

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.617 van 30 september 2008
in de zaak A. 187.595/X-13.703.**

In zake : de b.v.b.a. PPR,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BIESEMANS,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Schoonslaapsterstraat 29, bus 1

tegen :

1. de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de b.v.b.a. PPR op 21 maart 2008 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring vordert van :

1. het besluit van 24 januari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij haar beroep ingesteld tegen de beslissing van 17 september 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een halfopen bebouwing op een perceel gelegen te Aalst (Moorsel), Opwijkse steenweg 46, kadastraal bekend sectie C, nr. 243/d, wordt ingewilligd en stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“1. In elke authentieke akte strekkende tot de verkoop of het verhuren voor meer dan negen jaar van het betreffende goed of waarbij op het betreffende perceel een erfpacht of opstalrecht gevestigd wordt, dient steeds vermeld te worden dat het perceel door een rooilijn getroffen is en dat de huidige vergunning verleend werd in toepassing van artikel 100§5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. In het bijzonder dient verwezen te worden naar de tekst van de laatste alinea van voormeld artikel die als volgt luidt: ‘In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn (vijf jaar na

afgifte van de vergunning), wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit’.

2. Alvorens de werken aan te vatten, dient er een op kosten van appellant tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de thans bestaande toestand en het bijhorend plan opgesteld te worden, bij die plaatsbeschrijving dient de Administratie Wegen en Verkeer van het Agentschap Infrastructuur vertegenwoordigd door het districtshoofd.

3. De bestaande erfdienstbaarheden zoals vermeld in de verkoopakte, verleend op 18 oktober 2005 door notaris De Bruyn dienen gerespecteerd te worden”, “en, voor zover als nodig van”

2. het advies van 2 augustus 2007 van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer.

Gezien de nota’s van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 10 juli 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 september 2008;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. BIESEMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat I. BOCKSTAELE, die loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 14 juni 2007 (datum van het bewijs van ontvangst van de aanvraag) dient de verzoekende partij bij het stadsbestuur van Aalst een aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een halfopen bebouwing op het voornoemde perceel.

Het perceel is blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juni 2007 tot 16 juli 2007 wordt 1 bezwaarschrift ingediend.

Het schepencollege bevindt het bezwaar handelend over de bestaande erfdienstbaarheden een aangelegenheid van burgerrechtelijke aard.

1.3. Op 2 augustus 2007 adviseert het Agentschap Infrastructuur, Dienst Wegen en Verkeer, gelet op de ligging van het perceel aan de gewestweg nr. N411, als volgt:

“Er kan vooralsnog geen gunstig advies worden uitgebracht aangezien de woning gedeeltelijk gelegen is voor de rooilijn nr. 25/27 van het plan B/6037/1 Aangezien echter de verwezenlijking van de rooilijn aldaar niet voorzien is binnen de eerstkomende vijf jaar zou belanghebbende kunnen aanspraak maken op Art. 100 van de wet van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening. Alsdan zou hij bij toepassing van dit artikel afzien van de vergoeding der meerwaarde, belichaamd in de realisatie van de thans door hem voorgestelde uitbreidings- en verbouwingswerken, in geval van onteigening na 5 jaar te rekenen vanaf en inbegrepen de datum van de voor die werken te verlenen vergunning. (...)”.

Dit is het tweede bestreden besluit.

1.4. Bij besluit van 17 september 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst om deze reden de vergunning.

1.5. Bij aangetekend schrijven van 24 oktober 2007 tekent de verzoekende partij beroep aan tegen dit weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

In haar beroepschrift betwist de verzoekende partij onder meer dat het betreffende rooilijnplan definitief is goedgekeurd.

1.6. Bij besluit van 24 januari 2008 geeft de deputatie aan de verzoekende partij de vergunning af onder volgende voorwaarden:

“1. In elke authentieke akte strekkende tot de verkoop of het verhuren voor meer dan negen jaar van het betreffende goed of waarbij op het betreffende perceel een erfpacht of opstalrecht gevestigd wordt, dient steeds vermeld te worden dat het perceel door een rooilijn getroffen is en dat de huidige vergunning verleend werd in toepassing van artikel 100§5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. In het bijzonder dient verwezen te worden naar de tekst van de laatste alinea van voormeld artikel die als volgt luidt: ‘In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn (vijf jaar na afgifte van de vergunning), wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit’.

2. Alvorens de werken aan te vatten, dient er een op kosten van appellant tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de thans bestaande toestand en het bijhorend plan opgesteld te worden, bij die plaatsbeschrijving dient de Administratie Wegen en Verkeer van het Agentschap Infrastructuur vertegenwoordigd door het districtshoofd.

3. De bestaande erfdienstbaarheden zoals vermeld in de verkoopakte, verleend op 18 oktober 2005 door notaris De Bruyn dienen gerespecteerd te worden”.

Dit is het eerste bestreden besluit.

2. De ontvankelijkheid

2.1.1. De eerste verwerende partij betoogt dat het verzoekschrift niet voldoet aan artikel 2 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: algemeen procedurereglement) omdat “nergens in het beroepschrift wordt aangeduid over welk gebouw het gaat of waar het perceel gelegen is. Noch de straat, noch de kadastrale gegevens werden meegedeeld”.

2.1.2. Luidens artikel 2, § 1, 3/ van het algemeen procedurereglement bevat het verzoekschrift het voorwerp van het beroep. De verzoekende partij heeft overeenkomstig artikel 3, 3/ van het algemeen procedurereglement een afschrift van

de bestreden akte gevoegd bij het verzoekschrift en daarvan melding gemaakt in de bijgevoegde inventaris.

Het voorwerp van het beroep was derhalve ook voor de eerste verwerende partij voldoende nauwkeurig geïdentificeerd. Dit blijkt ten andere ook uit haar verweer ten gronde tegen het ingestelde beroep. De exceptie kan niet aangenomen worden.

2.2.1. De eerste verwerende partij voert nog aan dat het verzoekschrift niet voldoet aan artikel 3ter van het algemeen procedurereglement omdat de verzoekende partij heeft nagelaten om haar een kopie van het verzoekschrift ter informatie te sturen op het ogenblik dat zij het verzoekschrift heeft ingediend.

2.2.2. Het toesturen van een kopie van het verzoekschrift is geen substantiële vormvereiste. Het heeft enkel tot doel dat de verwerende partij onmiddellijk op de hoogte wordt gebracht dat tegen één van haar handelingen een beroep bij de Raad van State is ingesteld. De exceptie kan niet aangenomen worden.

3. De gegrondheid

3.1. Het enig middel van de verzoekende partij is afgeleid uit de schending van artikel 100, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DORO), van artikel 53, § 3, eerste en tweede lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het gebrek aan de rechtens vereiste feitelijke en juridisch geldige grondslag, van de motiveringsplicht en van de bepalingen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat noch door het adviserende Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer, district Aalst, noch door de verwerende partij “wordt vastgesteld, laat staan aangetoond dat de ‘beweerd’ aanwezige rooilijn ‘nr. 25/27’ of het beweerde rooilijnplan ‘B/6037/1’ regelmatig is vastgelegd door een daartoe bevoegde overheid”, een rooilijn voor een gewestweg bij besluit van de Vlaamse regering moet worden vastgelegd, hetzij door een bijzonder plan van aanleg, hetzij door een rooiplan in uitvoering van een ruimtelijk uitvoeringsplan, het bestreden besluit en het voorafgaand advies van het genoemde Agentschap “uitdrukkelijk bevestigen dat geen BPA voor handen is voor het perceel in kwestie”, een stedenbouwkundige vergunning niet kan worden

geweigerd of verleend onder de voorwaarde van een voorafgaandelijke afstand van meerwaarde op grond van een niet regelmatig vastgestelde rooilijn.

3.2. De eerste verwerende partij repliceert dat zij “voor de vaststelling van deze feitelijke gegevens kon steunen op het advies van de bevoegde overheid” en dat het haar niet toekwam om die gegevens te beoordelen.

3.3. De tweede verwerende partij repliceert dat zij door het advies van het meergenoemde Agentschap, dat overeenkomstig artikel 111, § 5 DORO bindend is, “geen enkele verdere appreciatiebevoegdheid (heeft) en (...) dan ook de vergunningsaanvraag (dient) te weigeren” en dat de verzoekende partij derhalve “geen enkel belang (heeft) bij het invoeren van een schending van art. 100 § 5 (DORO), nu op basis van de bepaling van art. 111 § 5 (DORO) een vergunningverlenende overheid niet anders kon dan de vergunning te weigeren”. Voorts betoogt zij dat het feit dat het om “een officiële rooilijn” gaat, niet belet “dat de bevoegde administratie negatief advies kan verlenen” als vertolking van “de visie van het agentschap (...) op de toekomstige inrichting van de wegenis”.

4.1. Artikel 100, § 5 DORO luidt als volgt:

“Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw.

De stedenbouwkundige vergunning kan, in afwijking van het eerste lid, verleend worden, indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn in kwestie niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit”.

4.2. Het principiële vergunningsverbod en de voorwaardelijke afwijkingsmogelijkheid in deze decretale bepaling vereisen dat het onroerend goed van de verzoekende partij dat aan de gewestweg N411 is gelegen, “door een rooilijn is getroffen”. Deze bepaling vooronderstelt bijgevolg een rooilijn met bindende kracht. Te dezen ligt geen regelmatig vastgestelde rooilijn of regelmatig opgemaakt rooilijnplan voor doch enkel een volgens de tweede verwerende partij “officiële rooilijnplan”. Het advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer schendt derhalve artikel 100, § 5 DORO. De onwettigheid van dit advies dat voor

de eerste verwerende partij krachtens artikel 111, § 5, DORO bindend is, vitieert het eerste bestreden besluit. Het middel is in die mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt :

1. het besluit van 24 januari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep ingesteld door de b.v.b.a. PPR tegen de beslissing van 17 september 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een halfopen bebouwing op een perceel gelegen te Aalst (Moorsel), Opwijkse steenweg 46, kadastraal bekend sectie C, nr. 243/d, wordt ingewilligd en stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:
“1. In elke authentieke akte strekkende tot de verkoop of het verhuren voor meer dan negen jaar van het betreffende goed of waarbij op het betreffende perceel een erfpacht of opstalrecht gevestigd wordt, dient steeds vermeld te worden dat het perceel door een rooilijn getroffen is en dat de huidige vergunning verleend werd in toepassing van artikel 100§5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. In het bijzonder dient verwezen te worden naar de tekst van de laatste alinea van voormeld artikel die als volgt luidt: ‘In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn (vijf jaar na afgifte van de vergunning), wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit’.
2. Alvorens de werken aan te vatten, dient er een op kosten van appellant tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de thans bestaande toestand en het bijhorend plan opgesteld te worden, bij die plaatsbeschrijving dient de Administratie Wegen en Verkeer van het Agentschap Infrastructuur vertegenwoordigd door het districtshoofd.
3. De bestaande erfdienstbaarheden zoals vermeld in de verkoopakte, verleend op 18 oktober 2005 door notaris De Bruyn dienen gerespecteerd te worden”, en,

2. het advies van 2 augustus 2007 van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer.

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 het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig september 2008, door :

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

P. LEFRANC.