

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.448 van 18 januari 2011
in de zaak A. 185.954/X-13.544.**

In zake : 1. Geert VAN SIGHEM
 2. Peggy DE HAESE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pieter Jongbloet
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Jan Jacobsplein 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de stad AALST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
Wetstraat 26/7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

Marino ROELANDT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Saeys
kantoor houdend te 9300 AALST
Zwarte Zusterstraat 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 juni 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan Marino Roelandt en Gina Van den Meersch de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en een tuinhuis en de aanleg van verhardingen, op een perceel gelegen te Erembodegem, Kromme Elleboogstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 1293/g2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 206.077 van 29 juni 2010 worden de debatten heropend en wordt het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat gelast met het aanvullend onderzoek.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een aanvullend verslag opgesteld.

De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 november 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jongbloet, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Karel-Jan Vandermael, die loco advocaat Dirk Van Heuven verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Paul Saeys, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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. Wat de uiteenzetting van de feiten betreft, wordt verwezen naar het gestelde in 's Raads arrest nr. 206.077 van 29 juni 2010.

IV. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

4. De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van “de verkavelingsvergunning zoals op 7 januari 1963 afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Erembodegem, ter verkaveling van een terrein gelegen aan de Kromme Elleboogstraat te Erembodegem-Aalst in 14 kavels”, van “artikel 44 van de bij decreet dd. 22 oktober 1996 gecoördineerde stedenbouwwet” en van “de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen”:

“Doordat, in het bestreden besluit wordt gesteld dat het terrein waarop de bestreden vergunning slaat niet is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling,

Terwijl, in tegenstelling tot wat in het bestreden besluit wordt beweerd dit terrein wel degelijk gelegen is binnen de perimeter van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, en meer bepaald kavel 13 is binnen deze verkaveling, die conform het verkavelingsplan onbebouwbaar is, nu hij geldt als tuinbouwgrond en er in tegenstelling met de aan de straat gelegen kavels geen aanduiding bevat van de binnen de kavel bebouwbare zone;

En terwijl, het niet is omdat binnen een verkaveling één der kavels als niet bebouwbaar geldt, dat deze kavel daarom meteen ook moet worden gekwalificeerd als geen deel uitmakend van deze verkaveling (...),

En terwijl, binnen een verkaveling een kavel expliciet een agrarische bestemming kan hebben zonder dat dit tot gevolg heeft dat deze kavel daardoor moet worden beschouwd als niet behorende tot de verkaveling, in tegendeel volgt uit deze agrarische bestemming volgens de verkavelingsvergunning dat deze agrarische bestemming bindend en verordenend is (...),

En terwijl, noch uit het administratief dossier, noch uit het bestreden besluit zelf enig element valt te puren waaruit zou kunnen worden opgemaakt dat de verkavelingsvergunning die op het perceel van toepassing is vervallen zou zijn,

En terwijl, in het bestreden besluit in ieder geval op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom het betrokken perceel geen deel zou uitmaken van de verkaveling, en zo ja waarom deze verkaveling dan wel vervallen zou zijn,

Zodat, het bestreden besluit, door te stellen dat het terrein waarop de aanvraag slaat niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, minstens door na te laten zulks in het licht van het onmiskenbaar bestaan van de verkaveling van 7 januari 1963 van het bouwterrein uitdrukkelijk te motiveren, de in het middel aangehaalde bepalingen schendt”.

Beoordeling

5. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, de kavel 13 van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erembodegem op 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning uitmaakt en dat deze kavel, samen met de kavel 14, door deze vergunning als tuinbouwgrond wordt bestemd.

6. Artikel 192, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO), zoals dit toentertijd gold, luidt als volgt:

“§ 2. Tot het in artikel 191, § 1, derde lid, 4° , vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970, vervallen is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt een beslissing over dit deel van het vergunningenregister binnen 60 dagen nadat de gemeente hem daarom verzocht heeft.

In elke gemeente wordt een bericht aangeplakt dat de eigenaars van een niet-bebouwde kavel of meerdere niet-bebouwde kavels in vergunde niet-vervallen verkavelingen die dateren van voor 22 december 1970, oproept om zich te melden bij het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse regering neemt de nodige maatregelen om te zorgen voor de onmiddellijke aanplakking na de inwerkingtreding van dit decreet en voor een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid.

Als geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, dan is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel of kavels definitief vervallen.

Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000 gemeld heeft, dan gaat het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingsvergunning niet reeds vervallen is met toepassing van de regeling, opgenomen in punt

12 van bijlage 2, ‘Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen : wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen’, gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister”.

7. Onder een “onbebouwde kavel” in de zin van de voormelde bepaling moet een kavel worden begrepen waarvoor de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet is gerealiseerd.

Noch het standpunt van de verwerende partij dat een onbebouwd deel van een verkaveling moet worden begrepen in de “spraakwoordelijke betekenis van het woord, zijnde een gedeelte van een verkaveling dat onbebouwd is”, noch het standpunt van de tussenkomende partij dat het begrip “onbebouwde kavel” “in de meest algemene zin moet worden geïnterpreteerd als een kavel welke niet is bebouwd, onafgezien de bestemming welke aan het betreffende perceel is gegeven”, aangezien “de decreetgever (...) niet heeft geopteerd om een invulling te geven aan het begrip”, kan worden bijgetreden. Het kan niet de bedoeling van de decreetgever zijn geweest om op een perceel, dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een verkaveling door de vergunningverlenende overheid van bebouwing is uitgesloten, na zowat dertig jaar of meer, ingevolge het louter verstrijken van de in artikel 192 DRO voorziene negentigdagentermijn, alsnog bebouwing toe te laten, in strijd met de wat betreft de kavels 13 en 14 uitgevoerde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963.

8. Aangezien voor het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, door de voormelde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963, niet in woningbouw maar in “tuinbouw” is voorzien, kan dit perceel niet als een onbebouwde kavel in de zin van de voormelde bepaling worden begrepen. De omstandigheid dat geen enkele eigenaar van het kwestieuze perceel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, bracht derhalve niet het verval van de meer vermelde verkavelingsvergunning voor het kwestieuze perceel in toepassing van artikel

192, § 2 DRO met zich mee. De verwerende partij is er in het bestreden besluit ten onrechte van uitgegaan dat het kwestieuze perceel niet “binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling” is gelegen, minstens heeft zij in het bestreden besluit niet aangegeven op welke goede gronden zij daartoe heeft kunnen besluiten.

Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van het besluit van 20 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan Marino Roelandt en Gina Van den Meersch de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en een tuinhuis en de aanleg van verhardingen, op een perceel gelegen te Erembodegem, Kromme Elleboogstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 1293/g2.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens