

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 211.008 van 3 februari 2011
in de zaak A. 191.454/X-14.086.**

In zake : Petrus KERSTENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Katharina Erard
kantoor houdend te 1703 SCHEPDAAL
Oud Strijdersstraat 30
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de gemeente OVERIJSE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Hans-Kristof Carême en Gudrun De Doncker
kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
Industrieweg 4, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 februari 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 12 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse waarbij aan Steven VERCAUTEREN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Overijse, Genvalstraat 112, kadastraal bekend sectie K, nr. 87/12.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 193.902 van 5 juni 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Ryckalts, die loco advocaat Katharina Erard verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Hans-Kristof Carême, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele 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 feiten werden uiteengezet in het arrest nr. 193.902 van 5 juni 2009.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. De verwerende partij voert aan dat het beroep van de verzoeker onontvankelijk is omdat laatstgenoemde zijn onroerend goed in 2005 heeft

verworven middels een splitsing van eigendom die volgens haar “een verkaveling behoeft” en dat “de verkaveling hem alleszins tot voordeel strekt aangezien uitsluitend op die wijze de splitsing van de eigendommen onder de enige mogelijke rechtsgeldige wijze een feit is geworden”, zoniet dat de verzoeker “geen geoorloofd belang” heeft omdat “zijn eigendom werd afgesplitst zonder rechtsgeldige verkavelingsvergunning”.

5. De verzoeker repliceert dat zijn eigendom paalt aan de percelen die het voorwerp zijn van de bestreden vergunning “zodat hij daardoor alleen reeds van het vereiste belang doet blijken”.

6. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoeker bewoner en eigenaar is van het onroerend goed dat paalt aan de percelen waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Hierdoor alleen reeds doet hij in principe van het rechtens vereiste belang blijken. De rechtsgeldigheid van de eigendomsverwerving doet niets af aan deze vaststelling.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoeker voert de schending aan van de artikelen 139 en 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

Hij betoogt wat volgt:

“(…) daar waar de bouwaanvraag werd ingediend en behandeld op een ogenblik dat er geen voorafgaandelijke verkavelingsakte is tussengekomen waardoor de verkavelingsvergunning geen effecten kan ressorteren en aan de kavel (lot 2) waarvoor de bestreden vergunning werd afgeleverd, niet de aard van bouwgrond kan verlenen.

Dat als het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleent, die beslissing de titel uitmaakt op grond

waarvan de aanvrager de percelen mag verkopen en verkavelen waarop de vergunning betrekking heeft en die percelen hierdoor in beginsel de aard van bouwgrond verkrijgen.

De verkavelingsvergunning samen met het verkavelingsplan en de verkavelingsakte maken dat het perceel juridisch als bouwgrond wordt gekwalificeerd.

De bestreden beslissing werd zodoende ten onrechte afgeleverd voor een niet-bouwgrond.

Bovendien is de bestreden beslissing genomen in uitvoering van een onwettige verkavelingsvergunning, zodat de eerste beslissing ook onwettig minstens regelmatig (sic) is.

Verzoeker herneemt hieronder de argumenten, opgeworpen tegen de verkavelingsvergunning binnen het nietigheidsverhaal ingeleid op 1/12/08 tegen de verkavelingsvergunning dd. 15/9/08 (nr. 235.V.520) om de onwettigheid van de bestreden beslissing die steunt op voormelde vergunning te schragen”.

Beoordeling

8. In het bestreden besluit wordt de vergunde aanvraag gesitueerd in woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 definitief vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, wordt onder meer vastgesteld dat “voor het terrein (...) een verkavelingsvergunning (werd) uitgereikt op 15 september 2008” en wordt overwogen dat “de voorgelegde aanvraag (...) in overeenstemming (is) met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling” en dat “het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord” is.

9. Het toentertijd geldende 139 DRO dat onder “afdeling 4 informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar” van “hoofdstuk I informatieverplichtingen” van titel IV van het decreet, valt, bepaalt wat volgt:

“Art. 139.§1. Vóór de vreemdeling, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij

die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

§ 2. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkavelingswijziging begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in § 1 is bepaald.

§ 3. In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning.

§ 4. De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar neemt artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgesteld, bevatten dezelfde vermeldingen”.

De beweerde niet-nakoming van deze informatieverplichting vormt op zich geen beletsel voor het verlenen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning. Er valt niet in te zien hoe de gebeurlijke niet-nakoming van deze informatieverplichting van de instrumenterende ambtenaar de bestreden stedenbouwkundige vergunning zou kunnen vitiëren.

10. In zoverre de schending van artikel 101 DRO wordt aangevoerd is het middel onontvankelijk omdat de verzoeker nalaat toe te lichten hoe de bestreden beslissing deze bepaling geschonden kan hebben.

11. Aangezien de voormelde verkavelingsvergunning van 15 september 2008 geen reglementair karakter heeft kan de beweerde

onwettigheid ervan niet meer op grond van artikel 159 van de Grondwet worden ingeroepen om de wettigheid van het thans bestreden besluit te betwisten.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

12. De verzoeker voert de schending aan van de motiveringsverplichting vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) “daar waar de bestreden beslissing in de beoordeling van de ruimtelijk ordening en in de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project vervalt in het louter aanhalen van stereotiepe, geijkte en gestandaardiseerde motiveringen en geen rekening houdt met de feitelijke plaatsgesteldheid van het bouwwerk dat hoofdzakelijk bestaat uit een natuurgebied gaande van de eigendom van verzoeker over de bouwplaats tot het meer van Genval en uit een bosgebied. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de onmiddellijke ruimtelijke ordening, heeft de bestreden beslissing het aanpalende natuurgebied en het bosgebied niet bij haar beoordeling betrokken. De bestreden vergunning is aan het specifieke karakter van de bouwplaats palende aan het natuurgebied en het bosgebied volledig voorbijgegaan. Het college van burgemeester en schepenen (heeft) zodoende de aanvraag niet naar behoren beoordeeld”.

Beoordeling

13. Benevens de hiervoor aangehaalde overwegingen, bevat het bestreden besluit nog de volgende relevante overwegingen:

“BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband. Het voorgelegde ontwerp voorziet het oprichten van een eengezinswoning in open verband. De

woning wordt opgericht op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. De totale bouwdiepte bedraagt 17.06m op de gelijkvloerse verdieping en 16.36m op de eerste verdieping.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden. Het voorgelegde ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang en integreert zich in de onmiddellijke omgeving”.

14. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Om te voldoen aan die motiveringsverplichting moeten, wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Die opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad van State zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

15. Een verkavelingsvergunning beoordeelt de goede plaatselijke ordening en stelt nadere regels daarover vast in stedenbouwkundige voorschriften. Wanneer, zoals te dezen, een bouwperceel is gelegen binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, volstaat een verwijzing naar de verkavelingsvergunning als motivering van de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening, indien de stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkavelingsvergunning. De verzoeker voert niet aan dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning op dit punt strijdig zou zijn met de verkavelingsvergunning van 15 september 2008.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie februari 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