RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 192.243 van 7 april 2009
in de zaak A. 190.699/X-14.003.

In zake : 1. Steven COPPENS,
2. Monica VERBAUWHEDE,
die woonplaats kiezen bij
advocaten S. RONSE en B. VANDROMME,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 6/24

tegen :

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN.

tussenkomende partijen :

1 Gregory DEVOLDER,
2. Dolores DE VLAMINCK,
die woonplaats kiezen bij
advocaat F. VANDEN BERGHE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 4A,
3. de gemeente ANZEGEM,
die woonplaats kiest bij
advocaten L. OCKIER en F. ROGGE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Katteputstraat 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Steven COPPENS en Monica VERBAUWHEDE op 15 december 2008 hebben ingediend, en waarin de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring wordt gevorderd van het besluit van 16 oktober 2008 van de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN houdende de verwerping van hun beroep tegen het besluit van 23 juli 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem waarbij aan Gregory DEVOLDER en Dolores DE VLAMINCK de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning te Anzegem (Tiegem), Neerstraat (zonder nummer), kadastraal bekend sectie B, nr. 596/t;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE, 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 23 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 maart 2009;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. RONSE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van de heer P. DE WULF, adjunct-adviseur, die verschijnt voor de verwerende partij, van advocaat S. RODTS, die loco advocaat F. VANDEN BERGHE verschijnt voor de eerste en de tweede tussenkomende partij, en van advocaat F. ROGGE, die verschijnt voor de derde tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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. <u>Rechtspleging</u>

Met een op 6 januari 2009 ingediend verzoekschrift vragen Gregory DEVOLDER en Dolores DE VLAMINCK om in het geding te mogen tussenkomen.

Met een op 14 januari 2009 ingediend verzoekschrift vraagt de gemeente ANZEGEM om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om beide verzoeken in te willigen.

2. Feiten

2.1. Het perceel waarop het beroep tot nietigverklaring betrekking heeft, maakte deel uit van een perceel dat eigendom was van Frans Verbauwhede. Dit laatste perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan Kortrijk bijna volledig gelegen in agrarisch gebied, met uitzondering van een klein gedeelte dat in woonuitbreidingsgebied ligt. Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.2. Frans Verbauwhede vraagt in januari 2006 een stedenbouwkundig attest nr. 2 aan om op het deel van zijn eigendom dat in het woonuitbreidingsgebied ligt een woning te mogen oprichten.

Op 5 juli 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een gunstig stedenbouwkundig attest, na een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 14 juni 2006.

2.3. Op 13 december 2007 deelt notaris Demeulemeester uit Anzegem aan het gemeentebestuur, in uitvoering van artikel 138 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de splitsing mee van de eigendom van Frans Verbauwhede in twee delen. Een deel van 1.000 m², dat het gedeelte woonuitbreidingsgebied omvat, wordt afgesplitst van het bestaande perceel met nummer 596/t.

2.4. Met een akte, verleden voor notaris Demeulemeester uit Anzegem en notaris Ghys uit Kluisbergen op 14 januari 2008, wordt het afgesplitste stuk grond van 1.000 m² groot door Frans Verbauwhede verkocht aan de eerste twee tussenkomende partijen.

2.5 Op 2 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste twee tussenkomende partijen een stedenbouwkundige aanvraag in voor het bouwen van een woning op het aangekochte stuk grond.

2.6. Op 23 juli 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem de gevraagde vergunning.

2.7. Op 8 augustus 2008 stellen de verzoekende partijen administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen tegen de stedenbouwkundige vergunning.

De eerste verzoeker is een landbouwer die ter plaatse een akkerbouw- en veeteeltbedrijf uitbaat; de tweede verzoekster is eigenares van een aanpalend perceel, gelegen aan de Neerstraat nr. 2.

Naar aanleiding van die administratieve beroepen wordt onder meer aangevoerd dat het perceel waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied.

2.8 Op 16 oktober 2008 verklaart de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen de ingestelde beroepen ontvankelijk maar ongegrond.

In deze beslissing wordt het deel van het bouwperceel dat zich in agrarisch gebied bevindt, uitgesloten van de vergunning, waardoor het perceel aan de straatzijde 16,3 m breed en achteraan 12,3 m breed zal zijn. Tevens wordt verboden het deel gelegen in agrarisch gebied als residentiële tuin te gebruiken.

In de motivering van het bestreden besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

> "Een juridisch vraagstuk, zoals opgemerkt door de beroeper, in dit geval de buur, wordt gevormd door het ontbreken van een verkavelingsvergunning.
> Volgens art. 101 van het DRO '99 is dergelijke vergunning noodzakelijk indien gronden verdeeld worden met het oog op woningbouw.
> Het klopt dat, indien iemand een grond wil verdelen met het oog op woningbouw, een verkaveling vereist is. In dezen werd de grond evenwel reeds verdeeld en verkocht. In casu betreft het één perceel; een verkaveling is dan ook niet aan de orde. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is dan ook mogelijk. (...)".

3. <u>Ten gronde</u>

3.1. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 101 en 146 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

De verzoekende partijen stellen dat het betrokken perceel niet kon worden verkocht zonder voorafgaande verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 101 DRO. Het stuk bouwgrond dat werd verkocht aan de eerste twee tussenkomende partijen is op onwettige wijze afgesplitst van het perceel van Frans Verbauwhede. Dit maakt een stedenbouwkundig misdrijf uit overeenkomstig artikel 146 DRO, wat de wettigheid van de bestreden vergunning aantast. De verzoekende

partijen voegen daar aan toe dat het ontbreken van een verkavelingsvergunning hen de mogelijkheid heeft ontnomen om een bezwaar in te dienen in het kader van een openbaar onderzoek dat bij een verkavelingsaanvraag moet worden georganiseerd.

3.2. De verwerende partij stelt dat zij “werd geconfronteerd met een feitelijke situatie” en dat zij enkel uitspraak moest doen over een bouwaanvraag met betrekking tot een eengezinswoning op een perceel en moest nagaan of deze aanvraag verenigbaar was met de bestemming en met de goede plaatselijke ordening.

3.3. De eerste twee tussenkomende partijen nemen geen standpunt in omtrent het middel.

3.4. De derde tussenkomende partij stelt dat een stedenbouwkundige vergunning “perceelmatig” moet worden behandeld. In dit geval was sprake van een restperceel langsheen de scheidingslijn tussen woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied, dat voor bebouwing in aanmerking komt. Er kan onmogelijk worden voorgehouden dat artikel 101 DRO op een dergelijk perceel, gelegen in woonuitbreidingsgebied, van toepassing zou zijn. Bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest heeft de gemachtigde ambtenaar geen opmerking geformuleerd en bij de mededeling door de notaris overeenkomstig artikel 138 DRO bleek er ook geen sprake te zijn van enige noodzaak tot verkavelen.

3.5. Artikel 101 DRO luidt als volgt:

> “Art. 101. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen. Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.
> § 2. Een verkavelingsvergunning kan eveneens worden aangevraagd en verleend voor het verdelen van een stuk grond in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.
> § 3. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de

verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend".

Uit de gegevens van het dossier blijkt duidelijk, en zulks wordt door de verwerende partij en de tussenkomende partijen ook niet betwist, dat de verdeling van het perceel van de oorspronkelijke eigenaar Frans Verbauwhede in twee stukken grond gebeurd is met de bedoeling om één van beide stukken te verkopen met het oog op woningbouw.

In die omstandigheden kon overeenkomstig artikel 101, § 1 DRO, dat overigens stringenter is geformuleerd dan het voordien geldende artikel 54, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het betrokken perceel niet worden verkaveld en het afgesplitste stuk grond niet rechtsgeldig worden vervreemd zonder dat voordien een verkavelingsvergunning werd verleend en, overeenkomstig artikel 101, § 3 DRO, een verkavelingsakte was opgemaakt.

Dat de verdeling van het betrokken perceel door de instrumenterende notaris werd gemeld overeenkomstig artikel 138 DRO, vermocht deze onwettigheid niet te verhelpen, aangezien de laatstgenoemde bepaling enkel toepassing vindt wanneer geen verkavelingsvergunning is vereist overeenkomstig artikel 101 DRO.

Nu het bestreden besluit gebaseerd is op fundamenteel onwettige uitgangspunten, is zijn wettigheid evenzeer aangetast en moet het worden vernietigd.

3.6. Het eerste middel is gegrond.

4. <u>Onontvankelijkheid van de vordering tot schorsing</u>

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De nietigverklaring van het bestreden besluit impliceert dat de vordering tot schorsing doelloos is geworden en derhalve moet worden verworpen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van Gregory DEVOLDER, Dolores DE VLAMINCK en de gemeente ANZEGEM worden ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 16 oktober 2008 van de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN houdende de verwerping van hun beroep tegen het besluit van 23 juli 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem waarbij aan Gregory DEVOLDER en Dolores DE VLAMINCK de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning te Anzegem (Tiegem), Neerstraat (zonder nummer), kadastraal bekend sectie B, nr. 596/t.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 350 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 375 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor een derde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeven april 2009, door :

de H.	J. VAN NIEUWENHOVE,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DE CLERCQ. **J. VAN NIEUWENHOVE.**