

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.
A R R E S T**

**nr.139.562 van 19 januari 2005.
in de zaak A. 155.086/X-12.024.**

In zake : Daniel DEGRIE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten K. GEELLEN en I. DEDECKER,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

1. de gemeente DIEPENBEEK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. VANDECASTEELE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Leopoldplein 8,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Daniël DEGRIE op 26 augustus 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van :

1. het besluit van 25 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek waarbij aan Guido VANHEUSDEN de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning afgegeven op 25 maart 1964 aan Eugène MEES (ROHM nummer 7027V00-0034V27) voor een terrein gelegen te Diepenbeek, Krokusstraat, kadastraal bekend Sectie I, nummer 390 a;
2. het daaraan voorafgaand gunstig advies van 14 mei 2004 van de gemachtigde ambtenaar;
3. het besluit van 3 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek waarbij aan Guido VANHEUSDEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van "twee halfopen tweegezinswoningen" op voornoemd terrein;

Gezien het verzoekschrift dat Daniël DEGRIE op dezelfde datum heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van dezelfde besluiten;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag over het beroep tot nietigverklaring opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT, op grond van artikel 94 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT op grond van artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State;

Gelet op de beschikkingen van 18 oktober 2004, houdende bevel tot neerlegging van het verslag over het beroep tot nietigverklaring en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 november 2004;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. DEDECKER, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat E. NICOLAI die, loco Advocaat D. VANDECASTEELE verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat K. HULPIAU die, loco Advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Guido VANHEUSDEN op 11 december 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek een aanvraag heeft ingediend tot wijziging van de verkavelingsvergunning afgegeven op 25 maart 1964 aan Eugène MEES (ROHM nummer 7027V00-0034V27) voor

een terrein gelegen te Diepenbeek, Krokusstraat, kadastraal bekend Sectie I, nummer 390 a, voor wat betreft de loten 69 en 70 van deze verkaveling; dat de gevraagde wijziging beoogt wat volgt : "art 1: 2 woongelegenheden per kavel, art. 2 : 3 m van de perceelsgrens, art 3B: achterbouw + garages met platdak"; dat geen van de andere eigenaars van een kavel in de verkaveling de aanvraag mede heeft ondertekend; dat Guido VANHEUSDEN aan een deel van de andere eigenaars van een kavel binnen de verkaveling met een op 21 januari 2004 respectievelijk 2 februari 2004 ter post aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij een aanvraag heeft ingediend tot het wijzigen van voornoemde verkavelingsvergunning met vermelding van de kenmerken van deze wijziging en het feit dat "er een openbaar onderzoek wordt gehouden vanaf heden dat dertig dagen duurt" waarbinnen bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis kunnen worden gebracht van het college van burgemeester en schepenen; dat hij aan een ander deel van de eigenaars deze brief persoonlijk heeft overhandigd; dat op een deel van de kopieën van deze brieven de in hand geschreven vermelding "geen bezwaar" staat, gevolgd door een handtekening; dat tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag twee bezwaarschriften worden ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek hierop heeft geantwoord dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (144 kavels) bezitten; dat het college van burgemeester en schepenen op 16 maart 2004 een gunstig pre-advies heeft uitgebracht; dat de gemachtigde ambtenaar op 14 mei 2004 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen bij het eerste bestreden besluit van 25 mei 2004 de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verleend; dat Guido VANHEUSDEN, "zaakvoerder Diepenbeeks bouwbedrijf bvba" op 1 juli 2004 bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het "bouwen van twee halfopen tweegezinswoningen" op de kavels 69 en 70 van voormelde verkaveling; dat het college van burgemeester en schepenen bij het derde bestreden besluit van 3 augustus 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend;

Overwegende dat verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van artikel 132, § 2, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en van artikel 3 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier

betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd,

"doordat er geen eensluidend afschrift van de aanvraag per aangetekend schrijven aan alle eigenaars van een kavel binnen de verkavelingsvergunning werd gezonden,

terwijl artikel 132, § 2, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat, alvorens zijn aanvraag in te dienen, de eigenaar een eensluidend afschrift ervan, bij aangetekende brief, zendt aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet mede-ondertekend hebben en de postbewijzen van afgifte van de aangetekende zendingen bij het dossier van de aanvraag worden gevoegd, waarna de bezwaren schriftelijk bij het College van Burgemeester en Schepenen worden ingediend binnen 30 dagen te rekenen vanaf de datum van afgifte van de aangetekende zendingen bij de post,

en terwijl artikel 3 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd bepaalt dat wanneer de aanvraag een wijziging van de verkavelingsvergunning inhoudt, het dossier van de aanvraag tot wijziging, wil het als volledig worden beschouwd, naast de in artikel 1 opgesomde plannen en documenten in drievoud, ook de volgende documenten moet bevatten:

- het in artikel 1, a, vermeld vergunningsaanvraagformulier in drievoud, eventueel medeondertekend door de eigenaars van (een) kavel(s) in de vergunde verkaveling;

- de postbewijzen van afgifte der aangetekende zendingen, gericht aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben.";

dat verzoeker, na de geschonden geachte bepalingen te hebben aangehaald, het middel toelicht als volgt :

"Welnu, Dhr. VANHEUSDEN is als volgt te werk gegaan :

- Hij heeft - zij het niet in persoon - de eigenaars van de kavels aangesproken - en heeft hen een schrijven overhandigd en laten tekenen, vermoedelijk alleen met de vermelding geen bezwaar. (...)
De eigenaars die op die wijze werden aangesproken, hebben noch de aanvraag zelf, noch de plannen gezien! Verzoekende partij durft zelfs gewagen van een opzettelijke misleiding.
- Hij heeft aangetekend identiek hetzelfde schrijven toegezonden aan de eigenaars die dit schrijven niet ondertekend hadden, bijvoorbeeld omdat zij niet aanwezig waren.

Door op die wijze te werk te gaan, werden de hiervoor aangehaalde bepalingen manifest geschonden.

- Bij weten van verzoekende partij heeft géén van de eigenaars van een andere kavel de aanvraag mee ondertekend.
Uit de hiervoor aangehaalde bepaling blijkt duidelijk dat de werkelijke medeondertekening van de vergunningsaanvraagformulieren vereist is. Het louter ondertekenen van een document waarin in zeer algemene en vage bewoordingen wordt toegelicht dat een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning wordt ingediend, kan derhalve niet volstaan. Hoewel zowel verzoekende partij en zijn echtgenote eigenaar zijn van het perceel, werd het enkel door verzoekende partij ondertekend.
- Er werd geen eensluidend afschrift bij aangetekende brief verzonden aan de eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben :

- ✓ Vooreerst werd er totaal geen aangetekend schrijven gericht aan de eigenaars die het document (...) ondertekend hebben nadat het hen overhandigd werd.
- ✓ Aan de eigenaars die niet ondertekend hebben nadat het document (...) hen overhandigd werd, werd weliswaar een aangetekend schrijven gericht, doch dit was geen eensluitend afschrift van de aanvraag, maar wel datzelfde document (...).

Uw Raad oordeelde reeds eerder dat deze vereiste een substantiële vormvereiste is :

(...)

Door op die wijze te werk te gaan heeft Dhr. VANHEUSDEN belet dat de eigenaars van de andere kavels zich konden vergewissen van de precieze inhoud en draagwijdte van de gevraagde wijziging.

Dit klemte des te meer daar de inhoud van document 6 misleidend was voor de eigenaars, minstens zeer vaag :

- De inhoud van het document wordt als volgt omschreven :
Aanvraag wijziging verkavelingsvergunning-openbaarmaking-individuele verwittiging- verkaveling 7027 V 34 2 loten : nl. lot 69 en 70
- Verder wordt aangegeven dat de aanvraag volgende kenmerken vertoont :
 - 2 Woongelegenheden per kavel
 - 3 m en Méér van de perceelsgrens
 - Achterbouw en garage met plat dak

Verzoekende partij verkeerde in de overtuiging dat het een halfopen bebouwing betrof op lot 69 en een halfopen bebouwing op lot 70.

De loten 69 en 70 hadden immers dezelfde kadastrale omschrijving. (...)

Verzoekende partij heeft - voor de bestreden beslissingen werden genomen - nooit de aanvraag gezien.

Dit is ook de reden waarom verzoekende partij nooit een schriftelijk bezwaar bij het College van Burgemeester en Schepenen ingediend heeft binnen 30 dagen, te rekenen vanaf de datum van afgifte van de aangetekende zendingen bij de post.

Pas nadat hij ten gemeentehuize de beide aanvragen heeft ingezien, heeft hij zich gerealiseerd welk de draagwijdte van de gevraagde en afgegeven vergunningen was.

Nadat hij de andere eigenaars geïnformeerd heeft over de precieze draagwijdte van de vergunningen, werd een overlegvergadering georganiseerd en hebben ook de andere eigenaars van de percelen binnen de verkaveling zich gekeerd tegen deze vergunningen en massaal een petitie tegen de vergunde werken en wijzigingen ondertekend. (...)

Deze misleiding - verkeerde voorstelling van zaken is ook de reden geweest waarom er nauwelijks gebruik is gemaakt van de mogelijkheid van het indienen van een bezwaarschrift, dit terwijl de wijziging van de verkavelingsvergunning had moeten geweigerd worden als de eigenaar of eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar ingediend zouden hebben binnen de termijn van 30 dagen, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan bleek.

(...)

De derde bestreden beslissing vindt haar grondslag in de eerste beslissing en dient derhalve eveneens te worden vernietigd.";

Overwegende dat artikel 57, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, luidt als volgt :

"§ 2. Op verzoek van de eigenaar van een in een verkaveling begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning worden toegestaan voor zover de wijziging geen afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen. De bepalingen tot regeling van de verkavelingsvergunning zijn mede toepasselijk op de wijziging ervan, onverminderd de vervulling van de navolgende formaliteiten.

Alvorens zijn aanvraag in te dienen, zendt de eigenaar een eensluidend afschrift ervan, bij ter post aangetekende brief, aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van afgifte der aangetekende zendingen worden bij het dossier van de aanvraag gevoegd. De bezwaren worden schriftelijk bij het college ingediend binnen dertig dagen te rekenen vanaf de datum van afgifte der aangetekende zendingen bij de post.

De wijziging wordt geweigerd indien de eigenaar of eigenaars van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels hun verzet aan het college te kennen geven bij een ter post aangetekende brief die binnen de in het voorgaande lid bedoelde termijn is verzonden.

De beslissing tot verlening of weigering van de wijzigingsvergunning wordt met redenen omkleed";

Overwegende dat de door voormelde bepaling aan de aanvrager opgelegde verplichting aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben, bij ter post aangetekende brief een eensluidend afschrift van de aanvraag te zenden, een vormvereiste is "die de particulier moet vervullen opdat zijn aanvraag ontvankelijk zij" (Memorie van toelichting, Parl. St., Senaat, 1968-69, nr. 559, 40); dat het toezenden van een eensluidend afschrift van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning als een substantiële vormvereiste moet worden aanzien, nu zij tot doel heeft, eensdeels, bedoelde eigenaars in staat te stellen naar behoren over de precieze inhoud en draagwijdte van de gevraagde wijziging te oordelen, derwijze dat elkeen onder hen voor zichzelf kan uitmaken of er aanleiding bestaat daartegen bezwaar in te dienen en, in bevestigend geval, zijn verzet met voldoende kennis van zaken te kunnen formuleren, anderdeels, die eigenaars met die mededeling op ondubbelzinnige wijze te informeren dat van dan af te hunnen opzichte de termijn van dertig dagen ingaat waarbinnen zij zich tegen de gevraagde wijziging kunnen verzetten;

Overwegende dat de aanvrager, nadat hij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning reeds op 11 december 2003 bij het college van burgemeester en schepenen had ingediend, bij een aan een deel van de andere eigenaars van een kavel binnen de verkaveling ter post aangetekende brief van

21 januari 2004 respectievelijk 2 februari 2004 en aan een ander deel persoonlijk overhandigde brief heeft medegedeeld wat volgt :

"AANGETEKEND

Aanvraag wijziging verkavelingsvergunning-openbaarmaking-individuele verwittiging-verkaveling 7027 V 34 2 Loten: nl. Lot 69 en 70.

Geachte Heer, Mevr,

Ik heb de eer U mede te delen dat ik, VANHEUSDEN GUIDO Lentestraat, 20 te Diepenbeek, een aanvraag heb ingediend tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning van een perceel gelegen te Diepenbeek langs de Krokusstraat, kadastraal bekend als Sectie I nr. 390 A met de volgende kenmerken :

- 2 Woongelegenheden per kavel,
- 3m en Méér van de perceelgrens.
- Achterbouw en garage met plat dak.

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen wordt U meegedeeld dat er een openbaar onderzoek wordt gehouden vanaf heden dat dertig dagen duurt.

U kunt tijdens deze periode bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis brengen aan het college van burgemeester en schepenen.

Nadere inlichtingen zijn te verkrijgen bij het gemeentebestuur (dienst patrimonium) overeenkomstig artikel 63 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22/10/96.

Met vriendelijke groeten,
VANHEUSDEN GUIDO.";

Overwegende dat voormelde, en aan slechts een deel van de andere eigenaars van een kavel in de verkaveling die de aanvraag niet hebben medeondertekend, ter post aangetekende brief van 21 januari 2004 respectievelijk 2 februari 2004 niet alleen werd verzonden nadat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning reeds op 11 december 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek was ingediend, maar dat deze brief alleszins ook geen "eensluidend afschrift" is van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning zoals deze bij het college van burgemeester en schepenen was ingediend, zoals vereist door voormeld artikel 57, § 2, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962; dat in de bestreden vergunning ten onrechte wordt gesteld dat "alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, (...) een eensluidend afschrift van de aanvraag (hebben) ontvangen per ter post aangetekende brief"; dat de bestreden vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning werd verleend met schending van de door voornoemde bepaling opgelegde substantiële vormvereiste; dat het middel kennelijk gegrond is;

Overwegende dat verzoeker terecht aanvoert dat de bestreden bouwvergunning, die haar grondslag vindt in het onwettig bevonden besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning, eveneens moet worden vernietigd;

Overwegende dat de vernietiging van de bestreden besluiten tot gevolg heeft dat de door Daniel DEGRIE ingediende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten geen voorwerp meer heeft,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt :

1. het besluit van 25 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek waarbij aan Guido VANHEUSDEN de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning afgegeven op 25 maart 1964 aan Eugène MEES (ROHM nummer 7027V00-0034V27) voor een terrein gelegen te Diepenbeek, Krokusstraat, kadastraal bekend Sectie I, nummer 390 a;
2. het daaraan voorafgaand gunstig advies van 14 mei 2004 van de gemachtigde ambtenaar;
3. het besluit van 3 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek waarbij aan Guido VANHEUSDEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van "twee halfopen tweegezinswoningen" op voornoemd terrein.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negentien januari 2005, door :

de H. J. BOVIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,

Mevr. A. TRUYENS,

griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.