)

Dit arrest wijst de vordering van de verzoekende partijen (toen appellanten) af. De considerans met betrekking tot het verval van rechtswege van de verkaveling - waaruit verder geen nadelige gevolgen voor de tussenkomenende partijen werd afgeleid - kan door hen dan ook niet worden bestreden.

Het gaat bovendien om een voorziening in kort geding waaromtrent de rechter vrij het materieel recht in zijn beoordeling mag betrekken zonder dit te kunnen schenden, nu het per definitie enkel om een 'ogenschijnlijke' beoordeling van een recht gaat (...).

2. wat betreft de rechtsgevolgen van het niet aanleggen van de wegenis

Bijlage Ia van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 24 februari 1964 bepaalt in artikel Ib niet alleen dat de wegeniswerken moeten zijn uitgevoerd, maar ook:

Geen perceel mag worden verkocht vooraleer deze wegenis is aangelegd in duurzame materialen en is uitgerust ...

De verzoekende partijen - die bepleiten dat te dezen er verval van de verkavelingsvergunning is ingetreden wegens niet tijdig uitvoeren van die wegenis - hebben niettegenstaande dit uitdrukkelijk voorschrift toch aangekocht in 1968.

Hun verweer (...) dat de verkavelingsvergunning toen nog niet vervallen was doet niet terzake, integendeel zelfs. Zij mochten niet aankopen zolang niet de thans door hen noodzakelijk geachte wegenis was aangelegd. Wie zelf eerst de bepalingen van een verkavelingsvergunning schendt, heeft geen rechtmatig belang om zich ten aanzien van anderen te beroepen op een schending van die bepaling.

3. wat betreft de bebouwbaarheid van het perceel binnen een vervallen verkaveling

De verzoekende partijen voeren aan dat het perceel niet bebouwbaar zou zijn geweest indien het niet in een vergunde en niet vervallen verkaveling had gelegen. Zij verwijzen daarvoor naar 'bestaande reglementering en richtlijnen', zonder te preciseren.

In elk geval kan dit verweer - dat in werkelijkheid een nieuw middel uitmaakt - niet in aanmerking genomen worden, zowel wegens laattijdigheid als wegens onduidelijkheid met betrekking tot de opgave van de geschonden bepalingen.

Voor het overige verwijzen de tussenkomende partijen naar hun verzoekschrift tot tussenkomst en naar de memorie van antwoord van de verwerende partij.";

Overwegende dat in de laatste memories niets wezenlijks aan het voorgaande wordt toegevoegd;

Overwegende wat het belang bij het middel betreft, dat het gegrond bevinden van dit middel tot nietigverklaring van de bestreden beslissing kan leiden; dat de omstandigheid dat de verzoekende partijen "niettegenstaande dit uitdrukkelijk voorschrift (van de verkavelingsvergunning)" hun kavel toch aankochten in strijd met de bepalingen van de verkavelingsvergunning, geen afbreuk doet aan hun belang bij het middel; dat dit immers dient te worden beoordeeld voortgaande op de bestaande rechtstoestand van hun eigendom en niet op de wettigheid van die toestand; dat de verzoekende partijen doen blijken van het vereiste belang bij het middel;

Overwegende dat de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de stedenbouwwet het verval van de verkavelingsvergunningen heeft ingevoerd; dat artikel 27 van deze wet, waarbij artikel 74 van de stedenbouwwet wordt gewijzigd, het verval regelt van bepaalde verkavelingsvergunningen; dat § 1 van het wetsartikel

betrekking heeft op verkavelingen waarvoor op 22 april 1962 een akkoord van het bestuur bestaat; dat § 2 betrekking heeft op de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten en met ingang van 1 januari 1965 afgegeven vergunningen waarvan de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen de drie jaar te rekenen van 1 oktober 1970; dat § 3 betrekking heeft op vóór 1 januari 1966 en met ingang van 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg; dat voornoemde § 2, 1, bepaalt wat 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 1972";

Overwegende dat, luidens de hiervoor aangehaalde bijlage I a, die onmiskenbaar deel uitmaakt van de op 24 februari 1964 afgegeven verkavelingsvergunning en waarvan de wettigheid nooit werd betwist, de "volledige uitvoering der wegeniswerken volgens het tracé opgegeven op het hierbij gevoegd plan en dit in aansluiting van de bestaande wegenis" oplegt; dat uit het bij de verkavelingsvergunning gevoegde plan onder meer blijkt dat niet alle percelen (waaronder kavel nr. 7) rechtstreeks aan een bestaande openbare weg grenzen en dat voorzien wordt in de aanleg van een nieuwe wegenis, teneinde de percelen 7 en 8 een toegang te verlenen tot de Brusselstraat; dat het tracé van deze nieuw aan te leggen wegenis geen deel uitmaakt van één van de kavels; dat derhalve deze verkavelingsvergunning "de aanleg van nieuwe verkeerswegen (...) omvat (...)"; dat de omstandigheid dat de aan te leggen wegenis geen openbare bestemming zal krijgen, terzake niet relevant is; dat de verkavelingsvergunning vervalt overeenkomstig het bepaalde in voornoemd artikel 74, § 2, 1, van de stedenbouwwet "indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van deze weg (...)"; dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet betwisten dat met de aanleg van deze nieuwe wegenis op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt; dat hieruit volgt dat deze verkavelingsvergunning, alleszins wat de kavel 7 betreft, op het ogenblik van de afgifte van de bestreden bouwvergunning van rechtswege was vervallen; dat wanneer het verval van de vergunning is ingetreden, deze niet langer rechtskracht heeft; dat derhalve de argumentatie dat op 1 oktober 1984 nog een vergunning tot wijziging van de oorspronkelijke verkaveling

werd afgegeven, dat de verzoekende partijen deze wijziging mee hebben goedgekeurd en dat zij zelf in strijd met de voorwaarden van de verkavelingsvergunning een perceel hebben aangekocht, dit uit kracht van de wet opgetreden verval niet vermag ongedaan te maken; dat voorts de omstandigheid dat de gemeenteraad vooraf geen beslissing heeft genomen over het tracé van de wegenis, dit verval niet stuit of schorst; dat het door de tussenkomende partijen geformuleerde argument dat het verval van de verkavelingsvergunning een sanctie is gericht tegen de verkavelaar en niet tegen de derde-koper, niet dienend is aangezien het bestreden besluit de bouwvergunning betreft die is verleend aan de tussenkomende partijen; dat evenmin relevant is het argument dat de kavel nr. 7 "bebouwbaar" is op grond van de bepalingen van het gewestplan; dat uit de gegevens van de zaak niet blijkt en dat overigens wordt tegengesproken dat de bestreden bouwvergunning als zodanig is onderzocht en afgegeven op grond van deze bepalingen; dat de bestreden beslissing die steunt op een vervallen verkavelingsvergunning derhalve onwettig is; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 29 augustus 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek houdende afgifte aan Youssef TAHRI JOUTEI IDRISSE HASSANI en Evelyne STOCKMANS van een vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning met garage op het perceel gelegen aan de Brusselstraat te Sint-Ulriks-Kapelle, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 288 h en 288 v (verkaveling 288.FL1 lot 7).

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 148,74 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
drieëntwintig mei 2003, 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.