

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.704 van 12 november 2009
in de zaak A. 81.029/X-8512.**

In zake: Felix DELEEBEECK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cathérine De Brouwere
kantoor houdend te 8310 BRUGGE
Bossuytlaan 35
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 9 november 1998, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 7 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening “houdende nietigverklaring van de vergunning op 14.07.1998 verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van Boortmeerbeek aan de Heer en Mevrouw Deleebreeck-Artoos strekkende tot het bouwen van een woning aan de Barelweg te Boortmeerbeek op het Lot 3 aldaar kadastraal bekend binnen de sectie B als de nrs. 305a en 305b”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste Auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 juni 2009.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan Bossuyt, die loco advocaat Cathérine De Brouwere verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Paul Aerts verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste Auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 14 oktober 1968 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hever aan Frederick DELEEBEECK de vergunning voor het verkavelen van een grond, gelegen te Hever, Barelweg, sectie B nrs. 305/a en 305/b, in drie loten.

In die vergunning wordt bepaald dat de verkavelaar “ertoe gehouden is:

- 1/) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stede(n)bouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen;
- 2/) de verkaveling te bedienen op zijn kosten van waterleiding en openbare verlichting”.

Voornoemd advies luidt als volgt:

“Gunstig onder volgende voorwaarden:

De kavels te beperken tot op 5m uit de as van de Barelweg met afronding straal 10 m op de hoek (lot 2).

De strook grond gelegen tussen deze 5m uit de as, de afronding en de voorliggende weg, is bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein. Voldoen aan de bepalingen van de hierbijgevoegde bijlagen Ia, Ib en II”.

De bijlage Ia luidt als volgt:

“(…)

I. a) Bestaande wegen :

Wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegen, die ze bedienen, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming, die in het vooruitzicht wordt gestel(d). Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegen verbeterd zijn of vooraleer er tussen de gemeentelijke overheid en de eigenaar-verkavelaar een overeenkomst getekend is die de verbetering waarborgt volgens de minimum eisen hierna bepaald :

door grondafstand en inlijving in het openbaar domein der wegen van de strook grond gelegen tussen 5 m uit de as van de Barelweg en deze weg zelf met afronding straat 10 m op de hoek (lot 2).

Indien de vergunning, eensluitend op onderhavig advies wordt afgeleverd, moet de eventuele voltooiing van die verbetering blijken uit een verklaring van de gemeente, te richten aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar.

(…)”.

Blijkens een op 2 oktober 1973 door notaris Tuerlinckx verleden akte verhuurt Maria-Theresia MISPELTERS, weduwe van Fredericus DELEE-BEECK, aan de verzoeker “een perceel weide, dienstig als bouwgrond”, m.n. het lot 2 van voormelde verkaveling, onder de volgende voorwaarden:

“De huurder zal het gehuurde goed in een goede staat moeten onderhouden en het bewerken als een goede huisvader.

Hij zal de betrokken eigendom niet mogen onderhuren, noch zijn recht op deze huur aan derden mogen overdragen.

De termijn van deze huur is vastgesteld op TIEN JAAR te rekenen vanaf heden”.

Op 10 juni 1998 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek een bouwaanvraag in voor het oprichten van een woning op het lot 3 van voornoemde verkaveling.

Bij besluit van 14 juli 1998 verleent het college de gevraagde vergunning.

In die beslissing wordt omstandig uiteengezet dat de verkaveling van 17 (lees:14) oktober 1968 niet is vervallen omdat “(d)eze verkaveling (...) geen wijziging (bevat) van bestaande verkeerswegen en (...) niet (werd) vergund overeenkomstig artikel 74 § 2.2 van de Stedenbouwwet”.

Op 3 augustus 1998 schorst de gemachtigde ambtenaar de voormelde bouwvergunning om volgende redenen:

“De verkaveling is niet uitgevoerd conform art. 56 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996. DE VERKAVELING IS VERVALLEN”.

Bij het thans bestreden besluit van 7 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt de betrokken bouwvergunning op 14 juli 1998 verleend door het college van burgemeester en schepenen, vernietigd.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat indien met de aanvrager en het gemeentebestuur moet aangenomen worden dat de verleende verkavelingsvergunning geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, en derhalve niet kan betwist worden dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd was om de vergunning te verlenen zonder voorafgaand besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, dit niet betekent dat de op 17 oktober 1968 verleende vergunning, wat betreft de vervalregeling niet dient gelijkgesteld met een verkavelingsvergunning die de aanleg van nieuwe verkeerswegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat; dat de door de wet van 22 december 1970 ingestelde vervalregeling de verkavelingen gelegen langs bestaande maar niet voldoende uitgeruste wegen op dezelfde wijze behandelt als de verkavelingen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen inhouden en die slechts na een besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen kunnen verleend worden; dat voor deze beide soorten verkavelingen de uitvoering van wegenbouw- en uitrustingswerken het criterium is op grond waarvan het verval van de verkavelingsvergunning dient beoordeeld; dat de op 17 oktober 1968 verleende vergunning verwijst naar de voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat uit de opgelegde lasten en voorwaarden blijkt dat de verkavelingsaanvraag door de overheden die de zaak in 1968 te beoordelen hadden, is beschouwd geworden als gesitueerd langs een onvoldoende brede weg, ongeschikt om woningen te bedienen; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar het verbod vestigde percelen te koop te stellen vooraleer het tracé en de breedte van de wegen verbeterd zijn of vooraleer tussen de gemeentelijke overheid en de eigenaar-verkavelaar een overeenkomst getekend is die de verbetering waarborgt volgens de minimale eis door grondafstand en inlijving in het openbaar domein der wegen van de strook grond gelegen tussen 5 m uit de as van de Barelweg en deze weg zelf met afronding straal 10 m op de hoek (lot 2); dat uit de opgelegde lasten en voorwaarden blijkt dat de gemachtigde ambtenaar de ontworpen verkaveling de kenmerken heeft toegeschreven van de categorie van verkavelingen die in de wet van 22 december 1970 aanleiding gegeven heeft tot de bijzondere regeling die thans is opgenomen in artikel 56, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, met betrekking tot verkavelingsaanvragen en de vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 verleende verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande straten inhouden; dat voor dergelijke verkavelingen de in artikel 56, §4 opgenomen vervalregeling geldt; dat rekening houdend met artikel 74, §2, 2, de op 17 oktober 1968 verleende verkavelingsvergunning verviel op 17 oktober 1973; dat geen stuk voorhanden is waaruit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 56, §3 en vóór 17 oktober 1973 de uitvoering constateert van de noodzakelijke wegenbouw- en uitrustingswerkén die als last en voorwaarde werden opgelegd bij de

toekenning van de verkaveling of constateert dat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van deze werken werd verschaft; dat ook uit het schrijven dat het gemeentebestuur in april 1997 richtte aan de gemachtigde ambtenaar blijkt dat de noodzakelijke werken en grondafstand niet gerealiseerd werden vóór de vijfde verjaardag van de verkavelingsvergunning; dat immers in dit schrijven (...) wordt medegedeeld dat de eigenaar van de verkaveling nog altijd bereid is die strook grond af te staan en dat het college van burgemeester en schepenen zich voorneemt de Barelweg eigentijds te vernieuwen; dat uit artikel 57 van het decreet blijkt dat het de bedoeling van de wetgever was te verhinderen dat de gemeente financieel zou opdraaien voor werken die niet zozeer de hele gemeenschap dan wel de private verkavelaar ten goede komen (Leysen, R., 'Het rechtskarakter van de verkavelingsvergunning', T.B.P., 1983, 185); dat het gemeentebestuur op dit vlak duidelijk voorbijgaat aan de doelstellingen die de wetgever voor ogen had; dat het college thans onterecht voorhoudt dat bij de toekenning van de vergunning een ongelukkige formulering werd gebruikt die zou doen uitschijnen dat de verkaveling niet gelegen was aan een voldoende uitgeruste weg; dat het college van burgemeester en schepenen in zijn gedachtengang niet kan gevolgd worden waar het voorhoudt dat de aan de verkavelingsvergunning gekoppelde lasten en voorwaarden slechts resulteren uit het onachtzaam en werkelijkheidsvreemd gebruik van 'een stereotype tekst over de lasten van bestaande wegen'; dat de verkaveling aldus als vervallen te beschouwen is; dat de verleende bouwvergunning in strijd is met het artikel 44".

Dit besluit wordt op 8 september 1998 aan de verzoeker betekend.

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

4. In een enig middel voert de verzoeker de schending aan van de artikel 56, eerste lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna : de stedenbouwwet), "juncto art. 74, §3.2, al. 1, van zelfde wet zoals gewijzigd en toegevoegd bij art. 27 van de Wet van 22.12.1970", van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, en van het gelijkheidsbeginsel,

"Doordat
de Heer Minister stelt dat de verkavelingsvergunning vervallen is zodat de bouwvergunning niet kan verleend worden

Terwijl
vaststaat dat in hoofde van de eigenares, Mevrouw Weduwe F. Deleebeeck-Mispelters Maria, definitief verkregen rechten zijn ontstaan op grond van de aan de Heer & Mevrouw F. Deleebeeck-Mispelters op 14.10.1968 verleende verkavelingsvergunning, juncto de onderwerping op 05.10.1973 aan de registratieformaliteit van de verhuring voor een termijn van meer dan negen jaar van één derde van de percelen, voorwerp van voornoemde verkavelingsvergunning;

en de Heer Minister in het bestreden besluit bovendien stelt dat Hij het met de aanvrager en het gemeentebestuur eens is 'dat de verleende

verkavelingsvergunning geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, en derhalve niet kan betwist worden dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd was om de vergunning te verlenen zonder voorafgaand besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen’;

en waarbij het rechtszekerheidsbeginsel vereist dat de overheid, waar zij de verkavelingsaanvraag destijds zorgvuldig en volledig behandelde, waarbij zij uitdrukkelijk stelde dat de verkaveling gelegen was aan een bestaande weg, en waarbij uit haar besluit en de geschrapte teksten uit de Bijl. Ia duidelijk vaststelbaar is niet alleen dat geen nieuwe straten dienden aangelegd en/of geen wijziging aan bestaande straten diende te geschieden, maar bovendien dat wel degelijk onmiddellijk elk welkdanig perceel mocht verkocht worden en reeds onmiddellijk een bouwvergunning mocht afgeleverd worden, thans niet - in het bestreden besluit - vermag een nieuwe interpretatie te geven aan bepaalde bewoordingen der vergunning en een beslissing neemt die lijnrecht ingaat tegen de op 14.10.1968 afgeleverde vergunning en de in hoofde van de verkavelaar subjectief verkregen rechten, te meer de verleende verkavelingsvergunning geenszins vervallen is nu voldaan werd aan de in art. 74 § 3, 2 al.1 gestelde voorwaarde van onderwerping aan de registratieformaliteit binnen de vijf jaar na aflevering der vergunning, van de verhuring voor meer dan negen jaar van minstens één derde van de percelen van de verkaveling, en hierdoor dan in feite een beslissing neemt die lijnrecht ingaat tegen de op 14.10.1968 afgeleverde verkavelingsvergunning en de alsdan ingenomen standpunten, en tevens aldus op een ernstige wijze het regelmatig gewekte vertrouwen heeft geschonden;

en waarbij het gelijkheidsbeginsel vereist dat zowel de verkavelaar als de bouwaanvrager gelijkelijk worden behandeld als andere personen die een eigendom hebben langs de Barelweg, nu in diezelfde periode geoordeeld werd, minstens impliciet geoordeeld werd, dat de Barelweg een voldoende uitgeruste weg is daar aan desbetreffende personen zowel bouwvergunningen als verkavelingsvergunningen werden afgeleverd.

Door het nu anders te zien wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden.

Toelichting

Vooreerst weze duidelijk gesteld dat de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 oorspronkelijk niet voorzag in het verval van de verkavelingsvergunning en dat regelen betreffende het verval van de verkavelingsvergunning in de Stedenbouwwet slechts werden ingelast door de wet van 22 december 1970.

Ter zake van het verval zijn de regelen verschillend, enerzijds voor de verkavelingen die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van de bestaande gemeentewegen omvatten, en anderzijds voor de verkavelingen die dergelijke uitvoeringswerken wel omvatten.

De regelen betreffende de eerste soort verkavelingen, te weten deze die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van de bestaande gemeentewegen omvatten, zijn opgenomen in artikel 57, § 4, van de Stedenbouwwet, thans art. 55 § 4 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22.10.1996.

De regelen betreffende de tweede soort verkavelingen, te weten deze die wel uitvoeringswerken omvatten, te weten aanleg van nieuwe verkeerswegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvatten, zijn opgenomen in artikel 57bis van de stedenbouwwet, thans art. 56 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22.10.1996.

De wet van 22 december 1970 heeft uitdrukkelijk voorzien in overgangsbepalingen ter zake; te weten dat met betrekking tot de verkavelingen die vergund werden na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, die overgangsbepalingen vervat zijn in artikel 74, namelijk

enerzijds in § 2 voor de verkavelingen die gepaard gaan met de uitvoering van wegenwerken, en
anderzijds in § 3 voor de verkavelingen uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg.

Het verval van de verkavelingsvergunning is dan ook gebonden aan de uitvoering van de verkaveling door de verkavelaar, zijnde, naar gelang van het geval,

enerzijds de uitvoering van de vereiste wegenwerken of
anderzijds
ofwel de verkoop van kavels vóór 01.10.1970,
ofwel - zoals in casu, gelet de afgifte van de verkavelingsvergunning op 14.10.1968 - de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een/derde van de kavels, binnen de vijf jaren te rekenen vanaf de datum der vergunning.

Aangezien bovendien duidelijk in de verkavelingsvergunning van 14 oktober 1968 is gesteld - gelet de uitdrukkelijke schrapping van I.b in de Bijlage Ia - dat de percelen mochten verkocht worden en dat het college van burgemeester en schepenen zonder verdere formaliteit bouwvergunning mag afgeven voor de kavels binnen de omtrek van de verkaveling.

Zodat dan ook uit deze expliciete schrapping van het punt I.b) in de Bijlage Ia duidelijk de bedoeling van de vergunningverlenende overheid blijkt en vaststaat dat met de uitvoering van de verkaveling onmiddellijk een aanvang mocht gemaakt worden.

Waar het bewijs geleverd is dat de verhuring van een/derde van de loten is geschied voor meer dan negen jaar, en deze overeenkomst bij notariële akte werd vastgelegd en aan de registratieformaliteit onderworpen werd op 05.10.1973, te weten binnen de vijf jaar na de verlening op 14.10.1968 der verkavelingsvergunning, houdt dit dan ook in dat deze verkavelingsvergunning geenszins vervallen is en ten definitieve titel rechten heeft doen ontstaan in hoofde van de eigenaar-verkavelaar, en eveneens in hoofde van huidige verzoeker teneinde een bouwvergunning te verkrijgen.

Ook de door de Heer Minister aangevoerde grond ter ondersteuning van zijn stelling dat het hier een verkaveling zou betreffen waarvoor uitrustingswerken dienden uitgevoerd te worden, en dat niet zou voldaan geweest zijn aan de voorwaarde van grondafstand en inlijving in het openbaar domein der wegen, snijdt geen hout.

Zoals hierboven reeds aangehaald door het College van Burgemeester en Schepenen in haar vergunningsbeslissing van 14.07.1968, welke motiveringen alhier worden overgenomen en bevestigd, weze duidelijk en herhaald gesteld :

Op het plan gevoegd bij de verkavelingsaanvraag ondertekend door de eigenaar wijlen Frederik De Leebeeck, te weten het plan '3 verkaveling-inplanting-zoning' heeft de eigenaar-verkavelaar onderaan op het plan duidelijk vermeld 'Afstand van een strook grond, gelegen tussen de as van de voorliggende weg, en 5 meter uit deze wegas; en inlijving van deze strook in het openbaar Domein der wegenis'.

Dergelijke verklaring van de eigenaar-verkavelaar is een duidelijke wilsuiting zijnerzijds dat hij vrijwillig afstand deed van die strook grond om ze te laten inlijven bij de wegen.

Waar de eigenaar-verkavelaar aldus afstand deed van deze strook grond - de verlening van de verkavelingsvergunning betekende in feite een vervulling van de in de aanvraag gestelde opschortende voorwaarde tot afstand -, kwam het aan het College van Burgemeester en Schepenen van Hever toe de nodige

stappen te zetten om deze afstand te formaliseren in het instrumentum van een akte van overdracht, wel verstaan zijnde dat als gevolg van het tussengekomen akkoord - (de verlening van de vergunning) - de 'transactio' van deze strook grond naar het gemeentepatrimonium reeds was geschied.

De briefwisseling die nadien tussen partijen werd gewisseld zijn slechts zovele bewijzen te meer dat ook binnen de vijf jaar de moeder-eigenares - verkavelaar en haar kinderen bereid waren en zich aanboden om het instrumentum der 'afstand' te laten opmaken.

Zo kan niet genoeg herinnerd worden aan het feit dat op 7 juli 1972 het College van Burgemeester en Schepenen van Hever Mevrouw Weduwe Deleebeeck-Mispelters aanschreef in antwoord op haar brief van 25 juni 1972, waarbij het College met betrek(king) tot de grondafstand mededeelde ten gepaste tijde hierover opnieuw contact met haar op te nemen, waarop op 15 juli 1972 Mevrouw Deleebeeck en haar kinderen berichtten aan het College van Burgemeester en Schepenen van Hever dat als er nog iets moest gebeuren - in feite te weten de opmaak van het 'instrumentum' - zij naar het gemeentehuis zouden komen om de papieren te komen tekenen.

Naast het geleverde bewijs dat een/derde der loten het voorwerp uitmaakte van verhuring voor meer dan negen jaar, en deze overeenkomst-verhuring aan de registratieformaliteit werd onderworpen binnen de termijn van vijf jaar na de verlening der verkavelingsvergunning, waar bovendien het bewijs geleverd is dat de 'transactio' van de aan de gemeente af te stane gronden geschiedde op 14.10.1968, en in juli 1972 Mevrouw Weduwe Deleebeeck samen met haar kinderen mededeelden te verschijnen ter opmaak/ ondertekening/ verlijding van het 'instrumentum' desbetreffend, maakt dit dan ook dat de verkavelingsvergunning geenszins als vervallen kan aanzien worden.

Voor het overige waren er absoluut geen uitrustingswerken opgelegd, nu de voorwaarde van het college 'de verkaveling te bedienen op zijn kosten van waterleiding en openbare verlichting', niets anders betekent/kan betekend hebben dan dat, zoals gebruikelijk, de aansluiting van de woningen op kosten van de verkavelaar of de bouwheer gebeurt.

Uit het hierbovenstaande volgt dan ook maar al te overduidelijk dat de Heer Minister volkomen ten onrechte heeft gesteld dat het verlenen van de vergunning op 14.10.1968 door het College van Burgemeester en Schepenen van Hever 'dit niet betekent dat de op 14 oktober 1968 verleende vergunning, wat betreft de vervalregeling niet dient gelijkgesteld (te worden) met een verkavelingsvergunning die de aanleg van nieuwe verkeerswegen wegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat;

dat de door de wet van 22 december 1970 ingestelde vervalregeling de verkavelingen gelegen langs bestaande maar niet voldoende uitgeruste wegen op dezelfde wijze behandelt als de verkavelingen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen inhouden en die slechts na een besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen kunnen verleend worden ; dat voor deze beide soorten verkavelingen de uitvoering van wegenbouw en uitrustingswerken het criterium is op grond waarvan het verval van de verkavelingsvergunning dient beoordeeld;'

Het College van Burgemeester en Schepenen van Hever en nadien van Boortmeerbeek heeft die weg steeds als uitgerust beschouwd. Het feit dat het college immers in dezelfde periode aan dezelfde Barelweg meerdere bouwvergunningen afleverde, hetgeen ook door het Bestuur Ruimtelijke Ordening moet toegegeven worden, zijn het duidelijkste bewijs dat het hier een voldoende uitgeruste weg betrof.

In die periode werden ondermeer in de Barelweg de volgende vergunning voor woningen afgeleverd:

- Baudet Alfons 16/06/1963
- Galvanin 09/08/1965
- Derua Petrus 11/ 10 /1965
- Vandenbroeck E. 27/06/1966
- Mostinckx Marc 10/12/1973

Aan de Barelweg werd tevens op 18/12/1964 een verkaveling afgeleverd aan Torfs Frans voor 4 loten (114/FL/23).

De Barelweg werd dus wel degelijk als een volwaardige openbare weg beschouwd, waarlangs toen reeds kon en mocht gebouwd worden.

In feite is de Barelweg thans praktisch volledig bebouwd, met uitzondering van de loten van de verkaveling aan Deleebeeck-Mispelters verleende verkavelingsvergunning.

Door nu te stellen dat de Barelweg op het ogenblik van de aflevering van de verkavelingsvergunning geen voldoende uitgeruste weg zou zijn geweest, wordt het gelijkheidsbeginsel dan ook geschonden.

Voor het overige moge hierbij ter meerdere ondersteuning van het door verzoeker ingeroepen middel voorzoveel als nodig nog verwezen worden naar de motiveringen en gronden aangehaald in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Boortmeerbeek dd. 14.07.1998, hetwelk hierboven in extenso reeds werd aangehaald, en welker motiveringen en gronden ter meerdere ondersteuning als hernomen dienen beschouwd en dan ook brevitatis causa alhier als uitdrukkelijk herschreven dienen beschouwd.

Uit dit alles volgt dan ook maar al te duidelijk dat het door verzoeker in nietigverklaring aangehaalde middel gegrond is”.

Beoordeling

5. Ter regeling van het verval van de verkavelingsvergunningen, afgegeven vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de stedenbouwwet die het verval van de verkavelingsvergunningen heeft ingevoerd, wordt in artikel 74 van de stedenbouwwet een onderscheid gemaakt tussen de verkavelingen die van een voorafgaande instemming van het bestuur van de stedenbouw doen blijken en die op 22 april 1962 (d.i. de datum waarop de wet van 29 maart 1962 in werking is getreden) in uitvoering waren, eensdeels, en de verkavelingen waarvoor de vergunning werd afgegeven met toepassing van de stedenbouwwet, anderdeels, en bovendien binnen laatstgenoemde categorie, tussen de verkavelingen “die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten” en de “verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg”. Voor de verkavelingen die met de uitvoering van wegeniswerken gepaard gaan, vervallen de vergunningen, afgegeven vóór 1 januari 1965, “indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen”, en de vergunningen, afgegeven met ingang van 1 januari 1965, indien de voorschreven “uitvoeringswerken” niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen van 1 oktober

1970, termijn die “verlengd (kan worden) tot de vijfde verjaardag van de afgifte der vergunning” (artikel 74, § 2). Voor de verkavelingen die uitgevoerd dienen te worden langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, vervallen de vergunningen, afgegeven vóór 1 januari 1966, “wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen”, en de vergunningen, afgegeven met ingang van 1 januari 1966, “wanneer de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen” (artikel 74, § 3). Het verval van de verkavelingsvergunningen, afgegeven na de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 (d.i. met ingang van 15 februari 1971), is geregeld door artikel 57, § 4 voor verkavelingen die “geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat”, en door artikel 57bis, § 4 voor verkavelingen die “de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat”.

Met betrekking tot de verkavelingen waarvoor vergunning werd verleend vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970, maakt artikel 74 van de stedenbouwwet een onderscheid tussen de verkavelingen “die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten” en de verkavelingen “uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg”. Er wordt niet uitdrukkelijk voorzien in het geval dat de verkaveling uitgevoerd dient te worden langs een bestaande, doch onvoldoende uitgeruste weg. Dit betekent niet dat de voor een dergelijke verkaveling afgegeven vergunning niet zou kunnen vervallen. De wet van 22 december 1970 heeft het verval van de verkavelingsvergunning ingevoerd met de bedoeling speculatieve verkavelingen tegen te gaan, zoals blijkt uit de commentaar in de memorie van toelichting bij het ontwerp van die wet (gedr. st. Sen., zitting 1968-1969, nr. 559, o.m. blz. 5 tot 8, 14 tot 16 en 42). Uit de hiervoor uiteengezette regeling van het verval van de verkavelingsvergunningen blijkt dat de wetgever ervan uit is gegaan dat, wanneer voor de verwezenlijking van de verkaveling wegeniswerken uitgevoerd dienen te worden, de verplichting die werken binnen een bepaalde termijn uit te voeren de verleiding tot speculatie wegneemt, alleszins sterk doet afnemen. Wanneer de bestaande weg dient te worden uitgerust door de verkavelaar, of op zijn kosten, vooraleer tot de verwezenlijking van de verkaveling kan worden overgegaan, heeft de verplichting om die werken binnen een bepaalde termijn uit te voeren ook die uitwerking. Enkel wanneer er geen wegeniswerken uitgevoerd dienen te worden, moest het verval van de verkavelingsvergunning gebonden

worden aan andere werken of handelingen tot verwezenlijking van de verkaveling. Om die reden wordt enkel in geval van uitvoering van een verkaveling langs een bestaande, voldoende uitgeruste openbare weg, het verval van de vergunning gekoppeld aan de ontstentenis van de verkoop (of de verhuring voor meer dan negen jaar) van een minimum aantal kavels. Tijdens de besprekingen van het ontwerp van de wet van 22 december 1970 zowel door de verenigde commissies voor de Justitie en de Openbare Werken van de Senaat als door de commissie voor de Openbare Werken van de Kamer van Volksvertegenwoordigers en ook tijdens de bespreking in openbare vergadering van de Senaat (gedr. st., Sen., zitting 1969-1970, nr. 525, blz. 44; Kamer, zitting 1970-1971 nr. 773 - 2, blz. 33 en parl. hand. Sen. openbare vergadering van 15 oktober 1970, blz. 65) werd ter verduidelijking van de regeling overigens gesteld dat, wat het verval van de verkavelingsvergunningen betreft, als criterium van onderscheid tussen de twee categorieën van verkavelingen geldt het feit of de verwezenlijking van de verkaveling al dan niet de uitvoering van “wegen(bouw)werken” meebrengt. Op grond van het feit dat in de wet enkel een onderscheid wordt gemaakt tussen de verkavelingen waarvoor werken voor het aanleggen van nieuwe wegen of voor het wijzigen of opheffen van bestaande wegen nodig zijn en de verkavelingen die uitgevoerd worden langs een bestaande, voldoende uitgeruste openbare weg en op grond van de commentaren verstrekt tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 22 december 1970, dient te worden aangenomen, vooreerst, dat de regelen van artikel 74, § 2, dan wel die van artikel 74, § 3, van de stedenbouwwet toegepast dienen te worden naargelang voor de verwezenlijking van de verkaveling noodzakelijke wegeniswerken vooraf uitgevoerd dienen te worden, of niet, vervolgens, dat werken voor de uitrusting van de weg waarlangs de verkaveling uitgevoerd zal worden zo goed als werken voor het aanleggen van nieuwe wegen of voor het wijzigen of opheffen van bestaande wegen, als dergelijke werken beschouwd dienen te worden. Derhalve dienen, voor de toepassing, -zoals voor de toepassing van de artikelen 57 en 57bis waarmee de bepalingen van artikel 74, §§ 2 en 3, volgens de memorie van toelichting (gedr. st. Sen., zitting 1969-1970, nr. 552, blz. 15) overeenkomen- werken gericht op de noodzakelijke uitrusting van de weg, gelijkgesteld te worden met werken, gericht op de aanleg van nieuwe wegen of op de wijziging of opheffing van bestaande wegen. Bijgevolg vervalt eveneens de vergunning die de uitvoering van wegenwerken oplegt met het oog op de uitrusting van de bestaande openbare weg waarlangs de verkaveling uitgevoerd dient te worden indien die werken niet binnen de gestelde termijn zijn voltooid.

6. Uit de hiervoor onder nummer 3 aangehaalde bijlage Ia blijkt dat de betrokken verkavelingsvergunning de wijziging van bestaande verkeerswegen omvat. Zij komt derhalve te vervallen overeenkomstig voormeld artikel 74, § 2, 2 van de stedenbouwwet, indien 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 de afgifte der vergunning”.

Uit geen gegeven van de zaak blijkt dat vóór 17 oktober 1973 de grondafstand en inlijving bij het openbaar domein der wegen van de strook grond gelegen tussen 5 m uit de as van de Barelweg en deze weg zelf met afronding straal 10 m op de hoek (lot 2) heeft plaatsgevonden.

De omstandigheid dat de verkavelaar, in de loop van het jaar 1972, zich bereid zou hebben getoond de belofte tot grondafstand te realiseren, doet aan die vaststelling niets af.

De vermelding op de verkavelingsaanvraag “Afstand van een strook grond, gelegen tussen de as van de voorliggende weg, en 5 meter uit deze wegas; en inlijving van deze strook in het openbaar Domein der wegenis”, impliceert uiteraard niet dat deze grondafstand en inlijving bij het openbaar domein ook effectief heeft plaatsgevonden.

Anders dan de verzoeker voorhoudt, bepaalt de voormelde bijlage Ia uitdrukkelijk dat “(g)een perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegen verbeterd zijn”, zodat de verkavelingsvergunning slechts kon worden gerealiseerd nadat aan de opgelegde voorwaarde was voldaan.

7. In zijn memorie van wederantwoord betwist de verzoeker bijkomend de wettigheid van de voorwaarden waaronder de verkavelingsvergunning van 17 (lees:14) oktober 1968 werd afgeleverd.

Als zodanig voert de verzoeker een nieuw middel aan dat reeds in het verzoekschrift had kunnen worden aangevoerd, en derhalve niet ontvankelijk is.

8. Wat betreft de aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel moet worden vastgesteld dat deze in wezen neerkomt op een exceptie van onwettigheid van de in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarde, en derhalve niet op een ontvankelijke wijze kan worden aangevoerd aangezien een verkavelingsvergunning een akte is met een individueel karakter.

9. Voor zoveel als nog nodig kan opgemerkt dat de verzoeker zich, hoe dan ook, evenmin dienstig kan beroepen op de zgn. huurovereenkomst van 2 oktober 1973.

Immers het betrof hier kennelijk geen verhuring met het oog op woningbouw of bebouwing, doch slechts het “in een goede staat (...) onderhouden en het bewerken” van een “weide, dienstig als bouwgrond”.

Het enig middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 173,53 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf november 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
met bijstand van	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens