RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 207.268 van 9 september 2010
in de zaak A. 175.344/X-12.969.

In zake: 1. Charles PRION PANSIUS
2. Armand PRION PANSIUS
3. Anne PRION PANSIUS
4. Marie PRION PANSIUS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peter Flamey
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

Verzoekende partij tot tussenkomst:

Ivo FRANSEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Van Rillaer
kantoor houdend te 2820 BONHEIDEN
Putsesteenweg 8
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 juli 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 23 juni 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van Ivo Fransen, landmeter-expert ingesteld tegen het besluit van 5 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte houdende weigering van de vergunning tot het verkavelen van een terrein gelegen te Putte, Rechtestraat, kadastraal bekend sectie D, nr. 665/e, wordt ingewilligd en de vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, op voorwaarde dat de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 7 november 2006. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 februari 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaat Peter Flamey verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

Adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt 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 erfgenamen Corluy zijn de onverdeelde mede-eigenaars van een perceel van 7a 80ca, gelegen aan de Rechtestraat te Putte, kadastraal bekend sectie D, nr. 665/e.

Volgens het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen ligt het betrokken perceel in woongebied met

landelijk karakter. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

De linker- en achterzijde van het perceel grenzen aan een terrein van ongeveer 246a, dat bestaat uit een aantal andere aan de Rechtestraat gelegen percelen (nrs. 661, 662 en 664/e), die deels eveneens in woongebied met landelijk karakter en voor het overige in agrarisch gebied liggen. Dit terrein is eigendom van de verzoekende partijen.

4. Op 25 november 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient Ivo Fransen, landmeter-expert, op grond van een volmacht verleend door de erfgenamen Corluy, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte een aanvraag in voor het bekomen van een verkavelingsvergunning voor het eerstgenoemde perceel. Deze aanvraag beoogt de verkaveling van het perceel in één lot, bestemd voor open bebouwing.

5. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over de aanvraag dient de n.v. Elia Asset een bezwaarschrift in over de uitvoering van de werken in de omgeving van een in de buurt gelegen hoogspanningslijn.

6. Op 26 januari 2004 geeft het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig preadvies over de aanvraag, waarbij de opmerking in het voormelde bezwaarschrift wordt overgenomen.

7. Op 8 maart 2004 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag.

8. Op 5 april 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning.

9. Op 23 juni 2005 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door Ivo Fransen ingestelde administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing in en verleent het de gevraagde verkavelingsvergunning. De bestreden beslissing is gemotiveerd als volgt:

> "(...) Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften
> Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter. Dit gebied is bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op voorwaarde dat deze activiteiten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ertoe voorzien gebied afgezonderd moeten worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen zijn maar toegestaan op voorwaarde dat zij met de onmiddellijke omgeving te verenigen zijn. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

(...) Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het eigendom is het laatste perceel grond dat in de betrokken straat voor bebouwing in aanmerking kan komen, het wordt aan de linkerzijde en achterzijde begrensd door een bebouwd eigendom in agrarisch gebied. Het links- en achteraanpalende perceel is gelegen binnen de strook van 50 m diep woongebied met landelijk karakter ten opzichte van de Rechtestraat.

Aangezien beroeper met de eigenaar van dit perceel niet tot een akkoord is kunnen komen voor de verkaveling van het geheel, is het voorgestelde ontwerp de enige realiseerbare oplossing voor het bebouwen van dit laatste, in woongebied met landelijk karakter gesitueerd perceel.

De afstand van 3 m tot de zijdelings aanpalende percelen is gebruikelijk in woongebieden. In verband met de andere bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving, wordt opgemerkt, dat deze met een groot gedeelte (tuin) in agrarisch gebied gesitueerd zijn. Het wordt dan ook niet opportuun geacht om naar die percelen te verwijzen voor het weigeren van de vergunning tot het vormen van de betrokken kavel.

In verband met het ingediende bezwaarschrift, wordt opgemerkt dat de verkavelaar akkoord gaat met de voorwaarden, opgelegd in het aangetekend schrijven van Elia Noord aan de heer Ivo Fransen.

Rekening houdend met het voormelde en met het gunstig standpunt van de gemeente, is ons college van oordeel dat het beroep redelijkerwijze kan worden ingewilligd.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaard worden”.

IV. Ontvankelijkheid van de tussenkomst

10. Alleen diegene die een voordeel (in dit geval de afgeleverde verkavelingsvergunning) persoonlijk kreeg toegekend, kan tussenkomen in een procedure waarin dat toegekende voordeel wordt aangevochten door derden. Degene die de bouwvergunning niet in persoonlijke naam heeft aangevraagd maar is opgetreden namens andere personen, die inmiddels titularis zijn van de betrokken vergunning, beschikt niet over de vereiste hoedanigheid om in de zaak tussen te komen.

Het feit dat in de bestreden vergunning niet uitdrukkelijk wordt vermeld dat ze toekomt aan de mede-eigenaars van het betrokken perceel, doet geen afbreuk aan het feit dat de verzoeker in tussenkomst in de aanvraagprocedure en in de erop volgende administratieve beroepsprocedure enkel is opgetreden namens de

betrokken mede-eigenaars en dat hij dus niet zelf de titularis is van de bestreden vergunning. Overigens vermeldt de verzoeker in tussenkomst zelf dat hij te dezen is opgetreden als “de landmeter van de consorten Corluy”.

Het verzoek tot tussenkomst is niet ontvankelijk.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Tijdigheid van het beroep

Uiteenzetting van de exceptie

11. De verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep. Zij betoogt dat de omstandigheid dat er op het ogenblik van het verlenen van de bestreden vergunning nog onderhandelingen gaande waren met betrekking tot een grondruil tussen de erfgenamen Corluy en de verzoekende partijen, niets afdoet aan het feit dat de bestreden vergunning van 23 juni 2005 pas op 28 juli 2006 door de verzoekende partijen werd aangevochten. De verwerende partij was alleszins niet op de hoogte van deze onderhandelingen en zij kon niet worden verondersteld de uitkomst ervan af te wachten vooraleer zij een beslissing zou nemen over het ingestelde administratief beroep. De verzoekende partijen stellen dat zij geen woonplaats hebben in de omgeving, maar uit de afgiftebewijzen van de ter post aangetekende brieven waarmee het gemeentebestuur de eigenaars van de aanpalende percelen op de hoogte heeft gebracht van de verkavelingsaanvraag, blijkt alvast dat één van de bestemmelingen “Prion Pansius - Moreau de Bellaing, wed.” was. Ten slotte is het enige concrete element waarmee de verzoekende partijen de tijdigheid van hun beroep trachten aan te tonen, een telefoongesprek met hun landmeter op 30 mei 2006. Dit is echter geen bewijskrachtig gegeven.

Beoordeling

12. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de procedureregeling), de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

13. De verwerende partij betwist niet dat de verzoekende partijen eerst op 30 mei 2006 kennis kregen van het bestaan van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat één van de verzoekende partijen werd aangeschreven naar aanleiding van de indiening van de aanvraag, impliceert nog niet dat deze partij reeds vóór 30 mei 2006 kennis had of kennis moest hebben van de bestreden vergunning. Ook uit de contacten tussen de verzoekende partijen en de erfgenamen Corluy kan niet worden opgemaakt dat de verzoekende partijen eerder dan op de voormelde datum op de hoogte waren of moesten zijn van de vergunningsbeslissing.

De exceptie is niet gegrond.

B. Belang van de verzoekende partijen

Uiteenzetting van de exceptie

14. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen verwijzen naar de beperking van hun mogelijkheden voor een nuttige aanwending van hun gronden, doordat de bestreden verkavelingsvergunning voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op het perceel van de erfgenamen Corluy. De verzoekende partijen voeren aan dat zij daardoor niet eens een woning in halfopen bebouwing kunnen oprichten op (het stuk woongebied met landelijk karakter van) hun percelen. De door de verzoekende partijen gewenste bebouwing kan toch niet worden gerealiseerd, gelet op het feit dat er in de omgeving enkel vrijstaande woningen zijn. Bovendien hebben de verzoekende partijen geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat is voorafgegaan aan de bestreden beslissing.

Beoordeling

15. De verzoekende partijen zijn eigenaar van percelen die grenzen aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Alleen al daardoor beschikken zij in beginsel over het vereiste belang bij de nietigverklaring van de bestreden beslissing. Er kan worden aangenomen dat de beoordeling van een bouwaanvraag met betrekking tot het stuk woongebied met landelijk karakter op de percelen van de verzoekende partijen door de bestreden vergunning wordt beïnvloed, aangezien het aanliggende terreinen betreft. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, kan niet met zekerheid worden gesteld dat een dergelijke bouwaanvraag ook zonder de bestreden vergunning geweigerd zou worden.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen geen gebruik hebben gemaakt van hun recht om een bezwaarschrift in te dienen tijdens het openbaar onderzoek dat voorafging aan de bestreden beslissing, ontneemt hen nog niet het belang bij een beroep tot nietigverklaring gericht tegen die beslissing.

De exceptie is niet gegrond.

VI. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

16. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), en van de materiële motiveringsplicht. Tevens wordt machtsoverschrijding aangevoerd, alsook het ontbreken van de rechtens vereiste juridische grondslag.

De verzoekende partijen betogen dat het bestreden besluit een verkavelingsvergunning verleent voor het verkavelen van het betrokken perceel in slechts één kavel, terwijl volgens de aangehaalde decretale bepaling enkel sprake kan zijn van een verkaveling indien een stuk grond in twee of meer kavels worden verdeeld. Indien door een verkavelingsvergunning slechts één bouwkavel ontstaat, impliceert dit noodzakelijkerwijze dat de bouwkavel wordt afgesplitst van een ander stuk grond. Dit is hier echter niet het geval, aangezien de bestreden vergunning het betrokken perceel in zijn geheel als een bouwkavel bestempelt. De bestreden vergunning is bijgevolg strijdig met de juridische inhoud van het begrip "verkaveling". Aangezien zij niet wordt gedragen door rechtens aanvaardbare motieven, schendt het bestreden besluit ook de motiveringsplicht.

17. De verwerende partij argumenteert dat het doel van de verkaveling doorslaggevend is, met name het stellen van één van de rechtshandelingen bedoeld in artikel 101 DRO. In dit geval willen de erfgenamen Corluy uit onverdeeldheid treden door de verkoop van het goed. Voor een dergelijke vrijwillige verkoop is een vergunning tot verkavelen evenwel onontbeerlijk. Overigens wordt in de rechtspraak aanvaard, zoals de verzoekende partijen ook uiteenzetten, dat één bouwkavel door een verkavelingsvergunning wordt afgesplitst van een ander deel. Overeenkomstig artikel 132 DRO wordt ook aanvaard dat een bestaande verkaveling van twee kavels gewijzigd wordt tot één kavel. In die gevallen worden uiteindelijk verkavelingsvoorschriften goedgekeurd die slechts voor één enkele kavel gelden.

18. De verzoekende partijen repliceren dat niet valt in te zien waarom de verkaveling onontbeerlijk is en dat de enige bedoeling van de verkavelingsvergunning is de aanvrager voor langere tijd bouwzekerheid te verschaffen zodat zijn grond aan een hogere prijs kan worden verkocht. In de gevallen waarnaar de verwerende partij verwijst, betreft het telkens een verkaveling

die uit twee kavels bestaat, ook al wordt er één kavel uit de verkaveling gesloten. Het gaat nog steeds om de verdeling van een stuk grond, wat hier niet het geval is.

Beoordeling

19. Het toentertijd geldende artikel 101, § 1 DRO luidt als volgt:

> "Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen. Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt".

Uit deze bepaling kan worden opgemaakt dat een verdeling van een stuk grond in twee of meer kavels een noodzakelijke voorwaarde is om een geldige verkavelingsvergunning te kunnen afleveren. Deze decretale bepaling laat uitdrukkelijk toe dat slechts één kavel voor woningbouw wordt bestemd, maar ook in dat geval moet er ten minste één andere kavel zijn die samen met de voor woning bestemde kavel het geheel van het oorspronkelijke stuk grond vormt.

De door de verwerende partij voorgestane interpretatie van de aangehaalde decretale bepaling komt er op neer dat het recht van de erfgenamen Corluy om uit onverdeeldheid te treden door gebruik te maken van één van de in deze bepaling vermelde overdrachtsvormen, tot gevolg zou hebben dat niet langer voldaan zou moeten zijn aan de noodzakelijke voorwaarde dat het stuk grond in twee of meer kavels moet worden verdeeld. Nog afgezien van het feit dat het recht van de mede-eigenaars om uit onverdeeldheid te treden, ook op andere wijzen kan worden gerealiseerd dan middels een verkavelingsvergunning, vermag het gebruik van dit recht niet de miskenning van de aangehaalde decretale bepaling te verantwoorden. De vergunningverlenende overheid heeft bijgevolg de bestreden vergunning verleend in strijd met de voorwaarden bedoeld in artikel 101, § 1 DRO.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. Het verzoek tot tussenkomst van Ivo Fransen wordt afgewezen.

2. De Raad van State vernietigt het besluit van 23 juni 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van Ivo Fransen, landmeter-expert ingesteld tegen het besluit van 5 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte houdende weigering van de vergunning tot het verkavelen van een terrein gelegen te Putte, Rechtestraat, kadastraal bekend sectie D, nr. 665/e, wordt ingewilligd en de vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, op voorwaarde dat de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast.

3. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro.

De verzoekende partij tot tussenkomst wordt verwezen in de kosten van het verzoek tot tussenkomst, begroot op 125 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,

bijgestaan door

Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Greta Scheveneels **Roger Stevens**