

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 211.339 van 17 februari 2011
in de zaak A. 187.983/X-13.753.**

In zake : de n.v. OROTEX BELGIUM
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Dirk Van Heuven en Jan Beleyne
 kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
 President Kennedypark 6/24
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

Tussenkommende partijen :

1. Peter RODENBACH
2. Véronique LAMBRECHT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Konstantijn Roelandt
 kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
 Galliërslaan 33
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 25 april 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 11 oktober 2007 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende afgifte aan Peter Rodenbach en Véronique Lambrecht van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te Oostrozebeke, Ingelmunstersteenweg, kadastraal bekend sectie D, nr. 337/a.

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.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 24 juli 2008. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan Beleyn, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Pauline Delzandre, die loco advocaat Konstantijn Roelandt verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck 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

3.1. Op 12 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostrozebeke de aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te Oostrozebeke, Ingelmunstersteenweg 172, kadastraal bekend sectie D, nr. 337/a.

3.2. Het voormelde perceel is, overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een op 15 juli 1992 vergunde verkaveling. Er bestaat tussen de partijen onderling betwisting over de vraag of deze verkaveling al dan niet vervallen is.

3.3. De verzoekende partij baat te Oostrozebeke een textielbedrijf uit dat gelegen is tussen de bebouwing langs de Ingelmunstersteenweg en de Mandelstraat, in de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze perceel.

3.4. Op 27 oktober 2006 verleent het agentschap Infrastructuur - Wegen en Verkeer een gunstig advies.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

3.5. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostrozebeke heeft geen beslissing genomen binnen de decretaal voorgeschreven termijn.

De tussenkomende partijen tekenen op 17 april 2007 bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen beroep aan tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostrozebeke.

3.6. Op 25 september 2007 wordt een hoorzitting georganiseerd.

3.7. Op 11 oktober 2007 wordt de gevraagde vergunning verleend door de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Tijdigheid

4.1. De verwerende partij werpt de volgende exceptie op aangaande de tijdigheid van het beroep:

“Het verzoekschrift tot nietigverklaring is overduidelijk onontvankelijk wegens laattijdigheid. Zoals uit de stukken blijkt, werd de vergunning verstuurd op woensdag 17 oktober 2007. Samen met het besluit van de deputatie en de goedgekeurde plannen werd een aanplakbrief gestuurd waarop de verleende vergunning wordt vermeld. Net zoals het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening ontving verzoekende partij het bestreden besluit dan ook op 18 oktober 2007. Op diezelfde dag werd de bestreden beslissing door de aanplakking van de aanplakbrief ook voor derden bekend. Volhouden dat verzoekers slechts ‘ter gelegenheid van de voorbereiding van een toelichtende memorie’ van de gemeente vernam dat een stedenbouwkundige vergunning werd verleend is dan ook volstrekt onjuist. Een annulatieverzoek indien(en) meer dan zes maanden nadat de aanplakbrief werd uitgehangen is dan ook onherroepelijk te laat.

De vordering is dan ook onontvankelijk”.

4.2. De tussenkomenende partijen voegen daar nog het volgende aan toe:

“De bouwvergunning werd verleend door de Bestendige Deputatie bij besluit d.d. 11 oktober 2007. Er gebeurde op 18 oktober 2007 op het terrein aan de Ingelmunstersteenweg een aanplakking dat er een vergunning was afgeleverd. Gelet op de ligging van verzoekende partij, kan niet geredelijk worden aangenomen dat de zaakvoerders of werknemers van verzoekende partij deze aanplakking niet zouden gezien hebben. Ze moeten er elke werkdag passeren... (...) Het verhaal van verzoekende partij is dan ook volstrekt ongeloofwaardig”.

5.1. 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, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij 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 worden gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft en dat aan het voormelde 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 met zich 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 is verstreken, neemt de termijn van zestig 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.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

5.2. In zoverre de verwerende partij aanvoert dat de verzoekende partij “net zoals het schepencollege en de gemachtigde ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening (...) het bestreden besluit dan ook op 18 oktober 2007 (ontving)”, mist deze stelling feitelijke grondslag. Uit de stukken van het dossier blijkt immers, zoals de verzoekende partij terecht opwerpt, dat zij “geenszins (werd) aangeschreven zoals beweerd wordt” en dat enkel de tussenkomende partijen als aanvragers van de vergunning, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostrozebeke en het agentschap R-O Vlaanderen een afschrift van het bestreden besluit werd toegezonden.

5.3. De verwerende partij en de tussenkomende partijen voeren verder aan dat op 18 oktober 2007 werd overgegaan tot het aanplakken van de bestreden vergunning. Zij brengen echter geen bewijskrachtige gegevens aan omtrent het aanplakken van de stedenbouwkundige vergunning op het bouwterrein. Het aanplakken van de stedenbouwkundige vergunning op het terrein is bovendien geen bekendmaking in de zin van het voormelde artikel 4 van het algemeen procedurereglement en doet op zich de beroepstermijn dus niet ingaan.

De exceptie wordt verworpen.

B. Belang

6. De tussenkomende partijen werpen de volgende exceptie op betreffende het belang van de verzoekende partij:

“In casu dient te worden vastgesteld (...) dat de verzoekende partij geen wettig belang heeft.

Verzoekende partij legt op geen enkele wijze uit welk belang zij heeft bij de nietigverklaring van het bestreden besluit dat voorziet in de oprichting van een ééngezinswoning. Verzoekende partij is een rechtspersoon zodat niet kan worden ingezien welke nadelen zij van een verderop gelegen woning kan ondervinden. Verzoekende partij geeft hieromtrent geen uitleg.

De ‘bebouwbaarheid’ op zich van het perceel is een gevolg van de verkavelingsvergunning van 15 juli 1992. Van deze verkavelingsvergunning wordt expliciet melding gemaakt in het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2007 houdende definitieve goedkeuring van het GRUP Orotex, geschorst door de Raad van State bij arrest van 3 oktober 2007, nr. 175.282. Verzoekende partij heeft echter

nooit de verkavelingsvergunning bestreden, zodat de (nadelen) die er voor verzoekende partij uit voortvloeien definitief zijn.

Verzoekende partij heeft geen belang bij de nietigverklaring van het bestreden besluit”.

7.1. De verzoekende partij voert in het verzoekschrift aan dat zij “een belangrijk textielbedrijf uit(baat) te Oostrozebeke” en dat haar bedrijf “is gelegen tussen de bebouwing langs de Ingelmunstersteenweg en de Mandel(beek)”. Zij stelt tevens dat haar bedrijf “onmiddellijk naast de in deze relevante site van belanghebbende partij (ligt)”.

7.2. Uit de stukken van het dossier blijkt dat het bedrijf van de verzoekende partij gelegen is in de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze perceel. Als exploitant van een bedrijf, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend, doet de verzoekende partij in principe blijken van een belang bij de gevraagde vernietiging. De tussenkomende partijen weerleggen dit vermoeden niet.

Het argument dat de “bebouwbaarheid” van het perceel een gevolg is van de niet-bestreden verkavelingsvergunning doet geen afbreuk aan het belang. De nadelen verbonden aan de vergunde bouwwerken vloeien immers rechtstreeks voort uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning op zich en niet uit de verkavelingsvergunning.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

8.1. De verzoekende partij voert in het eerste middel het volgende aan:

- “A Eerste middel. Schending van
 - artikelen 43-44 van het Decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (DRO 1996)

- artikel 3, § 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken tot aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen
 - artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juni 1991
 - algemeen rechtsbeginsel waardoor alle individuele beschikkingen moeten gemotiveerd worden op draagkrachtige en correcte gegevens (materiële motiveringsplicht)
- 5 De vergunningsaanvraag werd niet onderworpen aan het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en er werd geen openbaar onderzoek gehouden, en dit omdat de aanvraag gelegen is binnen de verkaveling en er aan conformeert.
Het blijkt evenwel dat de verkavelingsvergunning vervallen is. Minstens wordt het bewijs van het tegendeel niet geleverd. En alvast wordt in de bestreden beslissing niet onderzocht, noch aangegeven waarom de verkavelingsvergunning niet vervallen is.
- 6 Het spreekt voor zich dat een overheid, indien zij een stedenbouwkundige vergunning verleent op basis van een onderliggende verkavelingsvergunning, moet onderzoeken of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is. Dit is immers van essentieel belang inzake de door die vergunningsverlenende overheid te volgen procedure. De weerslag van dit onderzoek moet terug te vinden zijn in de stedenbouwkundige vergunning (schending van de formele motiveringswet) en moet minstens in het onderliggende dossier terug te vinden zijn (schending van de materiële motiveringsplicht).
- 7 De verkavelingsvergunning dateert van 15 juli 1992 en betreft twee kavels.
Aldus :
- moesten binnen de vijf jaar na afgifte van de vergunning minimaal 1/3de van de percelen geregistreerd worden voor verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstalrecht.
Heel concreet betekent dit in deze dat minstens één van de twee percelen moest verkocht worden vijf jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning (...).
 - en bovendien moesten, vóór 1 mei 2005, minstens 2/3de van de percelen geregistreerd worden voor verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstalrecht.
Dit heeft dan betrekking op beide percelen.
- Uit niets blijkt dat aan beide voorwaarden is voldaan. Integendeel blijkt uit een uittreksel van het registratiekantoor dat niet aan de voorwaarden voldaan werd (...). Er kon geen verkoop binnen de eerste vijf jaar geregistreerd worden.
In de bestreden beslissing wordt desbetreffend helemaal geen toelichting gegeven.
- 8 Dit betekent prima facie dat de verkavelingsvergunning duidelijk vervallen is, hetgeen betekent dat uiteraard een openbaar onderzoek had moeten gehouden worden (schending van artikel 3 § 2 van het besluit van 5 mei 2000) en het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar had moeten ingewonnen worden (schending van de artikelen 43-44 DRO 1996), terwijl een foutieve

rechtsgrond wordt ingeroepen in de bestreden beslissing (schending van de formele motiveringsplicht - schending van de materiële motiveringsplicht).

Minstens is er een schending van de formele motiveringsplicht én van de materiële motiveringsplicht doordat één en ander niet onderzocht werd, minstens dat daarvan geen spoor terug te vinden is.

9 Het eerste middel is dan ook gegrond”.

8.2. De verwerende partij repliceert hierop wat volgt:

“EERSTE MIDDEL

Verzoekende partij verwijt de deputatie in eerste instantie de schending van de wettelijke motiveringsplicht. Meer bepaald stelt verzoekende partij dat de deputatie er verkeerdelijk van uit is gegaan dat de verkaveling op basis waarop de stedenbouwkundige vergunning werd verleend, niet vervallen is. Vanzelfsprekend heeft de deputatie wél onderzocht of de verkaveling nog geldig was. Verzoekende partij kan nauwelijks ernstig genomen worden wanneer men de voorgeschiedenis kent: betrokken verkaveling werd in het kader van ontwerp-gewestelijk RUP - dat werd opgemaakt voor verzoekende partij - immers opgenomen binnen de contouren van het RUP. Aanvragers tekenden bezwaar aan tijdens het openbaar onderzoek waarna de contouren hertekend werden en de verkaveling bleef bestaan. In het besluit tot definitieve goedkeuring van het gewestelijk RUP ‘Historisch gegroeid bedrijf Orotex’ van 16 februari 2007 stelde de minister expliciet vast dat de verkaveling niet vervallen is (...).

Het eerste middel is dan ook ongegrond”.

8.3. De tussenkomende partijen repliceren het volgende:

“EERSTE MIDDEL

In het eerste middel wordt samengevat aangevoerd dat de verkavelingsvergunning van tussenkomende partijen is vervallen zodat de stedenbouwkundige aanvraag ter advies diende te worden voorgelegd aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en het voorwerp moest zijn van een openbaar onderzoek. Volgens verzoekende partij zou in het bestreden besluit de weerslag moeten te vinden zijn van het onderzoek naar het al dan niet vervallen zijn van de verkavelingsvergunning.

De verkavelingsvergunning van 15 juli 1992, is niet vervallen zodat het middel feitelijke grondslag mist. Immers, de verkavelingsvergunning dateert van 15 juli 1992 en werd bij het openvallen van de nalatenschap van de heer Oscar Verstraete verdeeld onder de kinderen en kleinkinderen. Dit dient in de geest van de wettelijke regeling omtrent het verval van een verkavelingsvergunning, gelijkgesteld te worden met een ‘verkoop’. Dit principe werd trouwens later bevestigd in het decreet zelf met artikel 129, tweede lid en artikel 130, §2, tweede lid van het DRO, maar werd vroeger reeds terecht zo geïnterpreteerd.

Het eerste middel mist feitelijke grondslag en is bijgevolg ongegrond”.

Beoordeling

9.1.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet is van suppletoire aard.

Artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), legt de deputatie en de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de voormelde wet van 29 juli 1991. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

9.1.2. Artikel 43, § 1 van het gecoördineerde decreet, zoals van toepassing ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, stelt het volgende:

“§ 1. Zolang voor het gebied waar het goed gelegen is, geen door de Vlaamse Regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, kan de vergunning enkel worden verleend op eensluidend advies van de door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, hierna ‘de gemachtigde ambtenaar’ te noemen.

De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor het advies van de gemachtigde ambtenaar niet is vereist. In dat geval is artikel 44 toepasselijk.

Wanneer de gemachtigde ambtenaar geen advies heeft uitgebracht binnen vijftig dagen na de ontvangst van de adviesaanvraag, dan mag aan de adviesvereiste, vermeld in het eerste lid, worden voorbijgegaan. De gemachtigde ambtenaar kan deze termijn gemotiveerd verlengen met een termijn die maximaal vijftig dagen bedraagt, mits hij de aanvrager en de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte brengt voor het verstrijken ervan”.

Artikel 44, eerste en tweede lid van het gecoördineerde decreet, zoals van toepassing ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, stelt:

“Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het bijzonder plan van aanleg, met de algemene verordeningen genomen ter uitvoering van de artikelen 57 en 58 van dit decreet, van de wetgeving op de grote wegen en van artikel 10 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen alsmede met de door de Vlaamse regering krachtens artikel 6 van die wet goedgekeurde perceelplannen.

Dezelfde regels gelden voor de aanvragen om vergunning tot bouwen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling”.

9.1.3. Artikel 3, § 2 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit als volgt:

“§ 2. Indien voor het gebied waarin het perceel gelegen is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de bepalingen ervan, is een openbaar onderzoek niet vereist”.

9.2.1. In het bestreden besluit wordt het volgende overwogen:

“De aanvraag ligt in een dd. 15 juli 1992 vergunde verkaveling.
(...) ”

Een openbaar onderzoek werd niet gehouden, de aanvraag is gelegen binnen een verkaveling en wijkt niet af van de voorschriften.

(...)

Gelet op het feit dat de aanvraag volledig kadert in de voorschriften van de verkaveling kan de vergunning verleend worden”.

9.2.2. Artikel 129 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), zoals toentertijd van toepassing, stelt het volgende:

“De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld”.

9.2.3. Krachtens artikel 718 van het Burgerlijk Wetboek vallen erfenissen open door de dood. Krachtens artikel 724 van hetzelfde wetboek treden de erfgenamen van rechtswege in het bezit van de goederen van de overledene. Beide voornoemde bepalingen maken deel uit van Hoofdstuk I “Openvallen van erfenissen en bezit van de erfgenamen” van Titel I “Erfenissen” van Boek III van het voornoemde wetboek. In dezelfde Titel I “Erfenissen” regelt Hoofdstuk VI de “Verdeling en inbreng”.

9.2.4. Zoals gesteld wordt in de memorie van toelichting bij het voorstel van decreet waarop het geciteerde artikel 129 DRO teruggaat (Parl. St.

Vlaamse Raad, 1984-1985, nr. 286/1, 1), beoogt deze bepaling dat “een akte van deling van de nalatenschap het vervallen van de verkavelingsvergunning (...) stuit”. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt tevens dat, wat de nalatenschapsverdeling betreft, uitdrukkelijk gewild is dat het enkel een uitonverdeeldheidtredding ingevolge nalatenschap kan zijn om te vermijden dat immobiliëngroepen een verkaveling zouden aankopen om nadien uit onverdeeldheid te treden (Parl. St. Vlaamse Raad, 1984-1985, nr. 286/2). Het louter openvallen van de nalatenschap is niet voldoende.

9.2.5. Uit het door de verzoekende partij voorgelegde uittreksel van het registratiekantoor blijkt dat Oscar Verstraete overleden is op 18 september 1987 en zijn echtgenote Lucia Van Ryckeghem op 7 mei 1993. Hun erfenis is door hun overlijden vervallen aan hun kinderen Verstraete Lydia, Germana, Ida en Luciana, elk voor 1/5 deel, en aan hun kleinkinderen Verstraete Hilde, Barbara, Lisbet, Oscar en Bruno, samen voor 1/5 deel. Tot deze nalatenschap behoorden de twee loten uit de verkavelingsvergunning van 15 juli 1992.

Uit de door de tussenkommende partijen neergelegde notariële akte blijkt dat zij op 23 juni 1998, dus buiten de termijn van vijf jaar zoals bepaald in artikel 129 DRO, de volledige verkaveling via een openbare verkoop hebben gekocht van de voormelde erfgenamen.

Door het overlijden van hun ouders, respectievelijk grootouders, zijn de voormelde erfgenamen van rechtswege eigenaars in onverdeeldheid van de verkaveling geworden. Aangezien er in hoofde van de erfgenamen van rechtswege een onverdeeldheid is ontstaan ten aanzien van het geheel van de verkaveling, heeft er geen verdeling van kavels plaatsgevonden en is er geen sprake van een “nalatenschapsverdeling” in de zin van artikel 129 DRO.

De verkavelingsvergunning is bijgevolg vervallen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 11 oktober 2007 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende afgifte aan Peter Rodenbach en Véronique Lambrecht van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te Oostrozebeke, Ingelmunstersteenweg, kadastraal bekend sectie D, nr. 337/a.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens