

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 191.442 van 16 maart 2009
in de zaak A. 75.849/X-7797.**

In zake : Joseph DE SCHAGT,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. MARTENS,
kantoor houdende te 8300 KNOKE,
Elisabetlaan 71

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

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 Joseph DE SCHAGT op 26 september 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van “het Ministerieel besluit dd. 15.07.1997 van de Minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, houdende verwerping van het beroep van de particulier, waarbij verzoeker de vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning aan de Snellegemstraat te Jabbeke, er kadastraal gekend als sectie B 503, n, p, s, geweigerd werd”;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 28 januari 2002 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 laatste memories;

Gelet op de beschikking van 15 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. CASTELEYN, die loco advocaat J. MARTENS verschijnt voor de verzoekende 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

De memorie van antwoord werd te laat ingediend en wordt uit de debatten geweerd.

2. De feiten

2.1. De verzoeker is sedert 1993 eigenaar van gronden gelegen aan de Snellegemstraat te Zerkegem, een deelgemeente van Jabbeke, kadastraal bekend sectie B, nrs. 503/n, p en s.

2.2. Een deel van de voormelde gronden, links in vooraanzicht vanaf de straat, wordt beheerst door de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust, dat aan de straatkant in de bestemming woongebied met landelijk karakter voorziet en voor het dieper gelegen gedeelte in de bestemming woonuitbreidingsgebied.

Voor het andere gedeelte, rechts in vooraanzicht vanaf de straat, zijn tevens de voorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 juli 1971 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 1 “Centrum Zuid” van de vroegere gemeente Zerkegem van kracht. Dit plan voorziet in verschillende ontsluitingen van het achterliggende gebied vanuit de Snellegemstraat, met onder meer een op een “pijpenkop” uitmondende straat over de gronden van de verzoeker.

Naast de aanwezigheid van de voormelde straat, worden de gronden van de verzoeker door het voormelde bijzonder plan van aanleg bestemd tot een “zone voor open woningbouw” voor alleenstaande woningen, voorzien van

een “zone voor achteruitbouw” van frontaal 8 meter breed en lateraal 5 meter breed, links van de voorziene straat, of 6 meter breed, rechts van de ontworpen straat.

2.3. Bij besluit van 22 september 1994 wordt door het college van burgemeester en schepenen van Jabbeke aan de verzoeker de vergunning verleend om de voormelde eigendom te verkavelen.

Het goedgekeurde verkavelingsplan omvat vier loten, waarvan lot 4, uiterst rechts gelegen, door het college van burgemeester en schepenen wordt uitgesloten omdat dit “te klein (is) om een vrije eengezinswoning op te richten”.

Tussen de loten 3 en 4 is ook de in het voormelde bijzonder plan van aanleg voorziene straat ingetekend. Dienaangaande wordt in de door de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden uitdrukkelijk bepaald dat de verkavelaar de betreffende gronden kosteloos aan de gemeente dient af te staan vooraleer kavel 3 als bouwgrond kan worden verkocht.

Ten slotte wordt in het vergunningsbesluit ook bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, die ook bij het vergunningsbesluit worden gevoegd, dienen te worden nageleefd.

2.4. De verzoeker gaat vervolgens over tot de verkoop van de loten 1 en 2 van de voormelde verkaveling.

De koper van lot 1 vraagt en verkrijgt voor zijn grond op 23 november 1995 een wijziging van de verkavelingsvoorschriften van het gemeentebestuur, onder meer om de in de oorspronkelijke verkaveling voorziene bouwvrije zijdelingse strook van 4 meter ten opzichte van de perceelsgrens met lot 2 te reduceren tot 3 meter.

2.5. Op 14 maart 1996 dient de verzoeker bij het gemeentebestuur van Jabbeke een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 22 september 1994. Bij deze aanvraag is een schriftelijke akkoordverklaring gevoegd, ondertekend door de eigenaars van de loten 1 en 2 van de verkaveling.

Op het voorblad van de bij de aanvraag gevoegde plannen verduidelijkt de verzoeker dat de beoogde wijziging betrekking heeft op het volgende :

“- De wijziging betreft de zijdelingse bouwvrije stroken voor Lot 3, zijnde 4.0 m tussen Lot 2 en Lot 3 en 4.0 m tussen Lot 3 en de Zuidelijke aanpaler
- Er mag geen ambachtelijke bedrijvigheid uitgevoerd worden”.

Bijkomend stelt de verzoeker in zijn wijzigingsvoorstel op het voorblad van de plannen nog wat volgt :

“De voorwaarden gesteld in het BPA (Centrum Zuid dd 1/7/1971) moeten behalve de aangevraagde wijzigingen nageleefd worden”.

De bedoelde stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, die ook reeds ten titel van voorwaarde bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning waren gevoegd, worden door de verzoeker in de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning in extenso hernomen.

2.6. Op 14 maart 1996, dit is de dag van het indienen van de aanvraag, verleent het college van burgemeester en schepenen van Jabbeke de gevraagde wijzigingsvergunning.

Het college verduidelijkt in deze beslissing dat de reeds op 22 september 1994 opgelegde voorwaarden van kracht blijven, dat de toegestane wijziging enkel geldt voor lot 3, dat de voorwaarden van het bijzonder plan van aanleg moeten worden nageleefd en dat lot 4 uit de verkaveling gesloten blijft.

2.7. Met een aangetekend schrijven van 8 mei 1996 dient de verzoeker bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen een administratief beroep in tegen de voormelde beslissing van 14 maart 1996 van het gemeentebestuur.

In het beroepsschrift worden een aantal argumenten uiteengezet die er allen toe strekken om de wijzigingsvergunning “onvoorwaardelijk” toegekend te krijgen. De kritiek richt zich op de uitsluiting van lot 4 en op de grondafstand voor de aanleg van de straat op verzoekers grond. Voorts wordt geopperd dat planschade zal worden geëist en dat een vordering wegens foutaansprakelijkheid tegen de gemeente wordt overwogen.

2.8. Bij besluit van 19 juni 1996 verwerpt de bestendige deputatie het beroep, overwegende dat de betwiste voorwaarden reeds in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning opgelegd waren en dat deze bovendien noodzakelijk en verantwoord zijn voor de toekomstige ontsluiting van de achterliggende gronden.

2.9. Met een aangetekend schrijven van 29 juli 1996 dient de verzoeker tegen het voormelde besluit van de bestendige deputatie een administratief beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister. Daarin worden de

grieven, vervat in het bij de bestendige deputatie ingediende beroepsschrift, herhaald, en wordt onder meer bijkomend betoogd dat het gemeentebestuur aan de voorwaarden die reeds bij het verlenen van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning werden opgelegd, nieuwe beperkende voorwaarden heeft toegevoegd.

2.10. De gemachtigde ambtenaar en de gemeente Jabbeke lichten hun visie betreffende het dossier toe aan de administratie van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, in brieven van respectievelijk 7 en 20 augustus 1996.

De verzoeker vertolkt zijn standpunt op een hoorzitting die plaatsvindt op 17 juni 1997.

2.11. Bij ministerieel besluit van 15 juli 1997 wordt het voormelde administratief beroep verworpen. Dit is het bestreden besluit, waaraan de volgende motieven ten grondslag liggen :

“Overwegende dat conform de formulering van het voorliggend ontwerp, door de heer De Schagt ondertekend, gevraagd wordt de zijdelingse bouwvrije stroken voor lot 3 te wijzigen in die zin dat tussen het lot 3 en het lot 2, evenals tussen het lot 3 en de zuidelijke aanpaler, een bouwvrije strook resteert van 4 m; dat er verder geen ambachtelijke bedrijvigheid mag uitgeoefend worden; dat bovendien in de door de aanvrager bijgevoegde ‘stedenbouwkundige voor-schriften’ wordt voorzien dat de voorwaarden gesteld in het bijzonder plan van aanleg Centrum Zuid d.d. 1 juli 1971 moeten nageleefd worden;

Overwegende dat op 22 september 1994 een voorwaardelijke vergunning werd gegeven voor het verkavelen van een grond in 3 loten voor vrijstaande bebouwing; dat het geplande lot 4 door de geringe oppervlakte niet voor bebouwing in aanmerking werd genomen; dat bij die vergunning voorwaarden door het college van burgemeester en schepenen werden opgelegd in het kader van artikel 57 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Overwegende dat voormeld artikel 57 stelt: ‘Het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad, alsmede de gemachtigde ambtenaar in gevallen als bedoeld in de artikelen 43 en 46, kunnen aan de afgifte van de vergunning de lasten verbinden die zij aan de aanvragers menen te moeten opleggen, met name de uitvoering, op zijn kosten, van alle werken tot uitrusting van de aan te leggen straten en de reservering van gronden door groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen. Zij kunnen de afgifte van de vergunning daarenboven afhankelijk stellen van een door de aanvrager aan te gaven verbintenis op de eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en nutsvoorzieningen zomede van de gronden waarop ze aangelegd of zullen aangelegd worden, vrij en onbelast, en zonder kosten voor de gemeente, om niet aan haar af te staan bij de aanvang van de werken...’;

Overwegende dat op grond van voorgaand deels geciteerd artikel de door de gemeente opgelegde aanvullende voorwaarden betreffende de uitrusting van de wegenis kaderen binnen de toepasselijke wetgeving; dat betrokkene in huidige procedure van beroep zijn bezwaren aanvoert tegen de voorwaarden die door

het college van burgemeester en schepenen werden toegevoegd aan de vergunning van 14 maart 1996, en hij deze daarentegen als een onvoorwaardelijke vergunning wenst te verkrijgen; dat de door de aanvrager aangevochten aanvullende voorschriften, in meer gesteld tegenover degene die gehecht werden aan de vergunning van 22 september 1996, voor wat betreft de uitrustingsstaat van de wegenis geen relevante vernauwing van die eerdere voorschriften inhouden en als zodanig verantwoord zijn binnen huidige procedure; dat betrokkene tijdens deze beroepsprocedure grotendeels voorwaarden aanvecht die gevoegd werden bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, waartegen hij niet eerder beroep had aangetekend én waar hij trouwens uitvoering heeft gegeven aan die vergunning door de verkoop van de loten 1 en 2; dat het beroep voor wat betreft dit onderdeel niet kan worden ingewilligd;

Overwegende dat de loten 3 en 4 zich situeren binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg Centrum Zuid, d.d. 1 juli 1971; dat volgens artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de Vlaamse regering bindende kracht verleent aan onder meer de gemeentepannen; dat alle voorschriften van die plannen van aanleg dezelfde bindende en verordenende kracht hebben en blijven gelden tot zij door andere plannen na herziening zijn vervangen; dat er slechts kan van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door deze wet bepaald; dat bijgevolg die plannen bindend zijn voor zowel de particulier die wenst een vergunningsplichtige handeling te stellen als voor de overheid die deze plannen op een consequente wijze dient toe te passen; dat in casu door het bijzonder plan van aanleg langs het lot 3 een weg is gepland ter ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied; dat huidige verkaveling, geconfigureerd conform de vereisten van voormeld bijzonder plan van aanleg, de voorschriften daarvan integraal dient te volgen, dus ook voor wat betreft de ingetekende maar nog niet gerealiseerde wegenis; dat de eenvoudige vaststelling dat het lot 4 door zijn geringe oppervlakte momenteel niet bebouwbaar is conform de geldende voorschriften binnen het bijzonder plan van aanleg, geen beperking van het eigendomsrecht inhoudt, maar zich enkel baseert op inzichten van stedenbouwkundige aard in de zorg voor een goede ordening van de plaats; dat ook op dit vlak het beroep niet kan worden gevolgd;

Overwegende dat door de gemeentelijke overheid in de aanvullende bepalingen, onder de rubriek 'Toelating verkoop percelen', wordt gesteld 'Alvorens een toelating te verkrijgen tot verkoop van de percelen moeten de wegenis- en rioleringswerken uitgevoerd zijn en voorlopig aangenomen zijn'; dat artikel 56, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, stelt dat niemand een in een verkaveling gelegen perceel vrijwillig mag te koop zetten of verkopen, voor meer dan negen jaar te huur zetten of verhuren, dan nadat de houder van de verkavelingsvergunning de voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd, of de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan heeft verschaft; dat bovendien de vervulling van deze formaliteiten wordt geconstateerd door een bewijs dat door het college van burgemeester en schepenen wordt afgegeven en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaar wordt medegedeeld; dat gelet op het voorgaande artikel de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde beperking in de verkoop van de percelen dan ook gegrond werd opgelegd; dat het college van burgemeester en schepenen bovendien in een schrijven d.d. 20 augustus 1996 heeft mededeeld dat de gemeente bij iedere verkavelingsaanvraag of wijziging ervan de nodige infrastructuurwerken oplegt ten laste van de verkavelaar, teneinde de percelen bouwrijp te maken;

Overwegende dat de stelling van de verkavelaar dat de achterliggende grond, die planologisch gelegen is in een woonuitbreidingsgebied, toch nooit zal worden geurbaniseerd, op zijn minst voorbarig is en niet kan aanvaard worden

daar deze de ontsluitingsmogelijkheden van het woonuitbreidingsgebied zou hypothekeren; dat bovendien deze stelling niet verenigbaar is met het bij koninklijk besluit goedgekeurde bijzonder plan van aanleg; dat in aanvullende orde dient aangenomen dat de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggende woongebied maximaal dienen gehandhaafd; dat tenslotte dient vastgesteld dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften, door het college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund, in beroep ten onrechte werd uitgebreid naar het in vraag stellen van de geplande wegenis en de mogelijke bebouwbaarheid van het niet vergunde lot 4; dat om alle voorgaande redenen het beroep van de particulier dient verworpen”.

3. De gegrondheid van het beroep

3.1. Het aangevoerde eerste en tweede middel

3.1.1. De verzoeker neemt een eerste middel uit de schending van “het toenmalige artikel 58 W.R.O., thans artikel 57 van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22.10.1996” :

“Bij Decreet van 28.06.1985 werd een nieuw lid in artikel 58 van de Stedebouwwet ingevoegd.

Bedoeld lid stelt dat de vergunningverlenende overheden de afgifte van de verkavelingsvergunningen kunnen afhankelijk stellen van een door de aanvrager aan te gane verbintenis om de eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en nutsvoorzieningen, zomede van de gronden waarop ze aangelegd of zullen aangelegd worden, vrij en onbelast, en zonder kosten voor de gemeente, om niet aan haar af te staan bij de aanvang der werken.

Het is duidelijk dat de Stedenbouwwet vanwege haar uitzonderingskarakter restrictief moet geïnterpreteerd worden (...).

In dat opzicht dient duidelijk vermeld te worden dat de wetgever voorziet in twee soorten verkavelingsaanvragen, met name verkavelingsaanvragen waarbij al of niet aanleg van nieuwe verkeerswegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen gemoeid zijn.

In casu zijn alle overheden het er kennelijk over eens dat het géén verkavelingsaanvraag of aanvraag tot wijziging van een bestaande verkaveling met wegenis betreft.

In dat verband wijst verzoeker op de brief dd. 30.06.1995 waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Jabbeke schriftelijk bevestigde dat verzoeker ‘geen enkele infrastructuurwerken dient uit te voeren in de ontworpen toegangsweg voorzien volgens het Bijzonder Plan van Aanleg en bijgevolg geen kosten dient te maken of te verhalen voor de ontsluiting van de achterliggende eigendommen’.

De stelling dat het hier een verkavelingsaanvraag zonder wegenis betreft, wordt overigens duidelijk bevestigd middels artikel 56 paragraaf 1, 2/ van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening (DRO). Er is in casu geen beslissing van de gemeenteraad omtrent de straten geweest, zodat het noodzakelijk om een verkaveling ZONDER WEGENIS gaat.

Vervolgens zijn de termen van artikel 57, 2de paragraaf DRO, duidelijk en niet vatbaar voor interpretatie :

De afgifte van de verkavelingsvergunning kan afhankelijk gesteld worden van een door de aanvrager aan te gane verbintenis om de eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en nutsvoorzieningen zomede van de gronden waarop ze aangelegd of zullen aangelegd worden, vrij en onbelast, en zonder kosten voor de gemeente, om niet aan haar af te staan
BIJ DE AANVANG VAN DE WERKEN.

Men moet derhalve in alle objectiviteit vaststellen dat de ontworpen toegangsweg kennelijk niet beschouwd wordt als aan te leggen wegenis, en dat er alleszins niet kan geëist worden dat konkluant vooraleer het lot 3 te verkopen, de grond waarop de geplande toegangsweg gesitueerd staat, kosteloos aan de gemeente moet afstaan.

Het middel is op dat punt dus manifest gegrond.

Bovendien is de eis tot gratis grondafstand voor het deel van de eigendom dat zich buiten het tracé zelf van de straat bevindt, niet wettig, zelfs niet met het oog op een latere verbreding van de straat (...).

Derhalve is ook de bepaling in de vergunning waarbij verzoeker verplicht wordt om ‘de nodige gronden kosteloos af te staan over een breedte van 2 meter vanaf de verharding en goot, waar de wegenwerken, volgens het goedgekeurd ontwerp, werden uitgevoerd en de leidingen werden aangelegd zoals is voorzien’.

Hetzelfde geldt voor de bepaling waar gestipuleerd wordt dat : ‘De percelen mogen slechts verkocht worden tot op 2 meter van de wegverharding en goot. Indien de huidige rooilijn dichter is gelegen, dan moet deze grond kosteloos afgestaan worden aan de gemeente.’

Het bestreden besluit is omwille van de supra geciteerde bepalingen duidelijk vatbaar voor nietigverklaring”.

3.1.2. De verzoeker neemt een tweede middel uit de schending van “de beginselen van behoorlijk bestuur en meer bepaald van het beginsel van de gelijke behandeling van de bestuurden en van de redelijkheid bij de besluitvorming”:

“Bij het opleggen van de lasten, waaronder een eventuele grondafstand, dient de gemeente in elk geval het beginsel van behoorlijk bestuur van de gelijke behandeling der verkavelaars te respecteren (...).

Het spreekt voor zich dat bij het opleggen van lasten bij het verlenen van een verkavelingsvergunning men eveneens het principe van de redelijkheid dient te hanteren.

Verzoeker stelt de facto vast dat hij zo maar even 235m² grond kosteloos moet afstaan en dan nog een bouwvrije strook moet laten ten behoeve van een eventueel te realiseren verkaveling van gronden die thans nog als landbouwgrond dienst doen en die tot het woonuitbreidingsgebied behoren.

Verzoeker merkt verder op dat het BPA dateert van 1971 en dat op heden er nog geen uitvoering aan gegeven werd en de gronden nog steeds als woonuitbreidingsgebied ingekleurd staan. Men wacht met andere woorden al 26 jaar op de mogelijke realisatie van een verkaveling en niets laat vermoeden dat daar in de eerstvolgende jaren verandering zal in komen.

Bovendien is het zo dat door dat BPA verzoeker als rechtsopvolger van wijlen zijn ouders al schade lijdt omdat lot 4 precies door de in het BPA voorziene straat onverkoopbaar is, nu er onvoldoende grond rest om er een losstaande woning op te bouwen.

Verzoeker wijst in dat opzicht op een aantal soortgelijke omstandigheden waarbij de gemeente Jabbeke de verkavelaar een veel gunstiger regime oplegde.

Zo verwijst verzoeker naar de akte verleden voor een commissaris van het aankoopcomité op 27.10.1990 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 14.10.1990, boek 6031, nr. 11, waarbij de gemeente Jabbeke van de heer en mevrouw Ferdinand Blomme - Karine Van Mullem een perceeltje grond aankocht, groot 16 m², bestemd voor de heraanleg van de Kapellestraat voor de prijs van 41.000 frank, dat is omgerekend circa 2.562 frank/m².

Blijkens de persnota bij de gemeenteraad van 05.05.1997 werd de grondeigenaar onteigend en betaald en werd door de WIH (verkavelaar in casu) de toegangsweg aangekocht, met de mogelijkheid om deze kosten voor de helft te verhalen op de toekomstige kopers van de loten uit de verkaveling.

Bovendien heeft de gemeente bij besluit dd. 04.08.1997 beslist om aan een andere zijde van de in het BPA 1 'Centrum Zuid' voorziene verkaveling de aanleg en verbetering van het rioleringsnet zelf te bekostigen. Het betreft hier de Sarkoheemstraat, de Mosselstraat en de Paradijsweg. Voor die gronden die palen aan die straten en waar nog niet verkaveld werd, zal de verkavelaar dus geen kosten voor uitrusting, cq. verbetering van het rioleringsnet moeten dragen.

Waar anderen derhalve billijk vergoed worden of de nutsvoorzieningen gratis aangelegd bekomen, dient konkluant nu plots gratis grond af te staan en werken uit te voeren als last voor het bekomen van een verkavelingsvergunning, maar dan wel in omstandigheden dat de last in feite opgelegd wordt omwille van andere gronden die daar dan de baten van zullen dragen.

Dat het daarom veel billijker zou zijn indien verzoeker zijn gronden zou vergoed worden en dergelijke beslissing binnen een coherent en naar gelijke behandeling strevend overheidsoptreden kadert.

Dat een rechtsonderhorige dergelijk zorgvuldig, redelijk en naar gelijkheid strevend overheidsoptreden mag verwachten.

Dat deze kwestie des te meer klemmt, nu de Snellegemstraat een volledig uitgeruste weg betreft, hetgeen overigens blijkt door het feit dat konkluant anno 1993 een bouwvergunning bekomen heeft voor de oprichting van een woonhuis op de kwestieuze gronden, meer bepaald de loten 1 en 2, waaraan hij achteraf verzaakt heeft.

Thans wordt konkluant verplicht om aanzienlijke infrastructuurwerken uit te voeren langsheen een reeds uitgeruste straat (Snellegemstraat) en dit ongetwijfeld enkel en alleen met het oog op het eventueel uitvoeren van de verkaveling op de gronden achter de loten 3 en 4.

Gezien het feit dat het een uitgeruste weg betreft, had konkluant in wezen een verkavelingsaanvraag kunnen indienen voor de loten 1 en 2 en vervolgens een verdelingsakte voor de loten 3 en 4, gevolgd door een individuele bouwaanvraag voor lot 3.

En bij het aanvragen van een bouwvergunning is men het erover eens dat het College van Burgemeester en Schepenen niet de bevoegdheid heeft om kosteloze afstand op te leggen bij een bouwvergunning (...).

Dat derhalve de facto blijkt dat de bestreden beslissing strijdig is met de beginselen van behoorlijk bestuur".

3.2. Beoordeling

De middelen richten zich uitsluitend tegen de voorwaarde om op kosteloze wijze grond af te staan voor de latere aanleg van de toegangsweg naar de achterliggende gronden. De verzoeker betwist evenwel niet dat deze voorwaarde

reeds volgt uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 22 september 1994, terwijl de wijzigingsaanvraag die tot het nemen van het bestreden besluit heeft geleid zich niet tot deze voorwaarde uitstrekt. De huidige aanvraag kan evenmin “impliciet” als een vraag tot schrapping van de voorwaarde tot grondafstand worden begrepen. In het bestreden besluit wordt terecht geoordeeld dat de wijzigingsaanvraag in beroep ten onrechte werd uitgebreid. De verwerende partij is niet bevoegd om toe te staan wat in de initiële wijzigingsaanvraag niet werd gevraagd. De middelen kunnen derhalve niet dienstig worden ingeroepen.

De middelen kunnen niet tot vernietiging leiden.

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

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien maart 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.