

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.263 van 24 februari 2010
in de zaak A. 53.616/X-9364.**

- In zake:
1. Geraard POLFLIET (overleden)
Rechtsgeding hervat door :
Katrien POLFLIET
wonende te 9940 SLEIDINGE-EVERGEM
De Seillelaan 28
 2. Linda VAN HECKE
Rechtsgeding hervat door :
Hendrik SCHUERMANS
wonende te 9940 SLEIDINGE-EVERGEM
De Seillelaan 17
 3. Antoine VAN DER PLAETSEN (overleden)
gewoond hebbende te 9940 SLEIDINGE-EVERGEM
De Seillelaan 2

tegen:

1. de gemeente EVERGEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Laurent Balcaen
kantoor houdend te 9000 GENT
Gebroeders Vandeveldestraat 99
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Piet Taelman
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. WONDELGEMSE IMMOBILIAIRE MAATSCHAPPIJ
(WONIMA)
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Ghysels
kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
Terhulpsesteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 september 1993, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 13 juli 1993 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem waarbij aan de n.v. WONIMA & CONS. de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een perceel gelegen te Evergem, Wurmstraat, kadastraal bekend sectie D, nrs. 1045, 1046/b, 1051, ... en van het gunstig advies van 9 juli 1993 van de gemachtigde ambtenaar.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 47.235 van 5 mei 1994 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de eerste bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 16 augustus 1994. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur waarnemend afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 september 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Hendrik Schuermans, advocaat Laurent Balcaen, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Inneke Bockstaele, die loco advocaat Piet Taelman verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Jürgen De Staercke, die loco advocaat Jan Ghysels verschijnt voor de tussenkommende 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. De verzoekende partijen zijn de eigenaars van respectievelijk de loten 1, 15 en 13 van een bij besluit van 12 augustus 1964 van het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Sleidinge vergunde verkaveling. Deze verkaveling omvat de De Seillelaan, die toentertijd een doodlopende straat was die eindigde in een verbreding. De percelen van de eerste en de tweede verzoekende partijen grenzen aan deze verbreding in de vorm van een klein pleintje. Aansluitend op deze verbreding en in het verlengde van de De Seillelaan liep toentertijd, tussen deze percelen, een onverharde voetweg die uitgaf op akkerland.

4. Op 9 december 1992 (datum van het ontvangstbewijs) wordt onder meer door de tussenkomende partij een verkavelingsaanvraag ingediend. De aanvraag voorziet onder meer in de aanleg van een “berijdbare voetweg voor diensten zoals ambulance, brandweer, enz...”, die aansluit op de zo-even vermelde voetweg tussen de percelen van de eerste en de tweede verzoekende partijen en die uitgaat op de verbreding aan het einde van de De Seillelaan.

De gronden waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

5. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek wordt een gezamenlijk bezwaarschrift ingediend door 23 inwoners van de De Seillelaan, waaronder de verzoekende partijen.

Op 22 april 1993 behandelt de gemeenteraad van Evergem de ingediende bezwaren. Het voormelde gezamenlijk bezwaarschrift wordt ongegrond bevonden met de volgende motivering:

“Overwegende dat de gemeente eigenaar is van de bedding van de weg gelegen tussen de 2 percelen op het einde van de verkaveling ‘De Seillelaan’, destijds afgestaan aan de gemeente in het kader van die verkaveling ter ontsluiting van de achtergelegen gronden;

Overwegende dat het bezwaar onder 1 betrekking heeft op de zaak der wegen, en dat het feit zelf van het verlengen van de doorgang aan het einde van De Seillelaan tevens inhoudt dat de bestaande buurtweg (voetweg nr. 37) destijds aangepast voor de opening van ‘De Seillelaan’, verderop dient aangepast te worden en gewijzigd te worden, waarvoor de voorgeschreven procedure dient gevolgd te worden; (...)”.

6. Op 28 april 1993 beslist het college van burgemeester en schepenen de bezwaren af te wijzen en de verkavelingsaanvraag door te sturen naar de gemachtigde ambtenaar.

Op 9 juli 1993 geeft de gemachtigde ambtenaar het volgende gunstig advies:

“GUNSTIG:

De verkaveling is weliswaar slechts een deel van een groter geheel, gelegen in een woonuitbreidingsgebied (gewestplan Gentse en Kanaalzone K.B. 14.9.77), doch vermits de huidige aanvraag de ontsluiting van de overige delen mogelijk houdt, is er geen technisch-stedenbouwkundig bezwaar tegen het verkavelingsontwerp.

Het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied kan vanuit de behoefte aan bijkomende bouwpercelen in de deelgemeente Sleidinge aanvaard worden, dit steunend op de beleidsvisie, vervat in de door het gemeentebestuur dd. 19.5.93 opgestelde verantwoordings- en woonbehoeftestudie.

(...)

Verkeerstechnisch gezien kan tevens akkoord gegaan worden met een aansluiting op de De Seillelaan.

Dit om te vermijden dat alle verkeer (ook dit van de mogelijke uitbreiding van de verkaveling tegen de spoorweg) op één punt zou uitmonden op de Wurmstraat. (...)”.

Dit is het tweede bestreden besluit.

7. Bij het eerste bestreden besluit van 13 juli 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde verkavelingsvergunning.

IV. Afstand van het verzoek tot tussenkomst

8. Met een brief van 10 september 2009 doet de tussenkomende partij afstand van het verzoek tot tussenkomst.

V. Gedinghervatting - Afvoering van de rol

9. Uit een notariële akte van 6 november 2001 blijkt dat de oorspronkelijke eerste verzoeker is overleden op 8 mei 2000 en dat Katrien Polfliet als één van de erfgenamen de volledige eigendom van de woning gelegen aan de De Seillelaan heeft verworven. Deze laatste heeft een verzoek tot gedinghervatting ingediend.

10. De oorspronkelijke tweede verzoekster heeft blijkens een notariële akte haar aandeel in de woning gelegen aan de De Seillelaan op 26 november 2004 overgedragen aan Hendrik Schuermans, haar gewezen echtgenoot, die daardoor de enige eigenaar is geworden van de betrokken woning en die een verzoek tot gedinghervatting heeft ingediend.

Aangezien de tweede verzoekster haar belang bij het annulatieberoep put uit haar eigendomstitel van de betrokken woning, verwerft haar gewezen echtgenoot als nieuwe eigenaar van haar aandeel in de woning de mogelijkheid het geding te hervatten voor wat betreft dat aandeel. De omstandigheid dat hij toentertijd eveneens een annulatieberoep had kunnen instellen tegen de bestreden besluiten, doet hieraan geen afbreuk.

11. Uit een uittreksel uit het register van de overlijdensakten van de gemeente Evergem blijkt dat de derde verzoeker is overleden op 1 augustus 2007. Het geding werd niet hervat door de rechthebbenden. De zaak moet ten aanzien van de derde verzoeker bijgevolg van de rol worden afgevoerd.

VI. Ontvankelijkheid van het beroep

Uiteenzetting van de excepties

12. In een eerste exceptie voeren de verwerende partijen aan dat de bezwaren van de verzoekende partijen enkel betrekking hebben op de ontsluiting van de De Seillelaan en niet op de verkaveling als zodanig, waardoor de verzoekende partijen niet beschikken over het vereiste stedenbouwkundige belang.

De eerste verwerende partij argumenteert in een tweede exceptie dat de verzoekende partijen gedurende de hele procedure het bewijs moeten voorleggen van hun hoedanigheid van eigenaar en dat zij bij afwezigheid van dergelijke bewijzen niet beschikken over het vereiste actueel belang.

In een derde exceptie stellen de verwerende partijen dat de verzoekende partijen het gemeenteraadsbesluit van 22 april 1993, waarbij over de zaak van de wegen is beslist, niet hebben aangevochten, waardoor dit besluit definitief is geworden en de verzoekende partijen geen belang meer hebben bij de nietigverklaring van de verkavelingsvergunning.

De eerste verwerende partij argumenteert in een vierde exceptie dat de De Seillelaan zelf deel uitmaakt van de wegenis van een verkaveling die werd vergund op 12 augustus 1964 en waarin de ontsluiting van het achtergelegen woonuitbreidingsgebied reeds was voorzien. Daardoor moesten de bewoners van de De Seillelaan sinds het bestaan van die verkavelingsvergunning de bestemming van het achtergelegen gebied kennen. Hieruit volgt dat de in de huidige verkaveling voorziene ontsluiting niet nieuw is, waardoor de verzoekende partijen in wezen op onontvankelijke wijze een bepaling aanvechten van hun eigen verkavelingsvergunning uit 1964.

Beoordeling

13. De verwerende partijen betwisten niet dat de verzoekende partijen bewoners zijn van de De Seillelaan, die grenst aan de bestreden verkaveling. Hierdoor alleen al doen zij in principe blijken van het rechtens vereiste belang. Bovendien hebben de verzoekende partijen bij hun verzoekschrift de eigendomsbewijzen gevoegd.

Het feit dat de verzoekende partijen het gemeenteraadsbesluit van 22 april 1993 over de wegenis niet hebben aangevochten, ontnemt hen niet het belang voor het aanvechten van de verkavelingsvergunning die daarop volgt.

Het gegeven dat de ontsluiting van de De Seillelaan al was voorzien in de verkavelingsvergunning van 12 augustus 1964, ontnemt de verzoekende partijen evenmin hun belang om de huidige verkavelingsvergunning aan te vechten.

De excepties zijn niet gegrond.

VII. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

14. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

(hierna: het inrichtingsbesluit), alsook van de ministeriële omzendbrief van 25 januari 1988 betreffende de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden.

De verzoekende partijen stellen dat de verkaveling niet was bestemd voor groepswoningbouw en dat geen bijzonder plan van aanleg was opgemaakt, zodat niet was voldaan aan één van de voorwaarden bedoeld in artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit.

Aangezien de gevraagde verkaveling betrekking heeft op een deel van het woonuitbreidingsgebied, moest de procedure bedoeld in de voormelde ministeriële omzendbrief worden gevolgd, wat niet is gebeurd. De aanvraag bevat immers geen structuurschets en is niet voor advies voorgelegd aan de toenmalige streekcommissie van advies. De aanvraag bevat evenmin een voorstel tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aan de hand van een woonbehoeftestudie. De verantwoordingsnota van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem volstaat hiertoe niet en is bovendien niet op wettige wijze tot stand gekomen. De nota, die als woonbehoeftestudie moet gelden, is immers niet voor advies voorgelegd aan de streekcommissie van advies. Aangezien er geen advies was van de streekcommissie van advies en evenmin van de gemeentelijke commissie van advies en van de gemeenteraad, mocht de gemachtigde ambtenaar met die nota geen voldoening nemen.

Ten slotte geeft de nota een onrealistisch en onvolledig beeld van de situatie, omdat geen rekening wordt gehouden met de beschikbare percelen die buiten de verkaveling zijn gelegen.

15. De eerste verwerende partij repliceert dat de bevoegde overheid wel degelijk heeft beslist over de ordening van het gebied. De bestreden verkaveling is immers een aanvulling op reeds bestaande verkavelingen, waardoor voorzien wordt in een volledige ontsluiting van het betrokken gebied. Er zijn ook voldoende waarborgen voorhanden om op kosten van de verkavelaar de nodige infrastructuurwerken uit te voeren. De aangehaalde omzendbrief is niet bindend, noch afdwingbaar, zodat de schending ervan niet met goed gevolg kan worden aangevoerd.

De verantwoordingsnota kadert in het algemeen woonbeleid van de eerste verwerende partij en steunt op haar nota inzake het strategisch beleid. Het gegeven dat deze nota pas achteraf aan de gemachtigde ambtenaar werd bezorgd is niet relevant. De verkavelingsvergunning is in overeenstemming met een weldoordacht woonbeleid en de vergunning illustreert de toekomstgerichte visie van de gemeente. Die visie blijkt uit het feit dat het betrokken gebied omgeven is door

andere goedgekeurde en gerealiseerde verkavelingen en door woongebied. Bovendien was de vraag naar gronden in het betrokken gebied zeer acuut.

16. De tweede verwerende partij stelt dat de verkavelingsvergunning voor de ordening van het geheel zorgt, aangezien in een volledige ontsluiting van het gebied is voorzien. De verkaveling is de realisatie van een - op dat moment - ten dele verwezenlijkt gewestplanvoorschrift, waarvan enkel nog de opportuniteit in vraag kan worden gesteld, maar niet meer de wettigheid. Indien de verzoekende partijen hun eigendom verworven hebben na de inwerkingtreding van het gewestplan, moesten zij op de hoogte zijn van de bestemming. Indien zij hun eigendom verworven hebben voor de inwerkingtreding van het gewestplan, hebben zij nagelaten de bestemming woonuitbreidingsgebied met een annulatieberoep aan te vechten. Voorts tonen de verzoekende partijen niet aan op welke grond de ministeriële omzendbrief bindend en afdwingbaar zou zijn.

De verantwoordingsnota is de resultante van een nota inzake strategisch beleid en van een beleidsnota inzake ruimtelijke ordening. De verantwoordingsnota bevestigt bovendien de noodzaak voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied in Sleidinge. Dit blijkt ook uit de in 1989 vergunde verkaveling “Keizersgoed” die in een tijdsspanne van vier jaar voor 90 procent werd gerealiseerd.

17. De verzoekende partijen dupliceren dat de bestreden verkaveling niet kan worden beschouwd als een ordening van het gebied, vermits de ordening niet is vastgesteld in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of in een globaal verkavelingsplan waarvoor een regelmatige vergunning is afgegeven. Groepswoningbouw sluit het particulier initiatief niet uit, maar in dat geval moeten de woningen op alle loten tegelijkertijd worden opgericht. Vermits de particulieren op het door hen gekozen tijdstip een woning zullen oprichten op de door hen gekochte loten, is er te dezen geen sprake van groepswoningbouw.

Het verordenend karakter van de ministeriële omzendbrief van 25 januari 1988 blijkt duidelijk uit de redactie ervan, alsook uit het feit dat de omzendbrief procedureregels toevoegt aan het inrichtingsbesluit. Deze procedureregels zijn immers toepasbaar zonder dat een nadere uitvoeringsmaatregel vereist is.

De verantwoordingsnota van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem werd laattijdig aan de gemachtigde ambtenaar bezorgd. De nota moest immers voorliggen vooraleer de vraag tot aansnijding van

het woonuitbreidingsgebied werd gesteld. De zo-even aangehaalde procedureregelen zijn bijgevolg geschonden.

18. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij nog dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uit gaan dat een verkaveling, waarin groepswoningbouw mogelijk is, slechts beantwoordt aan de vereisten van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit indien het project als groepswoningbouw voor het geheel en als zodanig wordt uitgevoerd. Dit wordt door geen enkele rechtsregel voorgeschreven. De bestreden verkaveling is de aanvulling van enkele bestaande verkavelingen, zodat een ordening van het gehele gebied wel degelijk werd verwezenlijkt, conform het ten dele verwezenlijkte gewestplanvoorschrift. Voorts werd de verkaveling toegestaan met de voorwaarden die werden overgenomen uit het advies van de gemachtigde ambtenaar, aangevuld met voorschriften inzake stedenbouw en met verwijzing naar de voorwaarden gesteld in het gemeenteraadsbesluit.

19. De tweede verwerende partij argumenteert in haar laatste memorie dat de bestreden verkavelingsvergunning in haar geheel het nog resterende gedeelte van het woonuitbreidingsgebied bevat, zodat met deze verkavelingsvergunning meteen het volledige woonuitbreidingsgebied te Sleidinge werd aangesneden.

Beoordeling

20. Het gebied waarbinnen de bestreden verkaveling gelegen is, heeft volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, de bestemming woonuitbreidingsgebied. Artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt hierover het volgende:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”.

Door de verwerende partijen wordt niet betwist dat de bestreden verkaveling niet bestemd is voor groepswoningbouw. Ten tijde van het nemen van de bestreden beslissingen had de bevoegde overheid de ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied nog niet vastgesteld via een goedgekeurd bijzonder plan

van aanleg, noch via een globaal verkavelingsplan waarvoor een regelmatige vergunning is afgegeven.

De uiteenzetting van de verwerende partijen dat door de verkaveling in een volledige ontsluiting van het gehele gebied is voorzien, volstaat niet om aan te nemen dat daarmee, overeenkomstig het aangehaalde bestemmingsvoorschrift, over de ordening van het gehele woonuitbreidingsgebied is beslist. Het volstaat met name niet dat naar aanleiding van een verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op een deel van het woonuitbreidingsgebied, de ontsluiting van de rest van het gebied wordt gevrijwaard, opdat de ordening van het woonuitbreidingsgebied in zijn geheel zou zijn geregeld.

De stelling van de verwerende partijen dat de bestreden verkavelingsvergunning een aanvulling is op reeds bestaande verkavelingen en dat zij de resterende percelen omvat van het betrokken woonuitbreidingsgebied, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat over de ordening van het woonuitbreidingsgebied in zijn geheel niet kan worden beslist naar aanleiding van een verkavelingsvergunning die betrekking heeft op een deel van dit gebied.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

- 1. De Raad van State stelt de afstand van het verzoek tot tussenkomst vast in hoofde van de tussenkomende partij.**
- 2. De zaak wordt van de rol afgevoerd ten aanzien van de derde verzoekende partij.**
- 3. De Raad van State vernietigt het besluit van 13 juli 1993 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem waarbij aan de n.v. WONIMA & CONS. de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een perceel gelegen te Evergem, Wurmstraat, kadastraal bekend sectie D, nrs. 1045, 1046/b, 1051, ... en het gunstig advies van 9 juli 1993 van de gemachtigde ambtenaar.**
- 4. De nalatenschap van de derde verzoekende partij wordt verwezen in een derde van de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 99,16 euro.**

De verwerende partijen worden verwezen in twee derden van de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 198,32 euro, elk voor de helft.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van het verzoek tot tussenkomst, begroot op 74,37 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens