RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 121.241 van 3 juli 2003
in de zaak A. 69.447/X-6658.

In zake : 1. Dirk LAPEIRRE,
2. Margo VAN LIER,
wonende te 3012 WILSELE-PUTKAPEL,
Verbroederingstraat 9A

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Dirk LAPEIRRE en Margo VAN LIER op 20 juni 1996 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 12 april 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, waarbij hun beroep wordt verworpen en de vergunning wordt geweigerd voor de wijziging van de op 24 juli 1969 verleende "verkavelingsvergunning Vanden Bosch" gelegen aan de Sneppenstraat te Leuven (Kessel-Lo), op de percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 135 n-p;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 13 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 de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 30 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 december 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

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

Overwegende dat de verzoekende partijen en de consorten Ronsen eigenaar zijn van twee aan elkaar grenzende percelen gelegen aan de Sneppenstraat te Leuven (Kessel-Lo), kadastraal bekend Sectie B, nr. 135n, respectievelijk 135p; dat zij op 8 oktober 1994 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag hebben ingediend tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 143/FL/165, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kessel-Lo op 24 juli 1969; dat de gevraagde wijziging betrekking heeft op de aanpassing van de inplanting van de woningen op de beide percelen, en op de verbreding en verdere uitrusting van de Sneppenstraat "volgens (de) oude verkavelingsvoorwaarden"; dat de betrokken percelen volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag een bezwaarschrift wordt ingediend, dat door het college van burgemeester en schepenen gegrond wordt bevonden; dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag met een ongunstig preadvies heeft overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar; dat de gemachtigde ambtenaar op 14 maart 1995 een ongunstig advies heeft uitgebracht om reden dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning vervallen is en de aanvraag dienvolgens in strijd is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 23 maart 1995 de gevraagde vergunning heeft geweigerd; dat de verzoekende partijen op 25 april 1995 beroep hebben ingesteld tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant; dat de bestendige deputatie bij besluit van 21 november 1995 het beroep heeft verworpen om reden dat de verkavelingsvergunning verleend op 24 juli 1969

is vervallen; dat de verzoekende partijen op 19 december 1995 beroep hebben ingesteld tegen deze weigeringsbeslissing bij de bevoegde Vlaamse minister; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij het bestreden besluit van 12 april 1996 het beroep heeft verworpen en de vergunning heeft geweigerd op grond van volgende motieven :

"Overwegende dat het verkavelingsontwerp strekt tot de wijziging van de op 24 juli 1969 vergunde verkaveling VANDEN BOSCH, bekend onder referte 143 FL 165; dat onderhavige aanvraag met ontvangstbewijs van 14 oktober 1994, de wijziging van voornoemde verkavelingsvergunning inhoudt, hetzij de wijziging van de inplantingsplaats van de woning en de uitvoering van wegeniswerken, die de verbreding en de aanleg van de Sneppenstraat inhoudt; dat de Sneppenstraat momenteel voorzien is van een fietspad in K.W.S.-bestrating en zal worden uitgebreid met een bijkomende bestrating en riolering volgens de verkavelingsvoorwaarden (confer bijlage I a van de verkavelingsvergunning 143 FL.165);

Overwegende dat de vergunde verkaveling VANDEN BOSCH twee bouwloten voorziet; dat een gezamenlijke wijzigingsaanvraag voor de twee loten werd ingediend; dat onder de bijlage I a van de verkavelingsvergunning 143 FL.165 als voorwaarde voor de bouwtoelating werd opgegeven :

'dat slechts de bouwtoelating zal kunnen worden afgeleverd nadat de weg verhard en uitgerust is."; dat meer bepaald onder I a wordt gesteld dat :

'Bestaande wegen :

Wegens die onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegen, die ze bedienen, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming, die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegen verbeterd zijn of vooraleer er tussen de gemeentelijke overheid en de eigenaar-verkavelaar een overeenkomst getekend is die de verbetering waarborgt volgens de minimum eisen hierna bepaald : door grondafstand en inlijving in het openbaar domein van de stroken grond gelegen tussen de 5 m uit de as van de voorliggende straat en de wegenis. Indien de vergunning, eensluidend op onderhavig advies wordt afgeleverd, moet de eventuele voltooiing van die verbetering blijken uit een verklaring van de gemeente, te richten aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar.'; dat de uitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning 143 FL.165 afhankelijk is gemaakt van de voorafgaande verbetering van het tracé en de verbreding van de bestaande wegenis door de voorafgaande afstand en inlijving van een strook grond toebehorend aan de eigenaars en palend aan de bestaande wegenis; dat de verkavelingsvergunning ontegensprekelijk tot de categorie van verkavelingsvergunningen behoort die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvatten en die, luidens artikel 74 § 2.2 van de stedenbouwwet vervallen wanneer de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen vanaf 1 oktober 1970, eventueel te verlengen tot de vijfde verjaardag van de aflevering van de vergunning; dat in casu ten minste 21 jaar na de door de wet vastgestelde vervaldatum (24 juli 1974) nog niet is voldaan aan de vereiste het tracé en de breedte van de bestaande wegenis te wijzigen; dat er geen melding is gegeven van de grondafstand noodzakelijk voor de verbreding van de weg voorzien in de verkavelingsvergunning; dat derhalve dient besloten dat de betrokken verkavelingsvergunning in toepassing van voormelde wetsbepaling is vervallen; dat de overweging luidens welke werd vastgesteld dat geen document voorhanden is waaruit blijkt dat de vergunning tot het verkavelen zou vervallen zijn niet ter zake is, gelet dat het de

vergunningverlenende overheid toekomt na te gaan of de betrokken verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is in toepassing van de criteria die zijn bepaald in artikel 74;

Overwegende dat het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven desbetreffende grond situeert in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat luidens de toepasselijke bepalingen van artikel 11, § 4.1, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven mogen bevatten; dat luidens de bepalingen van artikel 15, § 4.6.1, voor de landschappelijke waardevolle gebieden bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat in deze gebieden alle handelingen mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen; dat het ontwerp met betrekking tot de oprichting van een residentieel gebouw strijdig is met de bij gewestplan vastgelegde planologische bestemming;

Overwegende dat aangaande de verwijzing van belanghebbende naar het door de bestendige deputatie op 4 augustus 1994 ingewilligd bouwberoep tot het bouwen van een woning op een perceel aan de Sneppenstraat (kadasternummer sectie B, nrs.136 a - 137 a) dient gesteld dat het arrest nr. 57.819 van de Raad van State van 25 januari 1996 inzake n.v. IDAT, voornoemd inwilligingsbesluit heeft vernietigd; dat om de hoger vernoemde redenen het beroep dient afgewezen";

Overwegende dat de verzoekende partijen in een eerste middel de "onregelmatigheid van de beslissing" aanvoeren; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt :

"Door de Heer en Mevrouw LAPEIRRE Dirk, VAN LIER Margo, werd Hoger Beroep ingesteld tegen de beslissing van de Bestendige deputatie dd. 21.11.1995, waarbij de vergunning werd geweigerd voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning VANDENBOSCH die op 24.07.1969 werd goedgekeurd, gelegen aan de Sneppenstraat te LEUVEN KESSEL-LO, kadastraal bekend L7 Sectie B nrs. 135-N-P (stuk 1) ;

Het ontwerp strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning werd verworpen omdat de verkavelingsvergunning die werd verleend op 24.07.1969 zou vervallen zijn ;

Dat het Hoger Beroep tegen deze beslissing bij Ministerieel Besluit van 12.04.1996 werd verworpen op grond van een zelfde motivering doch :

- Er wordt niet geantwoord op de middelen ontwikkeld in het beroepsschrift van 25.04.1995 en;
- bovendien wordt verwezen naar een Arrest van de Raad van State in een zaak, verzoekers onbekend, en met betrekking tot een ander perceel";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Verzoekende partijen steunen zich op de onregelmatigheid van de beslissing, gezien 'er niet wordt geantwoord op de middelen ontwikkeld in het beroepschrift van 25.04.1995 en, bovendien, verwezen wordt naar een arrest van de Raad van State in een zaak, voor verzoekers onbekend, en met betrekking tot een ander perceel'.

Verzoekende partijen tekenden hoger beroep aan in toepassing van artikel 55 van de Stedenbouwwet tegen het Besluit van 21 november 1995 van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Vlaams Brabant, waarbij hun beroep tegen de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Leuven van 23 maart 1995 niet werd ingewilligd.

Het in artikel 55 van de Stedenbouwwet voorziene beroep betreft een hervormingsberoep. De bevoegde minister beschikt over dezelfde bevoegdheden als het College van Burgemeester en Schepenen en in voorkomend geval de Gemachtigde Ambtenaar in eerste aanleg en de Bestendige Deputatie in graad van beroep. Dit houdt in dat de beroepsinstantie de aanvraag opnieuw volledig onderzoekt, én naar de legaliteit én naar de opportuniteit en dat de beslissing van de beroepsinstantie in de plaats treedt van de beroepen beslissing.

De beslissing van de beroepsinstantie moet gemotiveerd zijn en derhalve aangeven waarom de vergunning, zoals in voorkomend geval, wordt geweigerd. De motiveringsverplichting houdt evenwel niet in dat de bevoegde minister dient te antwoorden op alle argumenten en middelen ontwikkeld in het beroepschrift. De bevoegde minister moet daarentegen op afdoende wijze aangeven waarom de vergunning moet worden geweigerd en derhalve het beroep van verzoekende partij dient te worden verworpen.

In het bestreden besluit wordt inderdaad verwezen naar een arrest nr. 57.819 van 25 januari 1996 van de Raad van State. Met dit arrest werd de bouwvergunning, afgeleverd aan de n.v. IDAT, afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Brabant van 4 augustus 1994, vernietigd.

In het Ministerieel Besluit werd dit arrest aangehaald om reden dat verzoekende partijen in hun beroepschrift (tweede middel) zelf verwijzen naar deze 'in kracht van gewijsde getreden' vergunning. Bij voornoemd arrest werd deze vergunning echter vernietigd.

Het eerste middel is dan ook volkomen ongegrond";

Overwegende dat de verzoekende partijen in de memorie van wederantwoord repliceren wat volgt :

"Aangezien in het Ministerieel Besluit enkel en alleen wordt verwezen naar een Arrest van de Raad van State in een zaak, verzoekers onbekend, en met betrekking tot een totaal ander perceel.

Het gaat immers niet op dat verweerder thans voorhoudt dat het zou voldoende zijn wanneer naar kwestieus Arrest is verwezen.

Dit beantwoordt evenwel niet aan de vereisten van de motiveringsplicht.

Het volstaat immers niet te verwijzen naar een Arrest, verzoekers totaal onbekend, en hierbij niet antwoordende op de argumenten ontwikkeld door verzoekers om zomaar het beroepschrift af te wijzen.

De beslissing tot afwijzing dient op afdoende wijze te zijn gemotiveerd, dat wil zeggen dat ook dient te worden geantwoord op de opgeworpen middelen.

Het aangehaalde Arrest is verzoekers totaal onbekend en heeft betrekking op een totaal ander perceel";

Overwegende dat uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de door de verzoekende partijen aangevoerde "onregelmatigheid" dient te worden begrepen als een gebrek in de motivering, doordat de minister had dienen te antwoorden op de "middelen" die zij in hun administratief beroepsschrift hadden laten gelden, en doordat de minister niet vermocht te verwijzen naar een arrest van de Raad van State "in een zaak, verzoekers onbekend, en met betrekking tot een ander perceel";

Overwegende vooreerst dat dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel niet aangeven welke "middelen" door hen ontwikkeld door de minister niet werden beantwoord; dat het niet aan de Raad van State toekomt dit zelf uit te zoeken; dat het onderdeel van het middel niet ontvankelijk is obscuri libelli; dat daarenboven de bestendige deputatie en de Vlaamse regering -in casu de bevoegde Vlaamse minister- wanneer zij op grond van artikel 55, § 3, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, in beroep uitspraak doen over een bouw- of verkavelingsaanvraag, optreden, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur; dat hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de hun opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden zijn al de in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden; dat het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeven door welke redenen zij is verantwoord; dat de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel de motivering van het bestreden besluit niet betwisten;

Overwegende, wat het aan de verzoekende partijen "onbekend" zijnde arrest betreft, dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekende partijen in hun beroepsschrift bij de minister hadden aangevoerd dat een bouwvergunning werd verleend door de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant op 4 augustus 1994 binnen "een verkaveling gelegen op minder dan 100 meter" langs dezelfde Sneppenstraat, en die in een vergelijkbare context niet vervallen was verklaard; dat de minister ter weerlegging van dit argument terecht heeft geantwoord dat genoemd arrest het inwilligingsbesluit van de bestendige deputatie heeft vernietigd; dat bovendien arresten van de Raad van State gelden "erga omnes"; dat de verzoekende partijen zich niet kunnen beroepen op het hen "onbekend" zijn van een arrest; dat om deze redenen alleen reeds het middel ook in het tweede onderdeel niet gegrond is;

Overwegende dat verzoekende partijen een tweede middel afleiden uit de "schending artikel 57 § 4 en artikel 74 § 3.2"; dat verzoekende partijen dit middel uiteenzetten als volgt :

"De aanvraag voor de verkavelingsvergunning betreffende deze percelen werd ingediend op 24.05.1969 en de verkaveling werd toegestaan door het College van Burgemeester en Schepenen op 24.07.1969;

Tussen de aanvraag en de vergunning, namelijk bij akte verleden voor Notaris Roland GILLIS te KESSEL-LO op 10.06.1969, werd kavel 2 verkocht;

Volgens de toenmalige stand van de wetgeving moest de akte geen vermelding inhouden van de stedenbouwkundige toestand van het perceel grond en was een voorafgaand bericht naar het College van Burgemeester en Schepenen en de gemachtigde ambtenaar nog niet vereist, zodat deze akte volledig terecht geen vermeldingen inhoudt van de stedenbouwkundige situatie;

Wanneer de vergunning dan op 24.07.1969 werd toegestaan, werd de verdeling in twee bouwgronden, geregulariseerd ;

Wanneer de artikelen 57, § 4, en dus 74, § 3.2, van de Wet op de Stedenbouw en de ruimtelijke ordening voorzien dat de verkaveling definitief behouden blijft wanneer binnen vijf jaar de verkoop of andere akten hebben plaatsgegrepen van tenminste 1/3 van de kavels, dan is hieraan voldaan door de verkoop van 10.06.1969 ;

De Wet voorziet nergens een begindatum doch enkel een vervaldatum;

De ratio legis is dat minstens 1/3de van de percelen effectief aan andere personen moeten behoren, en hieraan is dus duidelijk voldaan, zodat de verkaveling niet meer kan vervallen;

Zelfs indien de verkaveling had kunnen vervallen op grond van de Wet, dan nog treedt het verval pas in wanneer dit vastgesteld wordt overeenkomstig artikel 57, § 4 - 2° lid, van de Wet op de Stedenbouw en de ruimtelijke ordening;

Terzake is het verval nooit vastgesteld, integendeel heeft de STAD LEUVEN tot heden steeds jaarlijks de taks op de bouwgronden gelegen in een niet-vervallen verkaveling geheven";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Verzoekende partijen roepen een schending in van artikel 57, § 4, en artikel 74, § 3.2, van de Stedenbouwwet.

Het perceel grond, waarop de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning betrekking heeft, maakt deel uit van de verkavelingsvergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van de toenmalige Gemeente Kessel-Lo op 24 juli 1969 afgeleverd.

In het Ministerieel Besluit wordt overwogen dat 'deze verkavelingsvergunning ontegensprekelijk tot de categorie van verkavelingsvergunningen behoort die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvatten en die, luidens artikel 74 § 2.2 van de Stedenbouwwet vervallen wanneer de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen de 3 jaar te rekenen vanaf 1 oktober 1970, eventueel te verlengen tot de vijfde verjaardag van de aflevering van de vergunning; dat in casu tenminste 21 jaar na de door de wet vastgestelde vervaldatum (24 juli 1974) nog niet is voldaan aan de vereiste het tracé en de breedte van de bestaande wegenis te wijzigen; dat er geen melding is gegeven van de grondafstand noodzakelijk voor de verbreding van de weg voorzien in de verkavelingsvergunning; dat derhalve dient besloten dat de betrokken verkavelingsvergunning in toepassing van de voormelde wetsbepaling is vervallen' (cfr. bestreden besluit).

Verzoekende partijen wijzen erop dat tussen de aanvraag en de vergunning kavel 2 werd verkocht. Volgens verzoekende partijen is hiermede aan de artikelen 57, § 4, en artikel 74, § 3.2, van de Stedenbouwwet voldaan, waarbij voorzien wordt 'dat de verkaveling definitief behouden blijft wanneer binnen 5 jaar de verkoop of andere akten hebben plaatsgegrepen van tenminste één derde van de kavels'.

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 heeft het verval van de verkavelingsvergunningen ingevoerd.

'Overwegende dat ter regeling van het verval van de verkavelingsvergunning, afgegeven voor de inwerkingtreding van de Wet van 22 december 1970 die het verval van de verkavelingsvergunningen heeft ingevoerd, in artikel 74 van de Stedenbouwwet een onderscheid wordt gemaakt tussen de verkavelingen die van een voorafgaande instemming van het bestuur van de stedenbouw doen blijken en die op 22 april 1962 (d.i. de datum waarop de Wet van 29 maart 1962 in werking is getreden) in uitvoering waren, eensdeels, en de verkavelingen waarvoor de vergunning werd afgegeven met toepassing van de Wet van 29 maart 1962, anderdeels, en bovendien binnen de laatstgenoemde categorie, tussen de verkavelingen 'die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatte' en 'de verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg' (arrest nr. 38.563 van 23 januari 1992 inzake n.v. FIBELAF).

Er dient derhalve vooreerst te worden nagegaan hoe de verkavelingsvergunning van 24 juli 1969 dient gekwalificeerd te worden.

De verkavelingsvergunning, afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen van de toenmalige Gemeente Kessel-Lo op 24 juli 1969 is verleend onder ondermeer de volgende voorwaarde, vastgesteld in de bijlage Ia :

'Wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegen, die ze bedienen, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming, die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegen verbeterd zijn of vooraleer er tussen de gemeentelijke overheid en de eigenaar-verkavelaar een overeenkomst getekend is die de verbetering waarborgt volgens de minimumeisen hierna bepaald : door grondafstand en inlijving in het openbaar domein van de stroken grond gelegen tussen de 5 meter uit de as van de voorliggende straat en de wegenis.

Indien de vergunning, eensluidend op onderhavig advies wordt afgeleverd, moet de eventuele voltooiing van die verbetering blijken uit de verklaring van de gemeente, te richten aan de aanvrager en aan de Gemachtigde Ambtenaar'.

De uitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning is aldus afhankelijk gemaakt van de voorafgaande verbetering van het tracé en verbreding van de bestaande wegenis door afstand en inlijving in het openbaar domein van een strook grond toebehorend aan de verkavelaar en palend aan de bestaande wegenis.

De verkavelingsvergunning van 24 juli 1969 vermeldt bovendien dat er slechts 'bouwtoelatingen kunnen afgeleverd worden nadat de weg verhard en uitgerust is'.

Het bestreden besluit overweegt dan ook terecht dat 'de verkavelingsvergunning ontegensprekelijk tot de categorie van verkavelingsvergunningen behoort die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvatte en die, luidens artikel 74 § 2.2 van de Stedenbouwwet vervallen wanneer de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen de drie jaar te rekenen vanaf 1 oktober 1970, eventueel te verlengen tot de vijfde verjaardag van de aflevering van de vergunning;'.

De bepalingen van art. 74, § 2.2, dienen bijgevolg toegepast te worden. Verzoekende partijen roepen dan ook ten onrechte een schending in van de artikelen 57, § 4, en artikel 74, § 3.2, van de Stedenbouwwet.

'Overwegende dat de aangehaalde bepaling terzake niet van toepassing is' (...).

Dit middel is derhalve niet dienend.

Eveneens ten onrechte houden verzoekende partijen bovendien voor dat 'zelfs indien de verkaveling had kunnen vervallen op grond van de wet, dan nog treedt het verval pas in wanneer dit vastgesteld wordt overeenkomstig artikel 57, § 4 - 2e lid van de Wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening'.

Deze bemerking is niet terzake 'aangezien het de vergunningverlenende overheid toekomt na te gaan of de betrokken verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is in toepassing van de criteria die zijn bepaald in genoemd artikel 74 van de Stedenbouwwet" (...).

Het middel is dan ook volkomen ongegrond";

Overwegende dat verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord repliceren wat volgt :

"Aangezien de verwerende partij niet antwoordt op de redenering van concluante, namelijk dat volgens de toenmalige stand van de wetgeving de akte geen vermelding diende in te houden van de stedenbouwkundige toestand van het perceel grond en een voorafgaand bericht naar het College van Burgemeester en Schepenen, gemachtigde ambtenaren, niet vereist was.

Het blijkt ook dat de verkaveling definitief diende behouden te blijven wanneer binnen vijf jaar de verkoop op andere akten plaatsgrepen van ten minste één derde van de kavels.

Het is duidelijk dat hieraan is voldaan door de verkoop van 10.06.1969.

De Wet voorziet nergens een begindatum, noch een vervaldatum, zodat de verkaveling volstrekt bleef bestaan.

Trouwens, het verval werd terzake nooit vastgesteld en in tegendeel werd jaarlijks de taks op bouwgronden gelegen in een niet vervallen verkaveling gegeven.

Blijkt ook dat pas op 22.11.1996, zie stuk 13, bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te LEUVEN, het verval van de verkavelingsvergunning werd vastgesteld op de zitting van 06.06.1996.

Blijkt aldus dat het College van Burgemeester en Schepenen tot voor 06.06.1996 zelf de verkavelingsvergunning als niet vervallen beschouwde en aldus duidelijk een bepaalde interpretatie heeft gegeven aan artikel 57 paragraaf 4 en 74 paragraaf 3.2, waarvan wel degelijk toepassing dient te worden gemaakt.

Er mag niet louter toepassing worden gemaakt van artikel 74 paragraaf 2.2 waarbij het aanleggen van een bepaald tracé als expliciete voorwaarde van doorslaggevend belang zou zijn voor het verval van de vergunning.

Het is immers zo dat kavels zijn verkocht, toebehoren aan derden en het bovendien gaat om een tweede verkoop en er bovendien de akte geen vermeldingen inhield van de stedenbouwkundige situatie";

Overwegende dat de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel uitgaan van de premisse dat de vervalregeling die van toepassing is op de betrokken verkavelingsvergunning wordt beheerst door de bepalingen van de artikelen 57, § 4, en 74, § 3, 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie

van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat deze bepalingen de vervaltermijn regelen voor verkavelingen die "geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen" omvatten (artikel 57, § 4), en "voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg" (artikel 74, § 3, 2);

Overwegende dat artikel 57, § 4, van de wet van 29 maart 1962, ingevoegd bij wet van 22 december 1970, het verval regelt van de verkavelingen vergund na de inwerkingtreding van deze wetswijziging; dat de betrokken verkavelingsvergunning dagtekent van vóór deze datum; dat genoemde wetsbepaling niet van toepassing is;

Overwegende dat artikel 74, § 3, 2, van de wet van 29 maart 1962 een overgangsregeling bevat voor de verkavelingsvergunningen afgeleverd tussen 1 januari 1966 en de datum van de inwerkingtreding van voormelde wet van 22 december 1970, voor terreinen gelegen "langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg";

Overwegende dat het bestreden besluit verwijst naar de bijlage I a van de verkavelingsvergunning 143 FL.165 waarin wordt gesteld wat volgt :

> "Bestaande wegen :
> Wegens die onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegen, die ze bedienen, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming, die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegen verbeterd zijn of vooraleer er tussen de gemeentelijke overheid en de eigenaar-verkavelaar een overeenkomst getekend is die de verbetering waarborgt volgens de minimum eisen hierna bepaald: door grondafstand en inlijving in het openbaar domein van de stroken grond gelegen tussen de 5 m uit de as van de voorliggende straat en de wegenis.
> Indien de vergunning, eensluidend op onderhavig advies wordt afgeleverd, moet de eventuele voltooiing van die verbetering blijken uit een verklaring van de gemeente, te richten aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar.";

Overwegende dat de minister dan ook terecht op grond van deze in zijn beslissing letterlijk aangehaalde voorwaarden tot de bevinding komt "dat de verkavelingsvergunning ontegensprekelijk tot de categorie van verkavelingsvergunningen behoort die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvatten en die, luidens artikel 74, § 2.2 van de stedenbouwwet vervallen wanneer de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen

vanaf 1 oktober 1970, eventueel te verlengen tot de vijfde verjaardag van de aflevering van de vergunning";

Overwegende dat uit het vorenstaande blijkt dat de door de verzoekende partijen geschonden geachte bepalingen niet van toepassing zijn; dat het middel in zoverre niet dienend is; dat het niet gegrond is;

Overwegende dat het verval van een verkavelingsvergunning van rechtswege ingaat door de enkele afloop van de termijn; dat het zogenaamde "proces-verbaal" dat het verval vaststelt enkel de betekenis heeft van een loutere waarschuwing, en louter declaratief van aard is; dat zulks niet alleen blijkt uit de op zichzelf duidelijke tekst van de wet, maar tevens bevestiging vindt in de parlementaire voorbereiding ervan (Verslag van de Verenigde Commissies voor de Justitie en de Openbare Werken, *Parl. St.* Senaat 1969-70, nr. 525, 53); dat ook het feit dat de stad Leuven jaarlijks de taks op de bouwgronden gelegen in een niet-vervallen verkaveling heeft geheven het verval van rechtswege niet ongedaan kan maken; dat het middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekende partijen een derde middel afleiden uit de "schending van het gelijkheidsbeginsel"; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt :

"Een gelijke behandeling van de onderdanen dringt zich op nu voor de tegenoverliggende verkaveling 143/FL.21 door de Gemeenteraad van de Stad LEUVEN werd beslist, en dit op 20.06.1988, om een perceel grond gelegen te KESSEL-LO (LEUVEN), Sneppenstraat, gekadastreerd sectie nr. 61, groot, volgens meting, 529 m2, kosteloos ten algemene nutte te verwerven vanwege de Heer en Mevrouw PIOT-DILLAERTS ter verwezenlijking van rooilijn ;

De akte van deze kosteloze grondafstand wordt verleden voor Notaris Patrick VAN den WEGHE te LEUVEN op 27.10.1988 ;

Pas nadien werd dit deel van de Sneppenstraat met inbegrip van een deel waar langs (de) aldaar bestreden verkavelingsvergunning gelegen is, aangelegd;

Deze werken werden aldus pas na 27.10.1988 uitgevoerd, zodat er tenminste 15 jaar na de door de Wet vastgestelde 'vervaldatum' van 01.10.1973, voldaan is aan de vereisten, namelijk aan het tracé en de breedte van de bestaande wegenis te wijzigen ; -

Nooit of te nimmer werd in het kader van de uitvoering van deze werken, hetzij bij verlijden van de formaliteiten, noch vanwege het kadaster, noch op de diensten van de registratie enige opmerking gemaakt nopens de eventuele vervallenverklaring van verkavelingsvergunning ;

Er moet derhalve worden aangenomen dat kwestieuze verkavelingsvergunning niet vervallen is nu er geen officieel document voorhanden is ;

Dat er derhalve geen reden bestaat om het verzoek tot vergunning van de kleine wijziging van de verkavelingsvergunning, dit in het bijzonder voor kleine

uitbreiding van de wegbestrating en de riolering in de Sneppenstraat te verwerpen temeer daar aan het tegenoverliggende perceel PIOT de werken zijn uitgevoerd in 1988 en een gelijke behandeling van de onderdanen zich derhalve opdringt";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Verzoekende partijen roepen een schending in van het gelijkheidsbeginsel voorhoudende dat 'een gelijke behandeling van de onderdanen zich opdringt nu voor de tegenoverliggende verkaveling 1431FL. 21 door de Gemeenteraad van de Stad Leuven werd beslist en dit op 20.06.1988, om een perceel grond gelegen te Kessel-Lo (Leuven), Sneppenstraat, gekadastreerd sectie nr. 61, groot, volgens meting 529m2, kostenloos ten algemene nutte te verwerven vanwege de heer en mevrouw PIOT-DILLAERTS ter verwezenlijking van rooilijn.'.

Bedoelde verkavelingsvergunning nr. 143/FL.21, afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen van de toenmalige Gemeente Kessel-Lo op 29 november 1963, werd verleend onder ondermeer de volgende voorwaarden, vastgesteld in de bijlage Ia : 'Wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegenis, welke zij bedient, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegenis verbeterd zijn volgens de minimumeisen hierna bepaald : vooraf afstand en inlijving in het openbaar domein van de strook grond gelegen tussen de 5 meter uit de as van de voorliggende straat en de wegenis.

Indien de vergunning, eensluidend op onderhavig advies wordt afgeleverd, moet de eventuele voltooiing van - die verbetering blijken uit de verklaring van de gemeente, te richten aan de aanvrager en aan de gemachtigde Ambtenaar'.

Zoals de verkavelingsvergunning van 24 juli 1969 onder het nummer 143/FL/165 (zie tweede middel), is de uitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning, 143/FL/21 eveneens afhankelijk gemaakt van de voorafgaande verbetering van het tracé en verbreding van de bestaande wegenis door afstand en inlijving in het openbaar domein van een strook grond toebehorend aan de verkavelaar en palend aan de bestaande wegenis. Deze verkavelingsvergunning behoort derhalve eveneens tot de categorie van verkavelingsvergunningen die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvatte en die luidens voormeld artikel 74 § 2.1 van de Stedenbouwwet, behoudens overmacht komen te vervallen indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen.

'Overwegende dat de aangehaalde bepaling terzake niet van toepassing is; dat de verkavelingsvergunning, afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen van de toenmalige Gemeente Kessel-Lo op 29 november 1963, waarop de bestreden bouwvergunning is gesteund, een verkavelingsvergunning betreft als bedoeld in artikel 74, § 2, 1., met name een verkavelingsvergunning die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvat;' (...).

Aangezien de op 29 november 1963 verleende verkavelingsvergunning te behandelen is als een verkaveling die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvat, wordt haar verval geregeld door artikel 74, § 2, 1 van de Stedenbouwwet. Krachtens dit wetsvoorschrift vervallen de vóór 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 de werken

aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972.

Aangezien slechts op 20 juli 1988 door de Stad Leuven de grond verworven wordt ter realisatie van de rooilijn, staat het vast dat de in de vergunning voorgeschreven werken niet voltooid waren vóór 1 oktober 1970, zodat de verkaveling op die dag van rechtswege verviel. Het statuut van deze verkaveling 143/FL/21 werd als dusdanig beoordeeld en omschreven in het arrest (...) van 22 december 1994. Het annulatieberoep van verzoekende partijen werd evenwel verworpen om reden dat het uit schending van artikel 74, § 3, afgeleid middel niet terzake dienend is, omdat artikel 74, § 3. 1 van de Wet van 29 maart 1962 niet van toepassing was.

Aangezien de op 29 november 1963 verleende verkavelingsvergunning te behandelen is als een verkaveling die de wijziging van bestaande verkeerswegen omvat, wordt haar verval geregeld door artikel 74, § 2.1 van de Stedenbouwwet.

Krachtens dit wetsvoorschrift vervallen de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatte, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen. Zijn de werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972. Aangezien slechts op 20 juli 1988 door de Stad Leuven de grond verworven werd ter realisatie van de rooilijn, staat het vast dat de in de vergunning voorgeschreven werken niet voltooid waren vóór 1 oktober 1970, zodat de verkaveling op die dag van rechtswege verviel.

De afwijzing van het annulatieberoep, om reden dat de verzoekende partijen GOEDSEELS en LESAFFER een verkeerd middel hebben ingeroepen, betekent evenwel niet dat de op basis van deze (vervallen) verkavelingsvergunning afgeleverde bouwvergunning wel wettig zou zijn. Bij het onderzoek van de vraag of de verkaveling 143/FL/21 vervallen is, kan men dan ook niet voorbijgaan aan de vaststelling van de Raad van State in voormeld arrest (...).

Verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat een gelijke beoordeling van de gevolgen van de vervallen verkaveling hen ongelijk zou behandelen.

Bovendien staat het gelijkheidsbeginsel niet in die zin dat verzoekende partijen zich kunnen beroepen op gelijkaardige gevallen, waarin verkeerdelijk toepassing werd gemaakt van de bindende voorschriften van de Stedenbouwwet";

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord repliceren wat volgt :

"Nu blijkt dat met betrekking tot de tegenoverliggende verkaveling 143/FL.21 pas werd beslist op 20.06.1988 om de nodige werken uit te voeren.

Dat deze verkavelingsvergunning ook maar werd verleend tegen dezelfde voorwaarden als de verkaveling waarop huidige procedure betrekking heeft.

Het is duidelijk dat bij het verlenen van de vergunning voor het uitvoeren van de werken in 1988 met betrekking tot de andere verkaveling, men is overgegaan tot een wel bepaalde interpretatie van artikel 57, paragraaf 4, en artikel 74, paragraaf 3.2 dat blijkbaar primeert op de bepaling van artikel 74, paragraaf 2.2.

Het gaat dan ook niet op beide (...) bepalingen van elkaar te scheiden zodat voor alle verkavelingen een zelfde interpretatie moet worden toegepast.

Een gelijke behandeling dringt zich derhalve op";

Overwegende dat het argument dat voor de tegenoverliggende verkaveling een perceel grond kosteloos ten algemene nutte door de stad Leuven werd verworven ter verwezenlijking van de rooilijn, en dat na het verlijden van de akte van kosteloze grondafstand dit deel van de Sneppenstraat is aangelegd, en daarbij nooit enige opmerking werd gemaakt nopens de eventuele vervallenverklaring van de verkavelingsvergunning, waaruit wordt afgeleid dat "moet (..) worden aangenomen dat kwestieuze verkavelingsvergunning niet vervallen is nu er geen officieel document voorhanden is" en dat "een gelijke behandeling van de onderdanen" zich ten hunnen opzichte opdringt, niet opgaat om een schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen; dat de verzoekende partijen zich immers niet met goed gevolg kunnen beroepen op genoemde akten en handelingen om, zich beroepend op het gelijkheidsbeginsel, artikel 74, § 2, 2 van de wet van 29 maart 1962, op grond waarvan dient te worden vastgesteld dat de betrokken verkavelingsvergunning van rechtswege vervallen is, buiten toepassing te laten; 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 198,32 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie juli 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**