

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.569 van 22 april 2009
in de zaak A. 135.911/X-11.399.**

In zake : Peter COENJAERTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. VAN ROMPAEY,
kantoor houdende te 2400 MOL,
Rode Kruislaan 5

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, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Peter COENJAERTS op 25 april 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 5 maart 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende vernietiging van het besluit van 2 mei 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende toekenning van de vergunning voor het wijzigen van een verkaveling te Mol, Varenstraat, kadastraal bekend sectie G, nr. 1348/w, afdeling 1;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 2 juni 2006 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 13 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 maart 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. VAN ROMPAEY, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat I. BOCKSTAELE, die loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op 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 26 februari 2001 (datum van het ontvangstbewijs) dient Louis Michel, landmeter-expert, als volmachthebber van Peter Coenjaerts en Ferdinanda Cools bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in tot wijziging van een verkavelingsvergunning.

Het voorwerp van de aanvraag wordt als volgt omschreven: “de wijziging van de vorm der kavels 1, 2 en 3 (4) van de vergunde verkaveling 10-080-897-3 d.d. 25.08.1958 (sted.19.08.1958) welke volgens bevestiging van de gemachtigde ambtenaar van de A.R.O.L. d.d. 07.05.1987, definitief in uitvoering is. De wijziging heeft tot doel het loodrecht op de rooilijn brengen van de zijgrenzen der kavels”.

Tevens wordt voorzien in een voorstel tot stedenbouwkundige voorschriften.

1.2. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol gelegen in natuurgebied.

Het betrokken perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

1.3. In de loop van het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

1.4. Op 25 april 2001 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol het volgende pre-advies:

“- Overwegende dat het eigendom gelegen is in een natuurgebied volgens het vastgestelde gewestplan;

- Overwegende dat het perceel grenst aan een voldoende uitgeruste weg;

- Overwegende dat de aanvraag tot voorwerp heeft de wijziging van de vorm van kavels 1, 2 en 3 (4) van het verkavelingsakkoord van 10-080-897 van 19 augustus 1958.

- Overwegende dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat voormeld verkavelingsakkoord definitief in uitvoering is (zie bijgevoegd schrijven van 20 mei 1987 aan de heer Michel).

- Overwegende dat evenwel dient opgemerkt dat er geen planologische overeenstemming is met het vastgestelde gewestplan.

- Overwegende dat de voorgestelde wijziging verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

- Overwegende dat naar aanleiding van het georganiseerd openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend.

- Gelet op de strook grond (= lot 4 bijgevoegd plan van 24.11.2000) van landmeter Michel, met een oppervlakte van 13a31ca, dat ingelijfd moet worden in het openbaar domein.

Opmerkingen :

- lot 4 van bijgaand opmetingsplan moet gratis aan het gemeentebestuur van Mol worden afgestaan. De grondafstand dient notarieel te gebeuren naar aanleiding van de vervreemding van het eerste lot van de verkaveling.

- mogelijke kosten in verband met nutsvoorzieningen komen volledig ten laste van de aanvrager/verkavelaar”.

1.5. Op 24 december 2001 verleent de gemachtigde ambtenaar het volgende ongunstig advies:

“Ongunstig

Het verkavelingsakkoord dateert van voor de wet van 29 maart 1962 op de stedenbouw.

Uit de vaste rechtspraak van de Raad van State (...) blijkt dat een dergelijk verkavelingsakkoord niet gelijk te stellen is met een behoorlijk vergunde verkaveling. Enkel de verkaveling waarvoor vergunning is verleend overeenkomstig de artikelen 101 en volgende van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening is een behoorlijk vergunde verkaveling.

Overwegende dat voor een verkavelingsakkoord bijgevolg geen gebruik kan worden gemaakt van artikel 132 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, voor het laatst gewijzigd bij decreet van 13/07/2001, met betrekking tot de wijziging van een behoorlijk vergunde verkaveling.

In het kader van de omzendbrief RO 98/06 d.d. 31/07/1998 - Actuele draagwijdte van verkavelingen in uitvoering op de dag van het van kracht worden op de stedenbouwkundige attesten - werd advies gevraagd aan AROHM-afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen te Brussel en op 16/09/1999 ongunstig advies verkregen.

Het advies bepaalt dat: ‘De loten voldoen niet aan de voorwaarden gesteld in hogervernoemde omzendbrief en komen derhalve niet in aanmerking om bebouwd te worden’”.

1.6. Op 9 januari 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol de gevraagde vergunning overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.7. Op 2 mei 2002 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door de verzoeker tegen het voornoemde weigeringsbesluit ingestelde beroep in en wordt de vergunning verleend. In dit besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat, bij brief van 2 april 1958, het toenmalige ‘Bestuur voor Stedebouw’ van het Ministerie van Openbare Werken en van Wederopbouw, zich akkoord verklaarde met een verkavelingsontwerp van een perceel, kadastraal gekend onder Sectie G, nr. 1348 A, gelegen in de zone tussen de wegen Mol-Wezel en Balen-Postel, zone waarin ook de gronden uit de aanvraag gelegen zijn;

Overwegende dat het verkavelingsontwerp voorzag in een verkaveling in 9 loten; dat het verkavelingsakkoord werd gegeven met uitzondering van de loten 3 en 4; dat deze loten te ondiep werden bevonden voor de zone (‘landelijke zone’) waarin ze gelegen zijn; dat ze overeenkomstig het verkavelingsakkoord samengevoegd dienden te worden tot één enkele kavel, waardoor een verkaveling in 8 loten ontstaat;

Overwegende dat de toenmalige loten 3 en 4 delen bevatten van de gronden waarvoor thans een verkavelingswijziging wordt aangevraagd;

Overwegende dat korte tijd later voor het betrokken perceel een gewijzigd verkavelingsontwerp werd ingediend, met een verkaveling van het perceel in 11 loten; dat bij brief van 19 augustus 1958 het ‘Bestuur voor Stedebouw’ verklaart niet volledig akkoord te kunnen gaan met het gewijzigd verkavelingsontwerp; dat samenvattend wel wordt ingestemd met een verdeling van het terrein in 9 loten in plaats van 11 (...);

Overwegende dat vervolgens bij Koninklijk Besluit van 28 juli 1978 het gewestplan Herentals-Mol definitief werd vastgesteld waardoor de betrokken gronden uit de huidige aanvraag volledig werden bestemd als natuurgebied; dat dit gebied voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu bestemd is; dat in dit gebied jagers- en vissershutten opgericht mogen worden op voorwaarde dat er geen, zelfs geen tijdelijk, gebruik als woonverblijf van gemaakt kan worden;

Overwegende dat vervolgens huidige aanvrager namens beroeper op 23 januari 1987 een verkavelingsaanvraag indiende voor de verkaveling in 3 loten, van het perceel, kadastraal gekend onder Sectie G, nr. 1348 b, zijnde een deel van het oorspronkelijk perceel Sectie G., nr. 1348 A;

Overwegende dat de toenmalig gemachtigd ambtenaar, bij brief van 25 februari, verklaarde wat volgt : ‘Voormeld eigendom betreft de kavels 1 tot 3 van de verkaveling 10-080-897 waarmee op 19.8.1958 akkoord werd gegaan. Aangezien enerzijds deze verkaveling definitief in uitvoering is daar 5 van de 9 kavels tijdig verkocht zijn en anderzijds het voorliggend ontwerp dezelfde configuratie vertoont als de oorspronkelijk vergunde verkaveling, is de huidige aanvraag overbodig.’;

Overwegende dat het betrokken advies bij brief van 20 mei 1987 door het college van burgemeester en schepenen wordt overgemaakt aan de aanvrager;

Overwegende dat de huidige aanvraag uitdrukkelijk wordt gedaan - in tegenstelling tot wat in het weigeringsbesluit vermeld staat - 'tot wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning van bedoelde gronden (...)';

Overwegende dat derhalve moet uitgemaakt worden of het verkavelingsakkoord van 1958 nog geldig is, alvorens onderzocht kan worden of de gevraagde wijziging ervan in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de percelen niet werden bebouwd;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van deze aanvraag dateert van 26 februari 2001;

Overwegende dat (ook op het ogenblik van de aanvraag) art. 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van kracht is; dat dit artikel stelt dat er een vermoeden van verval bestaat voor onbebouwde percelen uit een verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970;

Overwegende dat op 1 september 2000 een omzendbrief betreffende dit artikel werd verstuurd door de heer H. Beersmans, directeur-generaal van de afdeling stedenbouwkundige vergunningen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap; dat hierin wordt verduidelijkt hoe art. 192 moet toegepast worden;

Overwegende dat hierin een onderscheid gemaakt wordt voor wat de behandeling betreft van verkavelingen/akkoorden verleend tussen 22.04.62 en 22.12.70, en verkavelingen/akkoorden verleend voor 22.04.62 of na 22.12.70;

Overwegende dat onderhavig verkavelingsakkoord behoort tot de laatste categorie, waardoor art. 192 niet van toepassing is;

Overwegende dat in dergelijke gevallen (verkavelingsakkoorden van voor 1962) toepassing moet gemaakt worden van de omzendbrief R098/06 van 31.07.1998 m.b.t. 'de actuele juridische draagwijdte van verkavelingen in uitvoering op de dag van het van kracht worden van de wet van 29.03.62 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (art. 74 § 1 van die wet)';

Overwegende dat ons college derhalve moet nagaan of voldaan is aan elk van de hierin vermelde voorwaarden die toestaan dat abstractie wordt gemaakt van de gewestplanvoorschriften;

Overwegende dat vooreerst gesteld wordt dat de aanvraag betrekking moet hebben op een perceel gelegen binnen de verkaveling waarvoor het bestuur van de stedenbouw vooraf schriftelijk haar akkoord heeft gegeven; dat dit akkoord effectief bestaat en dateert van 19.08.58;

Overwegende dat vervolgens moet nagegaan worden of er nog bouwvergunningen werden afgeleverd, na de vaststelling van het gewestplan, op grond van dit verkavelingsakkoord; dat deze in casu dateren van 1978 (kavel 11), 1979 (kavel 6/7) en 1981 (kavel 5);

Overwegende dat ten slotte de grond moet gelegen zijn tussen bebouwde percelen of deel moet uitmaken van een huizengroep; dat de grond omgeven is door zes woningen en 2 straten, zodat ook aan de laatste voorwaarde voldaan is;

Overwegende dat ons college vaststelt dat de verkaveling niet vervallen is;

Overwegende dat trouwens reeds in 1987 - toen niet het art. 192 van het decreet van 18 mei 1999 maar wel het art. 74 van de wet van 29 maart 1962 (gewijzigd bij wet van 22 december 1970) van kracht was - de gemachtigde ambtenaar eveneens tot deze conclusie kwam en dat hij op 25 februari 1987 schriftelijk bevestigde dat de verkaveling bestond;

Overwegende dat, voor wat de aanvraag tot wijzigen ervan betreft, ons college bovendien van oordeel is dat dit kan worden toegestaan;

Overwegende dat immers in het oorspronkelijke verkavelingsakkoord d.d. 19.08.58 gesteld wordt dat de op het plan voorziene percelen 1,2,3 en 4 vervangen moeten worden door 3 kavels;

Overwegende dat het voorliggende ontwerp inderdaad voor dat perceel 3 kavels voorziet; dat deze voldoende diep zijn en eveneens aanvaardbaar zijn voor wat de voorziene bouwstroken en stroken voor binnenplaatsen en tuinen betreft;

Overwegende dat - ten slotte - het ontvangstbewijs dateert van na 1 mei 2000, nl. van 26 februari 2001; dat derhalve het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen van toepassing is; dat in art. 4 een dergelijk onderzoek wordt voorgeschreven voor aanvragen tot verkavelingswijzigingen; dat naar aanleiding van de organisatie hiervan geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde reden vergunning wordt verleend; dat dan ook niet akkoord wordt gegaan met het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen over het beroep, meegedeeld op 12 februari 2002”.

1.8. Op 8 juli 2002 tekent de gemachtigde ambtenaar bij de verwerende partij beroep aan tegen het voornoemde vergunningsbesluit. Het beroepsschrift is als volgt gemotiveerd:

“Het verkavelingsakkoord dateert van voor de wet van 29 maart 1962 op de stedenbouw.

Uit de vaste rechtspraak van de Raad van State (...) blijkt dat een dergelijk verkavelingsakkoord niet gelijk te stellen is met een behoorlijk vergunde verkaveling. Enkel een verkaveling waarvoor vergunning is verleend overeenkomstig de artikelen 101 en volgende van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening is een behoorlijk vergunde verkaveling.

Vermits het hier geen behoorlijk vergunde verkaveling betreft maar een verkavelingsakkoord kan bijgevolg geen verkavelingswijziging volgens artikel 132 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening worden doorgevoerd.

Overwegende dat op 16/10/1999 een aanvraag tot stedenbouwkundig attest werd ingediend aangaande de bebouwbaarheid van de kavels 1 tot en met 4 van het verkavelingsakkoord met nr. 10-080-897.

In het kader van de omzendbrief RO 98/06 d.d. 31/07/1998- Actuele draagwijdte van verkavelingen in uitvoer op de dag van het van kracht worden op de stedenbouwkundige attesten - werd advies gevraagd aan AROHM-afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen te Brussel. Op 16/09/1999 werd ongunstig advies verkregen, waarin werd gesteld dat: ‘ De loten voldoen niet aan de voorwaarden gesteld in hogervernoemde omzendbrief en komen derhalve niet in aanmerking om bebouwd te worden’.

Overwegende dat de Bestendige Deputatie in haar besluit van 02/05/2002 overgaat tot toetsing van de aanvraag tot bebouwing aan hogervernoemde omzendbrief. Dient te worden opgemerkt dat deze toetsing niet het voorwerp heeft uitgemaakt van de weigering d.d. 24/12/2001 van wijziging van het verkavelingsakkoord, doch van een aanvraag tot stedenbouwkundig attest. Dat er in het kader van een stedenbouwkundig attest geen beroep mogelijk is, in geval van een negatieve beslissing”.

1.9. Op 8 juli 2002 tekent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol bij de verwerende partij beroep aan tegen het voornoemde vergunningsbesluit. Dit beroep strekt ertoe voorwaarden in de vergunning te laten opnemen.

1.10. Op 20 februari 2003 rappelleert de verzoeker de zaak aan de verwerende partij.

1.11. Op 5 maart 2003 beslist de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening het door de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol ingediende beroep in te willigen en de vergunning verleend door de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 2 mei 2002 te vernietigen.

Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Overwegende dat de aanvraag gaat over de onbebouwde gronden die als kavels één tot en met vier deel uitmaakten van een verdeling van 11 loten waaromtrent het toenmalig bestuur van de stedenbouw zijn akkoord had gegeven op 9 augustus 1958;

Overwegende dat de genoemde loten 5 tot 11 zijn bebouwd; dat de kavels nu in aanvraag evenwel een duidelijk afzonderlijk geheel vormen in de aanzet van een uitgestrekte open ruimte, natuurgebied volgens het gewestplan Herentals-Mol;

Overwegende dat de raadsman van de aanvrager stelt dat er door de invoeging van de overgangsregel van artikel 74, § 1 in de oude Stedenbouwwet van 29 maart 1962 twee soorten verkavelingen bestaan met elk een eigen wettelijke grondslag, te weten de verkavelingsvergunningen ingesteld door artikel 56 van die wet en de verkavelingen in uitvoering op 22 april 1962 waarmee het bestuur van de stedenbouw zijn voorafgaand akkoord heeft betuigd en die worden geregeld in artikel 74, § 1, zodat men niet meer mag stellen dat het voorafgaand verkavelingsakkoord geen rechtskracht heeft;

Overwegende dat de raadsman hier regelrecht een jarenlang gevestigde en eensluidende rechtspraak van de Raad van State negeert; dat luidens deze vaststaande rechtspraak van de Raad van State een voorafgaand verkavelingsakkoord dat dateert van vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet niet gelijk te stellen is met een behoorlijk vergunde verkaveling overeenkomstig die wet; dat deze rechtspraak gesteund is op een analyse van de juridische en feitelijke context waarin dergelijke akkoorden tot stand kwamen; dat er namelijk vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet geen wetsbepaling bestond die het verdelen en het te koop stellen van gronden als bouwgrond afhankelijk stelde van een voorafgaande toestemming vanwege de overheid, waarbij uit voorzorg eigenaars niettemin ontwerpen van ‘verkavelingen’ vrijwillig aan het bestuur van de stedenbouw voorlegden, dat dan zijn opmerkingen en bezwaren kon bekendmaken; dat het akkoord gegeven in die omstandigheden, niet meer kon zijn dan een louter technisch advies zonder enige rechtskracht, waarbij de eigenaar vrij bleef om zijn grond op een andere manier te verdelen; dat de beoordelingsvrijheid van

de overheid die moest beslissen over bouwaanvragen er dus in geen enkel opzicht werd door beperkt; dat een verkavelingsvergunning daarentegen ertoe strekt de ruimtelijke ordening op micro-niveau van een terrein dwingend voor te schrijven; dat dergelijke verkaveling zowel de overheid als de betrokken particulieren verbindt; dat bij ontstentenis van een uitdrukkelijke wetsbepaling in andere zin, de heel logische conclusie van de Raad van State was dat de wetgever aan een officieuze, vrijblijvend gevraagde voorafgaande instemming niet de waarde en draagwijdte van een verkavelingsvergunning heeft gegeven;

Overwegende dat wanneer de raadsman van de aanvrager schrijft dat vóór de Stedenbouwwet een verkavelingsakkoord een niet bindend advies was en na de wet wel bindende kracht kreeg, dit flagrant in tegenspraak is met wat de Raad van State steevast heeft geoordeeld; dat de essentie van die rechtspraak juist is dat de Stedenbouwwet niets heeft veranderd aan het juridisch statuut van verkavelingsakkoorden; dat ook na die wet deze akkoorden teksten zonder rechtskracht zijn gebleven die niemand binden en geen aanspraken verlenen;

Overwegende dat er geen wettelijke bepaling bestaat die aan verkavelingsakkoorden enige afdwingbare kracht heeft verleend vergelijkbaar met die van verkavelingsvergunningen;

Overwegende dat men moet besluiten dat verkavelingsakkoorden geen enkele bindende rechtskracht hebben, dat ze niet zijn gelijk te stellen met behoorlijk vergunde verkavelingen en evenmin een ‘tweede soort’ verkavelingen vormen waaraan enige wettelijk afdwingbare kracht zou toekomen; dat daaruit volgt dat ze ook niet het voorwerp kunnen zijn van de procedure die moet worden doorlopen voor de wijziging van verkavelingsvergunningen;

Overwegende in bijkomende orde dat een wijziging van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, hetgeen hier dus geenszins het geval is, óók in overeenstemming moet blijven met de geldende bestemmingsvoorschriften, zodat dus geen wijziging van een verkavelingsvergunning kan worden vergund in strijd met de gewestplanbestemming;

Overwegende in ondergeschikte orde dat de aanvrager nog aanvoert dat is voldaan aan de voorwaarden gesteld in omzendbrief RO 98/06 van 31 juli 1998 betreffende de juridische draagwijdte van verkavelingsakkoorden; dat evenwel deze omzendbrief geldt voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen, niet voor verkavelingswijzigingsaanvragen;

Overwegende dat om deze redenen de beslissing van de bestendige deputatie in strijd is met een zorgvuldig ruimtelijk ordenend beleid; dat ter herstel van de wettelijkheid de beroepen van de gemachtigde ambtenaar en van het schepencollege dienen bijgetreden om de beslissing van de bestendige deputatie ongedaan te maken”.

2. Het eerste middel

2.1. Het aangevoerde eerste middel

In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 74, §1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Aangezien de bestreden beslissing aan de rechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het onderscheid tussen een verkaveling die in uitvoering was op 22 april 1962 enerzijds en de verkavelingen die vergund werden in toepassing van art 56 § 1 van de wet van 29 maart 1962 een draagwijdte geeft die zij niet heeft;

(...)

Dat de Raad van State de in uitvoering zijnde verkaveling niet als onwettelijk beschouwt, maar enkel stelt dat de voorwaarden voor de bouwvergunning mogen afwijken van de voorwaarden waarmee het bestuur oorspronkelijk heeft ingestemd;

Dat derhalve een verkaveling van voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 en waarmee het Bestuur van de Stedebouw zijn akkoord betuigd heeft weliswaar geen vergunde verkaveling is in de zin van art 56 §1 van de Stedebouwwet van 29 maart 1962, maar alleszins een verkaveling is die krachtens art 74 §1 van de stedenbouwwet, zonder vergunning mag voortgezet worden mits de verkavelaar van een voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedebouw kan doen blijken;

Dat de bestreden beslissing uit het oog verliest dat er twee soorten verkavelingen zijn : de vergunde verkavelingen, waarvan de regeling werd ingevoerd bij de wet van 29 maart 1962 en de niet vergunde verkavelingen van voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet, waarmee het bestuur van de stedebouw voorafgaandelijk zijn akkoord heeft gegeven en die op 22 april 1962 in uitvoering waren, waarvan bij wet (art 74 §1 van de stedenbouwwet) de voortzetting werd toegelaten;

Dat door invoering van de regeling voorzien door art 74 § 1 van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 de aldan in uitvoering zijnde verkavelingen wettelijk zijn geworden en waarvan de uitvoering mocht voortgezet worden;

Dat de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat er geen wettelijke bepaling bestaat die aan verkavelingsakkoorden enige afdwingbare kracht geeft;

Dat indien de wet bepaalt dat verkavelingen die in uitvoering zijn zonder vergunning mogen voortgezet worden, deze voortzetting en derhalve de verkaveling zelf een wettelijke grondslag hebben gekregen en de voortzetting van deze verkavelingen krachtens de wet afdwingbaar is;

Aangezien de bestreden beslissing de op 22 april 1962 in uitvoering zijnde verkaveling met het akkoord van het bestuur van de stedebouw stelt tegenover de verkaveling vergund in toepassing van art 56 § 1 van de wet van 29 maart 1962, vervolgens hieruit afleidt dat de ene niet vergelijkbaar is met de andere en tenslotte ertoe besluit dat de op 22 april 1962 in uitvoering zijnde verkaveling geen afdwingbare kracht heeft;

Dat de twee soorten verkavelingen niet met elkaar dienen vergeleken te worden om de afdwingbaarheid te onderzoeken;

Dat de Stedebouwwet van 29 maart 1962 een wettelijke regeling voor twee soorten verkavelingen heeft ingevoerd :

a) voor de nieuwe verkavelingen : de procedure voorzien door art 56 § 1;

b) voor de op 22 april 1962 in uitvoering zijnde verkavelingen met het voorafgaand akkoord van het Bestuur van de Stedebouw : de regeling voorzien door art 74 § 1;

Dat het twee onderscheiden soorten verkaveling zijn zodat de afdwingbaarheid van de tweede niet dient getoetst te worden aan de wettelijke regeling van de eerste;

Aangezien de bestreden beslissing eveneens ten onrechte aan de door verzoeker gevraagde wijziging een betekenis geeft die zij niet heeft;

Dat de wijziging inherent besloten ligt in en het rechtstreeks gevolg is van het voorafgaandelijk akkoord van het Bestuur van de Stedenbouw van 19 augustus 1958;

Dat het Bestuur van de Stedebouw zich akkoord had verklaard met de vervanging van de kavels 1, 2, 3 en 4 door drie kavels zoals aangeduid op het plan;

Dat het buiten alle betwisting is dat de drie kavels deel uitmaken van de verkaveling die het voorafgaandelijk akkoord van het bestuur van de stedebouw heeft verkregen en op 22 april 1962 in uitvoering was zodat deze uitvoering mag voortgezet worden;

1) Schrijven van 25.8.1958

Dat het gemeentebestuur van Mol bij schrijven van 25.8.1958 aan conculant de beslissing van het Bestuur van de Stedebouw mededeelt : 'Alsook zijn de kavels 1, 2, 3, en 4 te vervangen door drie kavels in plaats van vier'

Dat het thans die drie kavels betreft;

2) Schrijven van 25.2.1987

Dat bij schrijven van 25.2.1987 de gemachtigde ambtenaar nogmaals bevestigd heeft: 'Voormeld eigendom betreft de kavels 1 tot 3 van de verkaveling 10-080-897 waarmee op 19.8.1958 akkoord werd gegaan.

Aangezien enerzijds deze verkaveling definitief in uitvoering is daar 5 van de 9 kavels tijdig verkocht zijn en anderzijds het voorliggend ontwerp dezelfde configuratie vertoont als de oorspronkelijk vergunde verkaveling, is de huidige aanvraag overbodig.'

Dat hierbij de gemachtigde ambtenaar niet alleen het voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedebouw dd 19.8.1958, nogmaals bevestigd heeft doch ook impliciet verwijst naar de toepassing van art 74 § 1 van de Stedebouwwet, vermits door de vervulling van de voorwaarden hij de vraag tot verkavelen overbodig acht;

Dat het voorliggend plan de technische uitwerking is van het akkoord van het Bestuur van de Stedebouw, daar door de vervanging van vier kavels door drie kavels de grenslijnen van de drie kavels dienden rechtgetrokken te worden zodat zij haaks kwamen te staan op de Varenstraat;

Aangezien de bestreden beslissing voorhoudt dat een wijziging van een behoorlijk vergunde verkaveling, ook in overeenstemming moet blijven met de geldende bestemmingsvoorschriften;

Dat zoals hoger uiteengezet het in casu niet gaat om een vergunde verkaveling op grond van art 56 § 1 van de Stedebouwwet van 29 maart 1962, maar om een in uitvoering zijnde verkaveling op 22 april 1962 op grond van art 74 § 1;

Dat deze verkaveling haar wettelijkheid put uit artikel 74 § 1 van de Stedebouwwet van 29 maart 1962;

Dat het koninklijk besluit van 28 december 1972 niet vermag de wettelijkheid van de bedoelde verkaveling te ontnemen;

Dat de bestreden beslissing de primauteit van de wet op het koninklijk besluit uit het oog heeft verloren;

Dat in de omzendbrief van 31 juli 1998 - R0/98/6 betreffende de actuele juridische draagwijdte van verkavelingen in uitvoering op de dag van het van kracht worden van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (art 74 § 1 van die wet) de foutieve stelling wordt ingenomen dat art 74 § 1, voornoemd, alleen zou gelden in afwachting dat de gewestplannen bestemmingen voor alle gronden vastleggen;

Dat dit in geen enkele wettelijke of decretale bepaling voorzien is;

Dat daarentegen dezelfde omzendbrief vermeldt :

'Het feit dat artikel 74 § 1 van de wet van 29 maart 1962 niet meer werd opgenomen in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening maar slechts in bijlage 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 betekent niet dat deze bepalingen worden gewijzigd, opgeheven of ingetrokken;

Dat derhalve de op 22 april 1992 in uitvoering zijnde verkavelingen nog altijd wettelijk kunnen uitgevoerd worden;

Dat het bebouwen zelf van een kavel in bedoelde verkaveling niet in vraag kan gesteld worden, vermits overeenkomstig art 101 van het decreet van 18 mei 1999 onder verkavelen verstaan wordt ‘een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels..... voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.’

Dat artikel 74 § 1 van de wet van 29 maart 1962 handelt over ‘de verkavelingen’ wat aldus woningbouw impliceert;

Dat indien nu de wet zegt dat een verkaveling, in uitvoering zijnde op 22 april 1962, en het voorafgaand akkoord hebbende van het bestuur van de stedenbouw, verder mag uitgevoerd worden, d.w.z. om de ‘woningbestemming’ te bereiken dan komt de bestemming ‘woningbouw’ niet meer in vraag en dan is elke beperking en zeker elke uitsluiting op dit stuk hoogst onwettelijk”.

2.2. Beoordeling van het eerste middel

2.2.1. Ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing was het volgende door de wet van 22 december 1970 gewijzigde artikel 74, § 1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van kracht:

“De verkavelingen die op 22 april 1962 in uitvoering waren, mogen zonder vergunning worden voortgezet indien de verkavelaars van een voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw doen blijken.

Het akkoord vervalt evenwel, behoudens overmacht, indien op 1 oktober 1970 geen van de werken is aangevat die in bedoeld akkoord zijn voorzien in verband met de geplande en in het akkoord aanvaarde aanleg van nieuwe verkeerswegen, wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen.

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

Wanneer de verkavelingen langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg moesten worden uitgevoerd, vervalt het akkoord eveneens indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd”.

2.2.2. De verzoeker stelt dat de “woningbestemming” van een perceel gelegen binnen het gebied van een in artikel 74, § 1 bedoeld verkavelingsakkoord niet meer in vraag kan worden gesteld.

Het inwilligen van de aanvraag waarover het bestreden besluit uitspraak doet impliceert dat de vergunningverlenende overheid de voornoemde bestemming aanvaardt.

2.2.3. De in het voormelde artikel 74, § 1 bedoelde verkavelingsakkoorden kunnen niet worden gelijkgesteld met de verkavelingsvergunningen

bedoeld in de decreten betreffende de ruimtelijke ordening en hebben op zichzelf geen verordenende waarde. Bij afwezigheid van een uitdrukkelijke wettelijke bepaling, houden de in artikel 74, § 1 bedoelde verkavelingsakkoorden geen rechten gestand tegenover een later gewestplan dat bindende en verordenende kracht heeft krachtens artikel 2, § 1 van het op 22 oktober 1996 gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening.

Op grond van de ligging van het perceel in natuurgebied volgens het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol kon de verwerende partij de “woningbestemming” van het perceel niet aanvaarden en diende zij de aanvraag hoe dan ook te weigeren.

Het eerste middel is niet gegrond.

3. Het tweede middel

3.1. Het aangevoerde tweede middel

In het tweede middel wordt de schending aangevoerd van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Aangezien de beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Antwerpen van 2 mei 2002, nadat hierin gesteld werd dat het verkavelingsakkoord niet vervallen was, met betrekking tot de toepassing van de omzendbrief RO98/06 van 31.7.1998 als volgt gemotiveerd is :

‘Overwegende dat ons college derhalve moet nagaan of voldaan is aan elk van de hierin vermelde voorwaarden die toestaan dat abstractie wordt gemaakt van de gewestplanvoorschriften;

Overwegen(de) dat vooreerst gesteld wordt dat de aanvraag betrekking moet hebben op een perceel gelegen binnen de verkaveling waarvoor het bestuur van de stedenbouw vooraf schriftelijk haar akkoord heeft gegeven; dat dit akkoord effectief bestaat en dateert van 19.8.58;

Overwegende dat vervolgens moet nagegaan worden of er nog bouwvergunningen werden afgeleverd, na de vaststelling van het gewestplan, op grond van dit verkavelingsakkoord; dat deze in casu dateren van 1978(kavel 11) 1979(kavel 6/7) en 1981(kavel 5);

Overwegen(de) dat ten slotte de grond moet gelegen zijn tussen bebouwde percelen of deel moet uitmaken van een huizengroep; dat de grond omgeven is door zes woningen en 2 straten, zodat ook aan de laatste voorwaarde voldaan is;

Overwegende dat trouwens reeds in 1987 - toen niet het art. 192 van het decreet van 18 mei 1999 maar wel het art. 74 van de wet van 29 maart 1962(gewijzigd bij wet van 22 december 1970) van kracht was - de gemachtigde ambtenaar eveneens tot deze conclusie kwam en dat hij op 25 februari 1987 schriftelijk bevestigde dat de verkaveling bestond;’

Dat verzoeker aan deze motivering nog heeft toegevoegd :

‘Dat de grond in een winkelhaak omgeven is door zes woningen. Voor de vier woningen die oostwaarts tegenover de grond gelegen zijn heeft concluant het grootste gedeelte grond afgestaan voor de uitrusting van de Varenstraat.

Voor de twee woningen zuidwaarts tegenover zijn grond gelegen heeft concluant de helft van de grond voor de uitrusting van de wegenis afgestaan.

Dat concluant daarenboven heeft bijgedragen in de kosten van de infrastructuurwerken voor zijn kavels en de andere bebouwde kavels zodat dit toch een en dezelfde huizengroep is.’

Dat de Gemachtigde Ambtenaar in zijn oorspronkelijk advies heeft verwezen naar het ongunstig advies van AROHM, dat was gevraagd in het kader van de omzendbrief RO/98/06;

Dat de Gemachtigde Ambtenaar in zijn advies het advies van AROHM mededeelt : ‘De loten voldoen niet aan de voorwaarden gesteld in hogervernoemde omzendbrief en komen derhalve niet in aanmerking om bebouwd te worden.’

Dat de bestreden beslissing voornoemde motivering van de hand wijst omdat ‘deze omzendbrief geldt voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen, niet voor verkavelingswijzigingsaanvragen’;

Dat het in casu in werkelijkheid gaat om een aanvraag tot wijziging van het verkavelingsakkoord, welke wijziging reeds inherent besloten lag in en het rechtstreeks gevolg is van het voorafgaandelijk akkoord van het Bestuur van de Stedenbouw zodat de Minister niet alle ter zake dienende gegevens behoorlijk heeft afgewogen en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden”.

3.2. Beoordeling van het tweede middel

Bij de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij de aanvraag diende te weigeren op grond van de ligging van het perceel in natuurgebied. Het kwam de verwerende partij niet toe om op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel af te wijken van de bindende en verordenende kracht van het gewestplan.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het door de verzoeker in zijn laatste memorie aangebrachte element dat een deel van zijn eigendom “in beslag werd genomen” voor het aanleggen van een asfaltweg en een hoogspanningscabine.

Het tweede middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig april 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.