

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.405 van 19 mei 2009
in de zaak A. 82.600/X-8736.**

In zake : 1. Guido SELS,
2. de c.v.a. FIELTJENS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat E. EMPEREUR,
kantoor houdende te 2600 BERCHEM,
Uitbreidingsstraat 2

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat E. PLAVSIC,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Huidevettersstraat 22-24.

tussenkommende partij :

Christian JACQMAIN,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16.

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 Guido SELS en de c.v.a. FIELTJENS op 19 februari 1999 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 17 december 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende vernietiging van de bouwvergunning welke op 3 november 1998 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de c.v.a. FIELTJENS was verleend voor het oprichten van een woning te Schilde, Victor Frislei 15a, kadastraal bekend sectie C, nr. 153/b;

Gelet op het arrest nr. 90.981 van 22 november 2000 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 15 januari 2001 ingediend door Guido SELS en de c.v.a. FIELTJENS;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 4 juli 2001 ingediend door Christian JACQMAIN;

Gelet op de beschikking van 19 juli 2001 die de tussenkomst van Christian JACQMAIN toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 7 juni 2004 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 3 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 november 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat I. VAN GIEL, die loco advocaat E. EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat C. SMEYERS, die loco advocaat E. PLAVSIC verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat G. VERHELST, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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. De verzoekende partijen zijn mede-eigenaar van een aaneengesloten blok gronden gelegen tussen enerzijds de achterzijde van de percelen gelegen langsheen de Victor Frislei te Schilde en anderzijds gronden palende aan de Broekstraat te Wijnegem.

1.2. Tot dit blok gronden behoren onder meer de kavels 66 en 67 van een op 26 januari 1966 door het gemeentebestuur van 's-Gravenwezel aan Christine VAN HAVRE verleende verkavelingsvergunning voor 102 loten. Via een toegangsweg van 6 meter breed nemen de kavels 66 en 67 uitweg naar de Victor Frislei.

1.3. Bedoelde verkavelingsvergunning legde volgende voorwaarden op :

- de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften moeten worden toegepast;
- het tracé van de ontworpen straten moet door de gemeenteraad worden goedgekeurd;
- het te koop stellen of verkopen van een kavel die uitsluitend grenst aan een ontworpen straat geschiedt slechts nadat die straat volledig is uitgerust;
- tussen gemeente en verkavelaar moet een overeenkomst worden opgemaakt nopens de kosteloze grondafstand, het aanleggen van wegen, nutsleidingen e.a.

1.4. Op 12 februari 1966 neemt de gemeenteraad van 's-Gravenwezel een besluit omtrent het tracé van de wegen. Blijkens dit besluit houdt de verkaveling de aanleg van drie nieuwe straten in.

1.5. Op 16 maart 1973 wordt tussen de verkavelaar en de gemeente 's-Gravenwezel overeengekomen dat voor de uitvoering van de verkaveling voor de percelen gelegen langsheen de Victor Frislei op kosten van de eerste, nutsleidingen en openbare verlichting moeten worden uitgevoerd.

1.6. In een stedenbouwkundig attest nr. 1 van 1 december 1975 betreffende de loten nrs. 69, 70 en 71 wordt vermeld dat “voor de percelen 66 en 67 (...) de private weg nog (dient) aangelegd door de verkavelaar”.

1.7. Bij proces-verbaal van 18 november 1980 stelt het gemeentebestuur van Schilde met betrekking tot de verkavelingsvergunning van 26 januari 1966 vast dat “de voorgeschreven uitvoeringswerken niet werden voltooid binnen de voorgeschreven termijn en de verkoop van ten minste 1/3 van de kavels niet werd geregistreerd, zodat de destijds afgeleverde toelating als vervallen dient beschouwd met uitzondering van de kavels 1 tot en met 3 en 58 tot en met 74”.

1.8. In een stedenbouwkundig attest nr. 1 van 22 augustus 1995 betreffende het lot nr. 67 wordt gesteld dat het perceel is begrepen binnen een op 26 januari 1966 vergunde en niet vervallen verkaveling.

1.9. Op 18 februari 1997 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de tweede verzoekende partij de bouwvergunning voor het oprichten van een woning en tuinberging op het lot nr. 67.

1.10. “Gelet op het schorsingsbesluit d.d. 07.03.1997 van de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor de ruimtelijke ordening met verzoek de verleende vergunning in te trekken om reden dat ‘de verkaveling voorschrijft : kavels 66 en 67 zijn achterliggende kavels, die via een private weg (bosweg) toegang verkrijgen naar de Victor Frislei. Aangezien deze private weg niet opgenomen was in de onderhandse overeenkomst d.d. 16.1.73 met de gemeente ’s-Gravenwezel betreffende uitvoering van wegenwerken en als dusdanig niet is uitgerust, dienen kavels 66 en 67 als vervallen beschouwd te worden. Het statuut van de niet uitgeruste private weg werd reeds bevestigd in het stedenbouwkundig attest van 1/12/1975’”, trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde bij besluit van 18 maart 1997 de op 18 februari 1997 verleende bouwvergunning in.

1.11. De tweede verzoekende partij stelt hiertegen beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen die bij besluit van 11 december 1997 het beroep niet inwilligt om de volgende redenen:

“(…)

Overwegende dat het schepencollege van ’s Gravenwezel op 26 januari 1966 aan mej. van Havre een verkavelingsvergunning afleverde op voorwaarde dat:

- de stedenbouwkundige voorschriften zouden worden toegepast;
- het tracé van de stroken zou worden goedgekeurd;
- het te koop stellen van een kavel die uitsluitend aan een ontworpen straat grenst slechts geschiedt nadat die straat volledig uitgerust is; dat de beslissing onafhankelijk gesteld werd van de uitvoering van een op te maken

onderlinge overeenkomst tussen de gemeente en de verkavelaar over kosteloze grondafstand, aanleggen van wegen, nutsleidingen, e.a.;

Overwegende dat het tracé der wegen, zoals aangeduid op het verkavelingsplan door de gemeenteraad op 12 februari 1966 werd goedgekeurd; dat het gemeentebestuur vroeg dat de verkavelaar 250.000 fr., zijnde haar aandeel, zou storten;

Overwegende dat op 16 maart 1973 een overeenkomst tussen de verkavelaar en het gemeentebestuur werd afgesloten; dat hierin was opgenomen dat zij haar aandeel in de wegenis reeds betaald had; dat zij nog diende in te staan voor het aanleggen van de nutsleidingen; dat zij hiervoor de nodige gelden aan de gemeente diende te storten alsook voor 6 openbare lichtpunten; dat uit het dossier niet blijkt dat de verkavelaar de sommen die aan haar werden gevraagd niet zou betaald hebben;

Overwegende dat volgens bijlage 2 (nr. 12 § 2) gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 (d.i. niet in de coördinatie overgenomen overgangsbepalingen) komen te vervallen, behoudens overmacht, de met ingang van 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen, waarvan de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen de drie jaren vanaf 1 oktober 1970 (eventueel te verlengen tot 5 jaar na de afgifte van de vergunning);

Overwegende dat in de verkavelingsvergunning van 26 januari 1966 geen werken werden opgelegd, die niet werden uitgevoerd; dat de overheid aan de verkavelaar niet opgelegd heeft de toegankelijkheid van loten 66 en 67 te verbeteren; dat de vergunning van 26 januari 1966 niet vervallen is zeker niet wat betreft loten 66 en 67; dat het college trouwens op 18 november 1980 wel het verval heeft vastgesteld van de verkaveling wat betreft de meeste percelen, maar niet voor percelen 66 en 67;

Overwegende dat deze percelen grenzen aan wegen, die volgens de huidige opvattingen als onvoldoende uitgerust zouden kunnen beschouwd worden; dat dit evenwel geen motief is om afbraak te doen aan een verleende vergunning; dat immers iedereen die grond heeft of koopt in een goedgekeurde verkaveling erop moet kunnen vertrouwen dat dit grond is waarop mag gebouwd worden; dat het systeem van de verkavelingsvergunning anders zinloos is;

Overwegende dat een bouwproject de verkavelingsvoorschriften moet naleven; dat in concreto de bouwdiepte maximaal de helft mag zijn van de perceelsbreedte nl. +/- 22 m; dat het ontwerp een bouwdiepte van 25,75 m voorstelt; dat de achteruitbouwstrook bouwvrij moest blijven; dat deze regel niet gerespecteerd is; dat de materialen voor het berghok niet kunnen beoordeeld worden omdat ze niet vermeld zijn;

Gehoord, meester Bruno De Vuyst, loco meester Denys.

Gelet op het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid op artikel 53 § 1;

BESLUIT

Artikel 1. - Het beroep van de heer Martin Denys namens Fieljtens A. C.V. tegen het besluit van 18 maart 1997 van het college van burgemeester en schepenen van Schilde tot weigering van de vergunning tot bouwen van een woning en tuinberging op een terrein, gelegen ,Victor frislei 17A, sectie C, nr. 153 B, wordt niet ingewilligd en geen bouwvergunning wordt verleend”.

1.12. Op 14 oktober 1998 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een tweede bouwaanvraag in voor het oprichten van een woning op het lot nr. 67.

1.13. Bij besluit van 3 november 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde bouwvergunning. Dit besluit vermeldt dat “de aanvraag is gelegen binnen een op datum van 26.01.1966 door het schepencollege behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 113/015 (...), lot nr. 67. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen”.

1.14. Op 16 november 1998 schorst de gemachtigde ambtenaar de voormelde bouwvergunning van 3 november 1998 om volgende reden :

“de verkaveling schrijft voor :

Kavels 66 en 67 zijn achterliggende kavels, die via een private weg (bosweg) toegang verkrijgen naar de Victor Frislei. Aangezien deze private weg niet opgenomen was in de onderhandse overeenkomst d.d. 16.1.73 met de gemeente 's-Gravenwezel betreffende uitvoering van wegenwerken en als dusdanig niet is uitgerust, dienen kavels 66 en 67 als vervallen beschouwd te worden. Het statuut van de niet uitgeruste private weg werd reeds bevestigd in het stedenbouwkundig attest van 1/12/1975.

Het ontwerp voorziet : het bouwen van een woning”.

1.15. Op 8 december 1998 beslist het college van burgemeester en schepenen de bouwvergunning van 3 november 1998 niet in trekken om volgende redenen :

“Aangezien in de overwegingen van het schorsingsbesluit de geldigheid van de vergunde verkaveling langs de Victor Frislei voor het perceel in kwestie wordt vermeld, terwijl in de redengeving voor de schorsing de geldigheid voor het lot 67 wordt betwist omwille van het gebrek aan uitrusting van de private toegangsweg zodat het schorsingsbesluit op een tegenstrijdigheid berust;

Aangezien in het besluit van de Bestendige Deputatie dd. 11.12.1997 betreffende de vorige bouwaanvraag voor hetzelfde perceel de geldigheid van de deels niet-vervallen verkaveling voor het lot 67 werd bevestigd;

Aangezien de uitrusting van private wegen die niet aan de gemeente worden afgestaan geen voorwerp dient uit te maken van de voorwaarden van een vergunde verkaveling;

Gelet op het proces-verbaal dd. 18.11.1989 van gedeeltelijk verval van de vergunde verkaveling met uitzondering voor alle loten langs de Victor Frislei o.a. lot 67 waarvan afschrift aan de gemachtigde ambtenaar werd overgemaakt;

Aangezien voordien reeds voor 11 loten in de verkaveling langs de Victor Frislei een geldige bouwvergunning werd verleend;

Aangezien het op 01.12.1975 afgeleverde stedenbouwkundig attest geen enkele rechtschade meer heeft en niet tegenstelbaar is aan de huidige eigenaar;

Gelet op de op 22.08.1995 door het schepencollege aan de verkavelaar verleend stedenbouwkundig attest voor het perceel in kwestie dat alleszins het vorige vervangt;

Aangezien het perceel in kwestie via de private toegangsweg aansluitbaar is op alle nutsleidingen in de Victor Frislei;

Gelet op het schrijven van de eigenaar dd. 18.11.1998 betreffende de verharding van de private toegangsweg;

Aangezien er derhalve geen aanleiding is om de bouwvergunning dd. 03.11.1998 in te trekken;

BESLUIT

Art.1. De bouwvergunning door het schepencollege verleend op 03.11.1998 aan CVA De Fieltjens voor het perceel te Schilde, Victor Frislei 15a, wordt niet ingetrokken”.

1.16. Bij het thans bestreden besluit van 17 december 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt de bouwvergunning van 3 november 1998 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de tweede verzoekende partij verleend, vernietigd.

2. Ontvankelijkheid - hoedanigheid en belang

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet aantonen over het vereiste belang te beschikken. Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

“Zoals hieronder uitgebreid zal worden besproken, is de bewuste verkavelingsvergunning van januari 1966 in eerste instantie onregelmatig tot stand gekomen en is ze derhalve ab initio nietig.

Maar bovendien, indien ze niet als nietig zou worden beschouwd, is deze verkaveling krachtens de bepalingen van artikel 74 §2, 2/ van de wet op Stedenbouw ingevolge de wetswijziging van 1970 van rechtswege vervallen op 01.10.1973.

Dat het proces-verbaal van de gemeente Schilde van 1980 aangaande de zogenaamde gedeeltelijke vervallenverklaring van de verkaveling die geen betrekking zou hebben op de loten die het voorwerp uitmaken van huidige procedure, hier geen verandering in brengt en dat overigens volgens een vaste rechtspraak van de Raad van State dit verval van de verkaveling van rechtswege gebeurt zonder dat desbetreffend een proces-verbaal nodig is.

Op de achtergrond van huidige procedure moet dus worden vastgesteld dat de bewuste loten niet gelegen zijn in een behoorlijk vergunde verkavelingsvergunning en evenmin zijn opgenomen in een Bijzonder Plan van Aanleg.

Dat in de gegeven omstandigheden zelfs indien verzoekers de nietigverklaring, quod certe non, zouden bekomen van het besluit van de Minister van 17.12.1998, zij enkel zouden kunnen terugvallen op de bepalingen van het Gewestplan van 1979.

Dat zoals hieronder zal worden onderstreept, de bewuste gronden krachtens de bepalingen van het Gewestplan vallen in bosgebied en dat derhalve de uitreiking van een bouwvergunning in een dergelijk gebied principieel niet voorzien is.

Dat verweerder voldoende elementen aanreikt, dat conform de bepalingen van artikel 74 §2, 2/ de verkaveling wel degelijk van rechtswege vervallen is

op 01.10.1973 en dat wanneer zou worden voorgehouden dat de overeenkomst tussen de verkavelaar en de gemeente Schilde van maart 1973 zou moeten worden uitgelegd als een impliciet retroactief verzoek tot fasering daterend van 1966 reeds werd uiteengezet in welke mate deze redenering niet kan worden weerhouden en in welke mate de circulaire van april 1971 aangaande de verzoeken tot fasering niet werden geëerbiedigd.

Indien het Ministerieel Besluit van december 1.1. zou worden vernietigd, zou dit een rechtstreeks gevolg hebben dat verzoekers over een bouwvergunning zouden beschikken, die in strijd zou zijn met de bepalingen van het Gewestplan.

Vanzelfsprekend kan de Raad van State zijn medewerking toch niet verlenen aan een verzoeker die door middel van de verhoopte vernietiging een onwettige toestand beoogt te creëren”.

2.1.2. Ook de tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen als volgt:

“3.2.1. Eerste verzoeker

Eerste verzoeker duidt geen enkel belang aan. Hij is geen vergunninghouder. Hij heeft geen persoonlijk en rechtstreeks belang bij de vernietiging van de aangevochten akte. Hij toont zulks evenmin aan.

3.2.2. Tweede verzoekster

Ook tweede verzoekster heeft geen belang nu dat persoonlijk, rechtstreeks en actueel belang samenhangt met de mogelijkheid het voorgehouden nadeel te kunnen ombuigen naar een voordeel of naar enig nuttig effect. In casu houdt zulks in dat deze verzoekster er op rekent een bouwvergunning te kunnen bekomen op haar eigendom. Zulks is uitgesloten gezien de verkavelingsvergunning waarop zij haar rechten meent te moeten steunen, vervallen is sedert 1.10.1973, terwijl ze de eigendom slechts aankocht in 1996, en terwijl in het definitief gewestplan Antwerpen, de gronden werden gezoneerd in bosgebied. Eén en ander sluit een bouwvergunning in elke hypothese uit. Zelfs zo er redenen zouden zijn tot vernietiging, van de aangevochten akte, kunnen die enkel aanleiding geven tot een nieuwe vernietiging in geval van een nieuwe beoordeling van de situatie. Er is in casu een gebonden bevoegdheid. Een nieuwe verkavelingsvergunning is evenmin nog mogelijk gezien het hiërarchisch hogere gewestplan zulks uitsluit. Krachtens artikel 192,§1 van het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening is er bovendien een vermoeden van verval van de verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970. Ingevolge de onbestaanbaarheid van de huidige bestemming met de mogelijkheid tot verkavelen, is er geen belang. Er is derhalve ook geen belang in hoofde van tweede verzoekende partij tot de annulatievordering.

De vordering is voor beide verzoekende partijen onontvankelijk en ze dienen er van te worden afgewezen”.

2.1.3. In de memorie van wederantwoord beantwoorden de verzoekende partijen deze exceptie als volgt:

“In de memorie van antwoord stelt het Vlaams Gewest dat beroepster onvoldoende belang zou hebben bij het aanvechten van het bestreden besluit, nu de verkaveling waarop zij zich beroept om tot bebouwing van haar eigendommen over te gaan vervallen zou zijn, en vermits de vernietiging van

het bestreden besluit tot gevolg zou hebben dat beroepster een bouwvergunning zou hebben voor een perceel dat volgens het Gewestplan Antwerpen in bosgebied is gelegen. Naar het oordeel van het Vlaams Gewest kan de Raad van State zijn medewerking niet verlenen aan het bewerkstelligen van onwettige toestanden.

Beroepster is eigenaar van het perceel waarop het bestreden besluit slaat. Het bestreden besluit grieft beroepster, nu het haar verbiedt een woning op te richten op een terrein dat zij als bouwgrond heeft aangekocht volgens de tekst van de authentieke akte, en volgens een afgeleverd stedenbouwkundig attest n/1. De ligging van het terrein in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling wordt trouwens door de gemeente Schilde en door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen uitdrukkelijk erkend.

Als eigenaar van een perceel waarvan de afgeleverde bouwvergunning door de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening op onwettige wijze wordt vernietigd, heeft beroeper een uitgelezen belang bij het beroep tot nietigverklaring gericht tegen deze onwettige weigering.

Zelfs indien zou worden aangenomen dat de verkaveling die voor het litigieuze perceel geldt vervallen zou zijn, quod certe non, dan nog behoudt beroepster haar belang. Indien immers het bestreden besluit wordt vernietigd op basis van de onwettigheid van het schorsingsbesluit dat aan de basis ligt van het bestreden besluit, dan is het gevolg van deze vernietiging dat de vergunning die beroepster verkreeg vanwege het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente definitief, en kan hij zijn perceel bebouwen met een rechtsgeldige en definitieve vergunning, iets waarbij hij uiteraard een belang heeft”.

2.2. Onderzoek van de excepties

2.2.1. De tussenkomenende partij wijst er terecht op dat de eerste verzoeker geen vergunninghouder, lees : niet de vergunningaanvrager, is. Een weigering van een stedenbouwkundige vergunning kan alleen worden aangevochten door degene die de aanvraag heeft ingediend, of namens wie die aanvraag werd ingediend. De eerste verzoeker beschikt derhalve niet over de vereiste hoedanigheid om het beroep in te stellen.

2.2.2. In zoverre zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partij het belang van de verzoekende partijen nog betwisten, de eerste om reden dat een vernietiging van het bestreden besluit, tot “rechtstreeks gevolg (zou) hebben dat verzoekers over een bouwvergunning zouden beschikken, die in strijd zou zijn met de bepalingen van het gewestplan” gelet op de nietigheid/het vervallen zijn van de verkavelingsvergunning van 26 januari 1966 en dat “de Raad van State zijn medewerking toch niet (kan) verlenen aan een verzoeker die door middel van de verhoopte vernietiging een onwettige toestand beoogt te creëren”, de tweede om reden dat een vernietiging van de aangevochten akte “enkel aanleiding (kan) geven tot een nieuwe vernietiging in geval van een nieuwe beoordeling van de situatie”

gelet op de gewestplanbestemming “bosgebied”, kan de exceptie evenmin worden aangenomen.

Het bestreden besluit, genomen op grond van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), is een beslissing van administratief toezicht en geen beslissing op hoger beroep. In geval van vernietiging van het bestreden besluit herleeft derhalve het vernietigde besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 3 november 1998, en wordt het definitief.

In zoverre de verwerende partij aanvoert dat de verzoekende partijen, indien het bestreden besluit wordt vernietigd, zouden beschikken over een vergunning die in strijd zou zijn met de bepalingen van het gewestplan, en aldus een onwettig belang nastreven, houdt de exceptie verband met de grond van de zaak. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde heeft de gevraagde bouwvergunning immers verleend uitgaande van de rechtsgeldigheid van de verkavelingsvergunning die op 26 januari 1966 is verleend. Het bestreden ministerieel besluit concludeert evenwel om de daarin vermelde redenen dat het betrokken perceel niet is gelegen binnen een rechtsgeldige verkaveling, en vernietigt op grond daarvan de bouwvergunning. Hieruit volgt dat, in geval van vernietiging van het bestreden besluit wegens onwettigheid van dit vernietigingsmotief, het feit dat de bouwvergunning strijdig zou zijn met de gewestplanbestemming niet tot gevolg heeft dat de gevraagde vergunning niet zou kunnen worden verleend.

De excepties kunnen niet worden aangenomen

2.2.3. Het beroep is derhalve alleen ontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij.

3. Ten gronde

3.1. Eerste middel

3.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 42, § 2 en volgende van het gecoördineerde decreet:

“Eerste middel, genomen uit de schending van artikel 44, §2 e.v. van de gecoördineerde Stedenbouwwet

Doordat, het bestreden besluit door over te gaan tot vernietiging van de aan tweede beroepster verleende bouwvergunning het schorsingsbesluit van de

Gemachtigde Ambtenaar met betrekking tot deze vergunning impliciet wettig en geldig verklaart,

Terwijl, dit schorsingsbesluit blijkens zijn hoofding en inhoud is gebaseerd op artikel 46 (nu artikel 44) van de Stedenbouwwet,

En terwijl, blijkens artikel 44 §2 e.v. van de gecoördineerde Stedenbouwwet de gevallen waarin de Gemachtigde Ambtenaar tot schorsing van een bouwvergunning afgeleverd binnen de perimeter van een verkaveling kan overgaan strikt beperkt (...),

En terwijl, het vermeende verval van de verkavelingsvergunning niet in artikel 44 van de gecoördineerde Stedenbouwwet staat vermeld als wettelijke schorsingsgrond,

Zodat, het bestreden besluit onwettig is in de mate dat het schorsingsbesluit van de Gemachtigde Ambtenaar voor de Provincie Antwerpen niet onwettig en ongeldig verklaart”.

3.1.2. Onderzoek van het middel

3.1.2.1. Het bestreden besluit motiveert de vernietiging van de bouwvergunning van 3 november 1998 door te overwegen dat de verkavelingsvergunning van 26 januari 1966 op 1 oktober 1973 in haar geheel van rechtswege is vervallen.

3.1.2.2. Artikel 43, § 4 van het gecoördineerde decreet bepaalt dat de gemachtigde ambtenaar, zolang voor het gebied waarin het goed begrepen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvergunning bestaat, nagaat of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen.

Artikel 44, eerste en tweede lid van hetzelfde decreet bepalen dat de gemachtigde ambtenaar, indien voor het gebied waarin het goed gelegen is wel een bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvergunning bestaat, nagaat of de vergunning in overeenstemming is met dat bijzonder plan van aanleg of met “de behoorlijk vergunde verkaveling”.

3.1.2.3. Uit de samenlezing van deze bepalingen volgt dat het in elk geval aan de gemachtigde ambtenaar en dus ook aan de toezichthoudende overheid toekomt na te gaan of voor het gebied waarin het goed is gelegen wel degelijk een “behoorlijk vergunde verkaveling” voorhanden is. De bepaling van artikel 44, tweede lid van het gecoördineerde decreet, sluit precies dergelijk onderzoek in zich. Enkel in functie van dat eerste onderzoek kan de gemachtigde ambtenaar en verder de toezichthoudende overheid de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften dan wel de regelmatigheid van de procedure nader onderzoeken.

3.1.2.4. Het eerste middel is niet gegrond.

3.2. Tweede middel

3.2.1. Uiteenzetting van het middel

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 44 van het gecoördineerde decreet, van het continuïteitsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, en van het verbod op machtsafwending,

“Doordat, het bestreden besluit door over te gaan tot vernietiging van de aan tweede beroepster verleende bouwvergunning het schorsingsbesluit van de Gemachtigde Ambtenaar met betrekking tot deze vergunning impliciet wettig en geldig verklaart,

Terwijl, de Gemachtigde Ambtenaar de bouwvergunning d.d. 3 november 1998 schorste wegens het vermeende verval van de verkaveling, ondanks het feit dat hij eerder geen beroep instelde tegen het Besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen d.d. 11 december 1997, waarbij de verkaveling d.d. 26 januari 1966 met betrekking tot het bouwterrein expliciet geldig werd verklaard,

En terwijl de Gemachtigde Ambtenaar beroep kan instellen tegen besluiten van de Bestendige Deputatie waarbij een vergunning wordt geweigerd, voor zover bij deze besluiten principiële standpunten worden ingenomen (...),

En terwijl, de berusting van de Gemachtigde Ambtenaar in voormeld besluit van de Bestendige Deputatie voor de Provincie Antwerpen enkel kan geïnterpreteerd worden als een stilzwijgende akkoordverklaring met de rechtsgeldigheid van de verkaveling met betrekking tot het litigieuze bouwterrein zoals door de Bestendige Deputatie vastgesteld.

En terwijl, het schorsen van een vergunning door de gemachtigde Ambtenaar om reden dat deze gebaseerd zou zijn op een zagezegd verval van een verkaveling, nadat eerder dezelfde Gemachtigde Ambtenaar geen beroep heeft ingesteld tegen het Besluit van de Bestendige Deputatie waarbij de verkavelingsvergunning expliciet rechtsgeldig werd verklaard voor het litigieuze perceel onwettig is,

Zodat, het bestreden besluit de schorsing om die reden onwettig had dienen te verklaren, en het bestreden besluit de in het middel aangehaalde wetsbepalingen en Algemene Beginselen schendt in de mate dat het schorsingsbesluit impliciet wettig werd verklaard”.

3.2.2. Onderzoek van het middel

3.2.2.1. Wanneer de minister als toezichthoudende overheid, na schorsing van een bouwvergunning door de gemachtigde ambtenaar, gevat is om te beslissen of de geschorste vergunning al dan niet dient te worden vernietigd, is hij niet gebonden door de motieven van het schorsingsbesluit van de gemachtigde ambtenaar.

Voorts voorziet artikel 53, § 2 enkel in de mogelijkheid voor de gemachtigde ambtenaar om in te beroep te komen bij de Vlaamse regering tegen een beslissing van de bestendige deputatie “tot verlening van een vergunning”. De beslissing van de bestendige deputatie waarnaar de verzoekende partijen verwijzen betreft evenwel een beslissing tot weigering van de bouwvergunning.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden kan dan ook het feit dat de gemachtigde ambtenaar geen beroep heeft ingesteld tegen voormeld deputatiebesluit geenszins als “een stilzwijgende akkoordverklaring met de rechtsgeldigheid van de verkaveling met betrekking tot het litigieuze bouwterrein zoals door de bestendige deputatie vastgesteld” worden beschouwd.

In zoverre het middel is gesteund op een schending van artikel 44 van het gecoördineerde decreet in combinatie met het continuïteitsbeginsel is het middel derhalve gesteund op een foutieve premisse, en kan het om die reden alleen reeds niet worden aangenomen.

3.2.2.2. In zoverre de verzoekende partijen in het middel ook “machtsafwending” invoeren dient te worden vastgesteld dat zij geen enkel concreet gegeven bijbrengen ter ondersteuning van dit middelonderdeel. Het middelonderdeel is dan ook niet ontvankelijk.

3.2.2.3. Het tweede middel wordt verworpen.

3.3. Derde middel

3.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “het (niet in het coördinatiedecreet d.d. 22 oktober 1996 opgenomen) artikel 74, § 2, 2/ van de Stedenbouwwet”,

“Doordat, eerste onderdeel, in het bestreden besluit wordt gesteld dat de gehele verkaveling die op het litigieuze terrein van toepassing is vervallen zou zijn in toepassing van artikel 74 §2, 2/, nu de toegangsweg tot het litigieuze perceel van op de Victor Frislei niet tijdig zou zijn uitgerust,

Terwijl, uit de verkavelingsvergunning en het in het kader van deze vergunning door de gemeenteraad van de gemeente Schilde goedgekeurde tracé van de aan te leggen en over te dragen wegenis niet blijkt dat de toegangsweg van op de Victor Frislei tot het litigieuze perceel behoort tot de in het kader van de uitvoering van de verkaveling voorgeschreven uitvoeringswerken,

En terwijl, uit artikel 74, §2 2/ blijkt dat een verkaveling die met ingang van 1 januari 1965 werd afgeleverd enkel dan kan vervallen wanneer de

voorgeschreven uitvoeringswerken niet waren voltooid binnen de drie jaar vanaf 1 oktober 1970,

En terwijl, het verval van de verkavelingsvergunning voor wat betreft de litigieuze kavel werd tegengegaan door de tijdige aanleg van de Victor Frislei waarop deze kavel uitweegt,

En terwijl, het Vlaams Gewest de bouwvergunning dus niet kan vernietigen op basis van het zagezegde verval van de verkaveling omwille van de zagezegde niet-tijdige uitrusting van een private toegangsweg tot twee achtergelegen kavels, die in het kader van de uitvoering van de verkaveling niet was voorgeschreven”.

3.3.2. Onderzoek van het middel

3.3.2.1. De wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: de stedenbouwwet) voorzag oorspronkelijk niet in het verval van de verkavelingsvergunning. De regels betreffende het verval van de verkavelingsvergunning zijn in de stedenbouwwet ingevoegd bij de wet van 22 december 1970. Wat betreft de verkavelingen die werden vergund na de inwerkingtreding van de stedenbouwwet heeft de wet van 22 december 1970 voorzien in overgangsbepalingen. Die overgangsbepalingen zijn vervat in artikel 74, met name in § 2 wat betreft de verkavelingen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, en in § 3 wat betreft de verkavelingen uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg.

Artikel 74, § 2 van de stedenbouwwet, van toepassing op het ogenblik dat het bestreden besluit werd genomen, bepaalt:

“§ 2. Komen te vervallen, behoudens overmacht:

1. de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen. Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972.

2. de met ingang van 1 januari 1965 afgegeven vergunningen waarvan de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen van 1 oktober 1970. Deze termijn wordt eventueel verlengd tot de vijfde verjaardag van afgifte der vergunning.

De vergunninghouder kan de uitvoering in fasen aanvragen indien daartoe in verband met de omvang van de verkaveling aanleiding bestaat. Van de weigeringsbeslissing kan beroep worden aangetekend zoals bepaald in artikel 53”.

Het verval treedt van rechtswege in door het louter aflopen van de termijn.

3.3.2.2. Het bestreden besluit overweegt wat volgt :

“Overwegende dat deze verkaveling meer dan 100 loten omvatte, gelegen langs de toen reeds bestaande Wijnegemsteenweg en langs drie nieuw aan te leggen wegen; dat betreffende deze verkaveling nooit een aanvraag tot uitvoering van de aanleg in fasen werd aangevraagd, hoewel deze mogelijkheid werd voorzien in de wet van 22 december 1970; dat ten gevolge van het ontbreken van enige vraag tot opsplitsing, en dus ook van een beslissing hieromtrent, de volledige verkaveling slechts als één geheel kan worden beschouwd;

Overwegende dat om deze reden het bij wet van 22 december 1970 aan de wet op de stedenbouw van 29 maart 1962 toegevoegde artikel 74, § 2, 2/ strikt dient toegepast; dat dit artikel bepaalt dat de met ingang van 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen komen te vervallen, wanneer, en behoudens overmacht, de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen van 1 oktober 1970; dat hieruit volgt dat alle in de verkaveling voorziene nieuwe wegen dienden te zijn aangelegd vóór 1 oktober 1973; dat dit duidelijk niet het geval is geweest, vermits tot op heden slechts de Victor Frislei werd aangelegd; dat overigens het college van burgemeester en schepenen ook nooit het in artikel 56, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voorgeschreven bewijs van de uitvoering van de voorgeschreven werken en lasten heeft afgegeven; dat hieruit dient geconcludeerd dat de kwestieuze verkavelingsvergunning op 1 oktober 1973 in zijn geheel van rechtswege is vervallen”.

3.3.2.3. Het wordt niet betwist dat de kwestieuze verkavelingsvergunning van 26 januari 1966 de aanleg van drie nieuwe wegen omvat en dat de Victor Frislei, waarop de betrokken kavel uitgaat, een van die nieuwe wegen betreft.

Doordat de verkavelingsvergunning de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvatte, is artikel 74, § 2, 2/ van toepassing. Hieruit volgt dat de verkavelingsvergunning in beginsel van rechtswege vervalt indien de voorgeschreven uitvoeringswerken niet zijn voltooid op 1 oktober 1973.

3.3.2.4. Het wordt niet betwist dat op datum van 1 oktober 1973 slechts een gedeelte van de voorgeschreven uitrustingswerken is uitgevoerd, met name langsheen de Victor Frislei.

3.3.2.5. De verzoekende partijen roepen in hun inleidend verzoekschrift geen overmacht in. Uit het dossier blijkt verder evenmin, en de verzoekende partijen beweren overigens niet, dat een verlenging van de vergunning zou zijn toegestaan of een aanvraag tot uitvoering van de verkavelingsvergunning in fasen zoals bedoeld in het aangehaalde laatste lid zou zijn ingediend.

3.3.2.6. In zoverre in de memorie van wederantwoord nog wordt aangevoerd dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij stelt, de betrokken verkavelingsvergunning niet als één geheel dient te worden beschouwd, maar dat een onderscheid dient te worden gemaakt tussen de kavels die zijn gelegen aan een tijdig uitgeruste weg, en diegene gelegen aan een weg die niet binnen de voorziene vervaltermijn werd aangelegd, geven de verzoekende partijen aan het middel een nieuwe grondslag, die zij reeds in het verzoekschrift hadden kunnen aanvoeren, aangezien in het bestreden besluit zelf wordt “geconcludeerd dat de kwestieuze verkavelingsvergunning op 1 oktober 1973 in zijn geheel van rechtswege is vervallen”. De in de memorie van wederantwoord ontwikkelde argumentatie is derhalve niet ontvankelijk.

3.3.2.7. De tijdige aanleg van een der ontworpen straten, nl. de Victor Frislei, heeft het verval van de verkavelingsvergunning in haar geheel omwille van het niet voltooid zijn van alle voorgeschreven uitrustingswerken op datum van 1 oktober 1973 dan ook niet kunnen verhinderen.

3.3.2.8. Krachtens de bepalingen van artikel 74, § 2 van de stedenbouwwet vervallen de bedoelde verkavelingsvergunningen van rechtswege indien de voorgeschreven uitvoeringswerken niet zijn voltooid op 1 oktober 1973.

Het proces-verbaal van vaststelling van 18 november 1980 van de gemeente Schilde, waarnaar de verzoekende partijen verwijzen (zie hiervoor randnummer 1.7), kan daaraan geen afbreuk doen, en heeft als zodanig slechts de waarde van een waarschuwing of inlichting.

3.3.2.9. Uit hetgeen voorafgaat volgt dat het te dezen zonder belang is te weten of de toegangsweg van op de Victor Frislei tot het litigieuze perceel behoort tot de in het kader van de uitvoering van de verkaveling voorgeschreven uitvoeringswerken.

3.3.2.10. Het derde middel is niet gegrond.

3.4. Vierde middel

3.4.1. Uiteenzetting van het middel

In een vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gelijkheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

“En Doordat, in het bestreden besluit wordt gesteld dat de volledige verkaveling met ingang van 1 oktober 1973 zou zijn vervallen, nu in het kader van de realisering van de verkaveling enkel de Victor Frislei tijdig werd aangelegd

Terwijl, in het verleden en na 1 oktober 1973 voor percelen gelegen aan de Victor Frislei tal van bouwvergunningen werden afgeleverd op basis van de verkavelingsvergunning d.d. 26 januari 1966 die noch werden geschorst, noch werden vernietigd op grond van het zagezegde verval van de verkaveling sinds 1 oktober 1973 (...).

En terwijl uit het verkavelingsplan blijkt dat het litigieuze lot 67 van de verkaveling als achtergelegen lot eveneens een lot is dat uitweegt op de Victor Frislei, en dus als een lot palend aan de Victor Frislei moet worden beschouwd,

Zodat, het bestreden besluit, door de bouwvergunning te vernietigen op basis van het zagezegde totaal verval van de verkaveling, terwijl nog tot 1993 voor loten gelegen aan de Victor Frislei bouwvergunningen werden afgeleverd op basis van deze verkaveling, het continuïteitsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel als Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur schendt”.

3.4.2. Onderzoek van het middel

3.4.2.1. Uit het onderzoek van het derde middel is gebleken dat de minister terecht heeft geoordeeld dat de betrokken verkavelingsvergunning in zijn geheel van rechtswege is vervallen met ingang van 1 oktober 1973.

3.4.2.2. Het gegeven dat de overheid ook na datum van 1 oktober 1973 toch nog bouwvergunningen zou hebben afgegeven op grond van de verkavelingsvergunning van 26 januari 1966 zonder dat aan die aanvragers het verval van deze verkavelingsvergunning is tegengeworpen, betekent echter niet dat de door de verzoekende partijen ingeroepen algemene beginselen van behoorlijk bestuur hen toelaten dezelfde aanspraken te laten gelden.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur kunnen immers niet met goed gevolg worden ingeroepen contra legem. De aanspraak op continuïteit in de besluitvorming en op gelijke en niet-discriminerende behandeling vermag niet neer te komen op een aanspraak op continuïteit en gelijkheid in een onwettige toepassing van de regelgeving.

3.4.2.3. Het vierde middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 694,12 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.