

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.463 van 29 september 2011
in de zaak A. 196.690/X-14.566.**

In zake : 1. Peter VAN MEERBEECK
 2. Jo ENGELLEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Jan Van Rijswijcklaan 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Wolstraat 56
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 juni 2010, strekt tot de
nietigverklaring van “het Ministerieel Besluit van 23 maart 2010 waarbij het
evocerend beroep van verzoekers tegen het uitblijven van een beslissing van de
Deputatie Vlaams-Brabant over het administratief beroep ingesteld op
28 augustus 2008 tegen het Collegebesluit van de gemeente Haacht dd. 17 juli
2008 houdende weigering van de verkavelingsvergunning betreffende een terrein,
ter plaatse gekend als ‘Klein Eikeblok’, kadastraal gekend onder afdeling 2,
sectie A, nrs. 190w, 305r en 305w (wordt verworpen)”.

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.

Auditeur Wouter De Cock 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 17 juni 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie Van Noten, die loco advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest andersluidend 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 verzoekers zijn eigenaars van een terrein aan de Lipsestraat 34 te Haacht, kadastraal gekend onder sectie A, nrs. 190/w, 305/r en 305/w (hierna: het terrein van de verzoekende partijen). Op dit ongeveer 150 m diepe terrein van de verzoekers staat aan de straatkant hun woonhuis.

Het terrein van de verzoekers is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven voor de eerste 50 m. gelegen in woongebied en daarachter in woonuitbreidingsgebied.

4. Op 7 december 1992 wordt een verkavelingsvergunning afgegeven voor de fase “A3” van de verkaveling “Eycke Bloeke” te Haacht. Op een door de verzoekers neergelegde kopie van het bij de laatstgenoemde vergunning horende plan zijn in het zuidwesten van de verkaveling 13 kavels ingetekend. De kavels 1 tot 6 bevinden zich ten noorden van de straat Klein Eikeblok en de kavels 7 tot 13 ten zuiden ervan. Kavel 7 en de westelijke helft van kavel 8 bevinden zich op de achterzijde van het terrein van de verzoekers. Het plan vermeldt “ontworpen kavels (7) en (8) maken geen deel uit van huidige verkavelingsaanvraag”. Op hetzelfde plan loopt de grens van de verkaveling op de linkergrens van kavel 9, vervolgens - in het verlengde van voornoemde linkergrens – loodrecht op de noordelijke grens van kavel 6 om dan verder de noordelijke en de westelijke grens van de laatstgenoemde kavel te volgen.

Met een voor notaris Tuerlinckx te Haacht op 11 februari 2005 verleden akte doet de n.v. Promabo aan de gemeente Haacht kosteloos grondafstand van de nieuwe wegenis binnen de voornoemde verkaveling. Het afgestane stuk grond eindigt tegen de grens van de verkaveling in het verlengde van de linkergrens van kavel 9. Het daarachter gelegen stuk grond wordt in het bij de akte horende opmetingsplan aangeduid als “lot 5”, waarvan op het plan wordt aangegeven dat het eigendom blijft van de n.v. Promabo (hierna: lot 5). Lot 5 heeft een breedte van 12,15 m en is gelegen tussen de voornoemde verkaveling en het terrein van de verzoekers.

5. Op 29 mei 2008 dienen de verzoekers bij het gemeentebestuur van Haacht een verkavelingsaanvraag in voor hun terrein. Op het bij de verkavelingsaanvraag horende plan wordt de straat Klein Eikeblok, over lot 5, doorgetrokken naar het terrein van de verzoekers. Het plan duidt lot 5 aan als “openbaar domein van de gemeente Haacht”. Bij hun aanvraag voegen de verzoekers een uittreksels uit de kadastrale plannen waarop de wegenis van de verkaveling “Eycke Bloeke” samen met lot 5 één enkel perceel vormt.

6. Tijdens het omtrent de aanvraag gehouden openbaar onderzoek van 17 juni 2008 tot 16 juli 2008 worden vijf bezwaarschriften ingediend. In haar bezwaarschrift voert de n.v. Promabo aan “exclusief eigenaar” te zijn van lot 5. Zij verwijst daarvoor naar de voor notaris Tuerlinckx te Haacht op 11 februari 2005 verleden akte met het aangehechte plan (randnr. 4). De n.v. Promabo stelt geen toelating te geven voor de voorgenomen wegeniswerken op haar lot 5.

7. Op 17 juli 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht de verkavelingsvergunning. Het college sluit zich uitdrukkelijk aan bij het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar waarin onder meer het volgende is overwogen:

“Het dossier werd misleidend ingediend door te vermelden op het verkavelingsplan dat het perceel paalt aan het openbaar domein. De gemeente noch de verkavelaars zijn eigenaar van het voorliggende perceel grond waarop de uitbreiding van de wegenis werd voorzien om toegang te verschaffen tot de verkaveling. Bijgevolg voldoet het dossier niet aan artikel 1 b) van het ministerieel besluit van 6 februari tot de vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende de verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd”.

8. Op 28 augustus 2008 stellen de verzoekers administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. In het beroepschrift wordt onder meer het volgende vermeld:

“In tegenstelling tot hetgeen wordt geponeerd door het bestuur stedenbouw paalt het project wel degelijk aan de door de gemeente Haacht overgenomen wegenis in het kader van de verkavelingsvergunning die destijds werd verleend voor de rechtsaanpalende verkaveling bij collegebesluit van 7 december 1992 aan de firma NV Groep Infrabo (thans

de firma Promabo NV) die overigens bezwaar heeft ingediend in het openbaar onderzoek van de huidige aanvraag, en zelf op misleidende wijze heeft laten geloven dat de aanpalende wegenis haar eigendom is gebleven volgens notariële akte van 11 februari 2005”.

9. Wegens het uitblijven van een beslissing van de deputatie stellen de verzoekers op 10 maart 2009 administratief beroep in bij de minister.

10. Met een besluit van 23 maart 2010 verwerpt de minister het beroep. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende overwogen wordt:

“Overwegende dat inzake de verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften het volgende kan worden gesteld:

1° Het eigendom ligt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in een woonuitbreidingsgebied. Woonuitbreidingsgebieden zijn, overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen, uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw 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;

2° Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;

Overwegende dat omtrent de aanvraag een openbaar onderzoek werd gehouden van 17 juni 2008 tot 16 juli 2008; dat 5 bezwaarschriften werden ingediend; dat deze handelden over volgende zaken:

- Verspilling van grond, de percelen zijn te groot ten opzichte van de aanpalende percelen.
- Geen correcte weergave van de bestaande situatie, de aanvrager is geen eigenaar van de grond waarop de uitbreiding van de wegenis is voorzien.
- De te verkavelen percelen palen niet aan een openbare weg.
- Onvolledig dossier, het eigendomsattest ontbreekt voor lot 5.

Overwegende dat de ingediende bezwaren als volgt kunnen behandeld worden:

- De oppervlakte van de loten is niet zo groot in vergelijking met de aanpalende percelen langs het Eikeblok, lot 2 is zelfs kleiner. De uiteindelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebeurt door de vergunningverlenende overheid;

- De aanvrager stelt eigenaar te zijn van de te verkavelen percelen, wat gestaafd zou moeten worden door bijgevoegde documenten. De aanvrager gaat er echter verkeerdelijk van uit dat de gemeente eigenaar is van deze grond in plaats van Promabo NV.
- De te verkavelen percelen palen niet aan het openbaar domein of een voldoende uitgeruste weg.
- Het eigendomsattest voor lot 5 of een machtiging van de eigenaar (Promabo NV) ontbreekt;

Overwegende dat over de aanvraag geen adviezen werden ingewonnen;
Overwegende dat ten gronde als volgt wordt beslist:

De eisen van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de voldoende uitgeruste weg zijn niet van toepassing op deze aanvraag, aangezien het een verkavelingsaanvraag betreft. De toekomstige stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de woningen kan echter maar afgeleverd worden indien de gronden aan een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn. Lot 5 (perceel 306 Z/deel) dat zich tussen de openbare weg en het te verkavelen perceel bevindt, werd volgens de notariële akte van 11 februari 2005 niet overgedragen aan de gemeente Haacht en maakt bijgevolg geen deel uit van het openbaar domein. Van de luchtfoto's en bijgevoegde foto's valt af te leiden dat zich op dit perceel geen voldoende uitgeruste weg bevindt. Bij de aanvraag is een eigendomsattest van de te verkavelen gronden gevoegd maar er is geen eigendomsattest van perceel 306 Z/deel of een machtiging van de eigenaar van dit perceel aanwezig voor het verlengen van de wegenis op dit perceel. Dit is volgens het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig beschouwd te worden, wel een van de vereiste documenten bij een verkavelingsaanvraag. Het te verkavelen perceel is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en er kan op basis van de bijgevoegde stukken niet gesteld worden dat dit in de toekomst wel zo zal zijn. Hierdoor zal geen stedenbouwkundige vergunning voor de woningen kunnen afgeleverd worden. Bijgevolg is het misleidend een verkavelingsvergunning af te leveren als vooraf geweten is dat geen stedenbouwkundige vergunning voor de woningen zal afgeleverd kunnen worden omdat de verkaveling niet ontsloten zal zijn door een voldoende uitgeruste weg;

Overwegende dat de aanvrager geen machtiging heeft van de eigenaar van perceel 306 Z/deel om de bestaande wegenis te verlengen over dit perceel; dat het eigendom bijgevolg niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg; dat bijgevolg geen stedenbouwkundige vergunning voor de woningen afgeleverd zal kunnen worden; dat het misleidend is een verkavelingsvergunning af te leveren als vooraf geweten is dat geen stedenbouwkundige vergunning voor de woningen afgeleverd zal kunnen worden;

Overwegende dat om voorgenoemde redenen de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier verworpen wordt;

Overwegende dat de aanvrager de wens heeft uitgedrukt om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud d.d. 30 juli 2009 Gregory Verhelst, advocaat, optredend namens de aanvrager, is verschenen”.

IV. Ontvankelijkheid

11. Ter adstructie van hun belang stellen de verzoekers in hun verzoekschrift het volgende:

“Verzoekers wensen na vernietiging van het bestreden besluit alsnog de gevraagde vergunning te bekomen. Bovendien wordt in het bestreden besluit geponeerd dat de achtergelegen gronden van verzoekers zgn. ingesloten zouden zijn en niet zouden palen aan de openbare weg. Alleen al om dit volkomen onjuist motief te kunnen weerleggen, zijn verzoekers gerechtigd zich bij Uw Raad te voorzien”.

12. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat de aanvraag van de verzoekers de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg concipieert, meer bepaald het doortrekken van de straat Klein Eikeblok over het lot 5 tot aan het terrein van de verzoekers. De verwerende partij wijst erop dat krachtens artikel 133 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) het aanleggen van een nieuwe verkeersweg impliceert dat de gemeenteraad voorafgaandelijk een beslissing neemt over de zaak van de wegen. Aangezien de verwerende partij als beroepsinstantie niet de bevoegdheid heeft om de gemeenteraad te verzoeken zich alsnog over de zaak van de wegen uit te spreken zal zij, in geval van vernietiging van het bestreden besluit, hoe dan ook verplicht zijn de verkavelingsvergunning op grond van artikel 133 DRO te weigeren. De verwerende partij besluit daaruit dat de verzoekers het rechtens vereiste belang bij hun beroep ontberen.

13. In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekers dat de aangevoerde exceptie feitelijke grondslag mist. Voor de terreinen aanpalend aan de tuin van de verzoekers werd reeds op 7 december 1992 een verkavelingsvergunning verleend. Voorafgaand aan het verlenen van deze verkavelingsvergunning werd door de gemeenteraad van Haacht, klaarblijkelijk op 10 februari 1992, een beslissing genomen houdende goedkeuring “betreffende het tracé van de wegen Fase A3”. Er ligt dus wel degelijk een goedkeuring voor vanwege de bevoegde gemeenteraad om de reeds bestaande wegenis van de verkaveling door te trekken tot op het terrein van de verzoekers.

Ten overvloede en ondergeschikt voeren de verzoekers aan dat de verwerende partij in haar exceptie een totaal hypothetisch weigeringsmotief aanhaalt. De beweerde weigeringsgrond is geheel niet terug te vinden in het bestreden besluit maar wordt voor het eerst ontwikkeld in de procedure voor de Raad van State. De minister heeft te dezen – op onwettige gronden – gemeend de vergunning te moeten weigeren, omdat het terrein van de verzoekers zogenaamd niet ontsloten zou kunnen worden tot aan de openbare weg. Gelet op deze veronderstelde weigeringsgrond, en steeds in de onterechte aanname van de verwerende partij dat een nieuwe beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk zou zijn, is de minister er eenvoudigweg niet toe gekomen een verzoek te richten aan de gemeenteraad om zich te buigen over de zaak van de wegen.

De verzoekers menen dat de exceptie ook elke juridische grondslag ontbeert. Op de aanvraag van de verzoekers moet niet artikel 133 DRO worden toegepast, maar de artikelen 4.2.15 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO). Onder gelding van de VCRO kan er geen twijfel over bestaan dat de minister wel degelijk bevoegd is om in het kader van administratieve beroepen de gemeenteraad te verzoeken samen te komen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. Uit een grondwetsconforme interpretatie volgt dat de minister zowel onder het DRO als onder de VCRO over de laatgenoemde bevoegdheid beschikt. Er anders over oordelen zou er immers op neerkomen dat er voor een teleurgestelde aanvrager van een verkavelingsvergunning de facto geen enkele rechtsbescherming bestaat. Mocht de Raad van State, ingevolge de exceptie zoals aangevoerd door de verwerende partij, van oordeel zijn dat er zich in casu een potentieel ontvankelijkheidsprobleem stelt, dan vragen de verzoekers om een grondwetsconforme interpretatie van de relevante bepalingen van de VCRO of het DRO. Minstens wordt gevraagd dan de volgende prejudiciële vraag voor te leggen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schenden art. 133 §1 van het Decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 (‘DRO’) cq. art. 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (‘VCRO’) het gelijkheidsbeginsel, ondermeer verankerd in de artikelen 10 en 11 van de Gecoördineerde Grondwet, indien deze bepalingen zo dienen te worden gelezen dat de vergunningverlenende overheid die uitspraak doet in beroep, in casu de Minister van Ruimtelijke Ordening op grond van de overgangsbepalingen

art. 7.5.8 §4 tweede lid VCRO io. art. 193 §2 eerste lid DRO, geen mogelijkheid of bevoegdheid zou hebben om de Gemeenteraad te verzoeken een besluit te nemen over de zaak der wegen, waardoor de aanvrager van een verkavelingsvergunning die ‘de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracé wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat’ en die geconfronteerd werd met het uitblijven van een beslissing van de Gemeenteraad over de zaak der wegen, niet op nuttige wijze gebruik kan maken van de beroepsmogelijkheden die voormelde regelgeving voorziet naar aanleiding van een weigeringsbeslissing, terwijl de aanvrager van een vergunning die geen dergelijke aanleg of aanpassing van verkeerswegen voorziet, deze mogelijkheden wél heeft?”.

14. Het feitelijk uitgangspunt van de aangevoerde exceptie is dat er voorzien wordt in de aanleg van een nieuwe verkeersweg omdat, zoals in het bestreden besluit wordt overwogen, “de te verkavelen percelen (...) niet (palen) aan het openbaar domein of een voldoende uitgeruste weg”. In het enig middel trachten de verzoekers het “volkomen onjuist motief” van het bestreden besluit “dat de achtergelegen gronden van verzoekers zgn. ingesloten zouden zijn en niet zouden palen aan de openbare weg” te weerleggen. In die omstandigheden valt de beoordeling van de aangevoerde exceptie samen met de beoordeling van het enig middel hierna.

V. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

15. Het enig middel wordt genomen uit de schending van de artikelen 4.3.1 en 4.3.5 VCRO, van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), van artikel 1, b) van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd (hierna: het ministerieel besluit van 6 februari 1971), van het beginsel dat vergunningen steeds worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten, van de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële

motiveringsplicht, van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekers betogen dat in het bestreden besluit ten onrechte wordt gesteld dat de te verkavelen gronden geen toegang zouden kunnen nemen tot de openbare weg omdat lot 5 geen deel zou uitmaken van het openbaar domein maar eigendom zou zijn van de n.v. Promabo. Steunende op deze onterechte aanname wordt gesteld dat het verkavelingsaanvraagdossier van de verzoekers onvolledig zou geweest zijn omdat geen eigendomsattest of machtiging van de eigenaar met betrekking tot lot 5 zou toegevoegd zijn, dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking zou komen doordat de ontsluiting naar de openbare weg die op het verkavelingsplan werd aangeduid, niet zou kunnen aangelegd worden en dat de toekomstige bouwvergunningen binnen de verkaveling niet zouden kunnen afgeleverd worden bij gebrek aan ligging aan een voldoende uitgeruste weg, zodat het zagezegd misleidend zou zijn de verkavelingsvergunning af te leveren.

Nochtans dient de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing te steunen op motieven die zowel juridisch als feitelijk correct zijn, en in redelijkheid aanvaardbaar. Op grond van de formele motiveringsplicht dienen deze motieven in de beslissing zelf te worden opgenomen, of toch minstens tezamen met het besluit ter kennis te worden gebracht van de rechtsonderhorige.

Volgens de verzoekers blijkt het bestreden besluit vooreerst gesteund te zijn op de verkeerde feitelijke aanname dat de achtergelegen gronden waarvoor thans een verkavelingsaanvraag wordt ingediend ingesloten zouden zijn, en dus niet rechtstreeks zouden grenzen aan de openbare weg. De landmeter van de verzoekers heeft voorafgaand aan het indienen van de aanvraag de nodige opzoeken gedaan bij het registratiekantoor en het kadaster en de resultaten van dit onderzoek werden toegevoegd aan de verkavelingsaanvraag. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat de te verkavelen gronden grenzen aan het perceel nr. 306/z dat deel uitmaakt van het openbaar domein van de gemeente Haacht. Het aan de eigendom van de verzoekers palende lot 5 werd immers door de n.v. Promabo op grond van de verkavelingsvergunning die haar op 7 december 1992 werd

afgeleverd als onderdeel van de wegenis binnen de verkaveling overgedragen aan de gemeente Haacht. Het bestreden besluit verwijst dus ten onrechte naar een perceel nr. 306/z(deel) dat zogenaamd eigendom zou zijn van n.v. Promabo, aangezien dit perceel onbestaande blijkt te zijn.

Volgens de verzoekers blijkt uit de door hen voorgelegde stukken duidelijk de eigendomssituatie. De wegenis die toegang verschaft tot de verkaveling van de verzoekers kan over het openbaar domein van de gemeente Haacht worden aangekoppeld op een bestaande weg, aangelegd door n.v. Promabo naar aanleiding van een eerder door de gemeente Haacht afgeleverde verkavelingsvergunning. Het schepencollege van Haacht heeft immers in de vergunningsprocedure in eerste aanleg geen enkel bezwaar gemaakt tegen een aansluiting over het openbaar domein.

Overigens dient vastgesteld dat het bestreden besluit om deze (foutieve) stelling te schragen verwijst naar een eenzijdig opmetingsplan bijgebracht door de n.v. Promabo. Aan een dergelijk eenzijdig “bewijsstuk” kan uiteraard niet dezelfde bewijswaarde gehecht worden als aan de officiële stukken die door de verzoekers als bewijs van het tegendeel werden bijgebracht. Het bestuur dient bij de beoordeling van eigendomssituaties (mochten eigendomssituaties al relevant zijn bij de beoordeling van een bouw- of verkavelingsaanvraag, quod non) te steunen op de informatie van het kadaster en de administratie registratie en domeinen, aangezien het ook deze informatie is die in het kader van de aanvraag dient te worden bijgebracht. De wetgeving bepaalt dus zelf welke informatie doorslaggevend dient te zijn bij de beoordeling van een bouw- of verkavelingsaanvraag.

Hoe dan ook dient vastgesteld dat aan de verzoekers vergunning wordt geweigerd onder verwijzing naar documenten (een opmetingsplan van n.v. Promabo) die hen nooit ter kennis werden gebracht. Zulks maakt een schending uit van de motiveringsplicht, die aan de rechtsonderhorige immers poogt te verzekeren dat hij bij kennisname van het besluit over alle gegevens beschikt om desgevallend de beslissing aan te vechten bij de Raad van State. Alleen al om deze reden dient het bestreden besluit te worden vernietigd.

Zelfs aangenomen dat de hiervoor weerlegde feitelijke premisse juist zou zijn (quod non), kon zulks nog geen aanleiding zijn om de gevraagde

vergunning niet te verlenen. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State worden de vergunningen immers afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Het kwam de verwerende partij dus niet toe om, onder verwijzing naar de beweerde eigendomssituatie van de gronden gelegen naast de verkaveling, te stellen dat de aanvraag bij gebrek aan ontsluitingsmogelijkheid niet in aanmerking zou komen. Zodoende wordt immers uitspraak gedaan over burgerlijke rechten, waarvoor een administratieve overheid geen enkele bevoegdheid heeft.

Overigens gaat het bestreden besluit voorbij aan de mogelijkheden die het burgerlijk recht biedt om beweerd ingesloten gronden te ontsluiten naar de openbare weg. Los van elke eigendomskwestie ontstaat een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang ten gunste van alle passanten bij aanhoudend gebruik van een terrein als openbare weg. Elke eigenaar van ingesloten gronden heeft op grond van art. 682 e.v. van het Burgerlijk Wetboek tevens het recht om een uitweg te vorderen voor het normaal gebruik van zijn eigendom, desgevallend tegen betaling van een vergoeding voor de last die aldus wordt gevestigd op het dienstbaar erf. Het komt evenwel niet aan een administratieve overheid toe om zich over het bestaan of over de mogelijkheid van toekenning van dergelijke burgerlijke rechten uit te spreken, reden waarom vergunningen dus dienen te worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

De verzoekers stellen dat in het bestreden besluit volkomen ten onrechte wordt gesteld dat hun verkavelingsaanvraagdossier onvolledig zou geweest zijn omdat zogenaamd geen eigendomsattest of machtiging van de eigenaar met betrekking tot lot 5 (in het besluit aangeduid als “perceel 306 z/deel”) zou toegevoegd zijn. Volgens de rechtspraak van de Raad van State dienen beweerde onvolledigheden in een aanvraagdossier slechts tot weigering van een vergunning te leiden indien deze onvolledigheden van aard zijn het bestuur te misleiden. Te dezen werd alle mogelijke informatie over de eigendomssituatie van alle gronden voorgelegd aan het bestuur. Het bewijs werd voorgelegd dat de verzoekers eigenaars zijn van de te verkavelen gronden. Tevens werd het bewijs voorgelegd dat het belendend perceel waarop de ontsluitingswegenis wordt voorzien, deel uitmaakt van het openbaar domein van de gemeente Haacht

bestemd tot realisatie van een weg binnen de verkaveling en waarover dus een weg kan worden aangelegd.

Volgens de verzoekers kon de verwerende partij als bestuur principieel slechts akte nemen van de voorgelegde stukken en van de (onterechte) aanspraken van n.v. Promabo, om vervolgens vergunning af te leveren, zonder daarbij enige uitspraak te kunnen doen over het bestaan van burgerlijke rechten in deze of gene zin. De verzoekers houden voor dat in redelijkheid en op grond van het voorgelegd dossier niet kan gesteld worden dat het bestuur misleid zou zijn geworden.

Ten gronde menen de verzoekers dat het dossier voldoet aan alle vereisten inzake dossiersamenstelling. De verzoekers wijzen er op dat het bestreden besluit in globo verwijst naar het ministerieel besluit van 6 februari 1971, waaraan te dezen zogenaamd niet voldaan zou zijn. Volgens de verzoekers maakt het louter verwijzen naar dit besluit, zonder de precieze bepalingen aan te halen die geschonden zouden zijn, op zich reeds een motiveringsgebrek uit. Alleszins dient vastgesteld dat aan de vereisten voldaan is, aangezien de verzoekers immers het eigendomsbewijs van de te verkavelen gronden voorleggen en het voormeld besluit geenszins vereist dat de aanvrager ook een eigendomsbewijs van de gronden voorlegt van de gronden waarover de ontsluitingsweg dient te komen. Te dezen is dergelijk bewijs, zoals hoger aangetoond, volledig overbodig, daar dit stuk grond reeds deel uitmaakt van het openbaar domein aangezien het als onderdeel van de weg binnen bestaande verkaveling overgedragen werd aan de gemeente Haacht.

De verzoekers stellen dat het bestreden besluit ten slotte ook ten onrechte verwijst naar toekomstige bouwvergunningen binnen de verkaveling die niet zouden kunnen afgeleverd worden bij gebrek aan ligging aan een voldoende uitgeruste weg, zodat het zagezegd misleidend zou zijn de verkavelingsvergunning af te leveren. Volgens artikel 4.3.5 VCRO speelt de voorwaarde van ligging aan een voldoende uitgeruste weg slechts bij bouwaanvragen, en evident niet bij verkavelingsaanvragen. In het kader van een verkaveling maakt de wegontsluiting immers deel uit van het verkavelingsplan. Volgens de verzoekers voorziet de aanvraag te dezen wel degelijk in de aanleg van een ontsluitingsweg met voldoende uitrusting. De bouwvergunningen zullen

dus perfect afgeleverd kunnen worden na realisatie van deze ontsluitingsweg. Overigens kon in het kader van de verkavelingsvergunning met toepassing van art. 4.2.21 VCRO (fasering van werken) opgelegd worden dat in een eerste fase de weg diende te worden aangelegd, vooraleer de effectieve “verkaveling” (= aanbieden op de markt van bouwkavels voor woningbouw) kan plaatsvinden. De verzoekers besluiten dat het zogenaamde risico op misleiding totaal onbestaande is.

16. In haar memorie van antwoord wijst de verwerende partij er op dat de verzoekers hun argumentatie met betrekking tot het eigendomsrecht van het perceel met kadasternummer 306/z steunen op gegevens die zij hebben verkregen bij de diensten van het kadaster. Zoals bevestigd wordt in de rechtspraak van het Hof van Cassatie kunnen de vermeldingen van het kadaster op zichzelf geen recht van eigendom bewijzen, noch daartoe een titel opleveren. Een orgaan van actief bestuur zal steeds moeten nagaan of de gegevens van het kadaster overeenstemmen met andere inlichtingen of aanwijzingen. Zoals wordt bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State komt het aan het bestuur toe om na te gaan of de gegevens van het kadaster wel correct, voldoende actueel en volledig zijn.

Volgens de verwerende partij wordt in de bestreden beslissing op correcte wijze overwogen dat volgens de authentieke akte van 11 februari 2005 de loten 1, 2 en 3, zoals aangeduid op het bij de notariële akte gevoegde opmetingsplan, kosteloos worden overgedragen aan de gemeente Haacht. Het lot 5, aangeduid op het voormelde opmetingsplan en voorwerp van het litigieuze geschil, wordt niet overgedragen en blijft eigendom van de n.v. Promabo. Dit lijkt logisch aangezien de gemeente enkel de wegen wenst in te lijven in het openbaar domein en niet de achterliggende gronden.

Overigens moet worden vastgesteld dat beide contracterende partijen, namelijk de gemeente Haacht en de n.v. Promabo, het eens zijn dat lot 5 toebehoort aan de n.v. Promabo.

De argumentatie van de verzoekers dat de gemeente eigenaar zou zijn van het gedeelte grond dat grenst aan hun eigendom en aan de bestaande

wegenis, mist volgens de verwerende partij feitelijke grondslag en moet worden verworpen.

De verwerende partij wijst er op dat het opmetingsplan van de BVBA Aaro-Topo een onderdeel is van de notariële akte van 11 februari 2005. Zowel in de bezwaarschriften, de vergunningsweigering van 17 juli 2008, als in het beroepsschrift van de verzoekers wordt verwezen naar de notariële akte van 11 februari 2005 en dus ook naar het opmetingsplan van de b.v.b.a. Aaro-Topo. De verzoekers zijn bijgevolg op de hoogte van het bestaan van deze documenten zodat bezwaarlijk kan worden aangenomen dat hun rechten van verdediging zouden zijn geschonden. De verzoekers verduidelijken niet op afdoende wijze in welke mate het opmetingsplan afbreuk zou doen aan hun rechten van verdediging. Zij konden er in elk geval inzage van krijgen op grond van de openbaarheid van bestuur. Daarnaast moet worden vastgesteld dat de eigendomsoverdracht een verbintenisrechtelijke aangelegenheid is. Er is geen wettelijke bepaling die de gemeente of de andere organen van actief bestuur ertoe verplicht dergelijke notariële aktes mee te delen of ter inzage te leggen aan de burgers. De rechten van verdediging van de verzoekers zijn bijgevolg niet geschonden.

Vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Het komt de vergunningverlenende overheid niet toe bij de beoordeling van een aanvraag hierover uitspraak te doen. Met andere woorden, de vergunningverlenende overheid mag zich niet steunen op een vaststelling die impliceert dat zij uitspraak doet over een ‘betwist’ eigendomsrecht. In casu wordt het eigendomsrecht van het zogenaamde lot 5 - het perceel dat zich tussen de openbare weg en het te verkavelen perceel bevindt - niet betwist. Zowel de gemeente Haacht als de n.v. Promabo zijn van oordeel dat het lot 5 eigendom is van de n.v. Promabo. De loutere bewering van een derde, namelijk de verzoekers, dat dit lot eigendom zou zijn van de gemeente Haacht kan geen afbreuk doen aan de bepalingen van de notariële akte van 11 februari 2005 en aan de uitdrukkelijke wilsuiking van de contracterende partijen. Volgens de verwerende partij heeft zij geen uitspraak gedaan over een betwist eigendomsrecht.

Artikel 1, b) van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 bepaalt dat het dossier van een verkavelingsaanvraag een document moet bevatten waaruit blijkt dat de aanvrager eigenaar van de gronden is, dan wel door de eigenaar gemachtigd is. Volgens de verwerende partij wordt in de verkavelingsaanvraag op foutieve wijze aangeduid dat de kwestieuze gronden grotendeels toebehoren aan de verzoekers en voor een klein gedeelte aan de gemeente Haacht. Immers, een gedeelte van het stuk grond waarop de nieuwe wegenis wordt aangelegd, behoort toe aan de n.v. Promabo. Deze heeft zich in een bezwaarschrift uitdrukkelijk verzet tegen de verkavelingsaanvraag en het gebruik van haar gronden zonder een voorafgaande machtiging. Het dossier van de verkavelingsaanvraag is dan ook onvolledig -er ligt namelijk geen machtiging voor van de werkelijke eigenaar- én misleidend aangezien de eigendomssituatie op een foutieve wijze wordt weergegeven.

Hoewel het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 op zich niet volstaat om een aanvraag te weigeren, staat het, zoals het gesteld wordt in de rechtspraak van de Raad van State, aan de vergunningverlenende overheid toe om te oordelen of een bepaald stuk in een aanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. De verwerende partij meent dat zij terecht heeft overwogen dat het ontbreken van de machtiging van de eigenaar om een ontsluitingsweg aan te leggen over zijn eigendom een essentieel onderdeel is van het aanvraagdossier.

De verwerende partij wijst er op dat bestreden beslissing overweegt dat artikel 4.3.5 VCRO, namelijk de vereiste dat het kwestieuze perceel moet zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat, niet van toepassing is op verkavelingsaanvragen. De argumentatie van de verzoekers dat de bestreden beslissing een onwettige toepassing maakt van artikel 4.3.5 VCRO moet volgens de verwerende partij dan ook worden verworpen. De ontsluitingsweg van de verkaveling wordt in casu gedeeltelijk ingeplant op een perceel dat gelegen is tussen de eigendom van de verzoekers en de bestaande wegenis Klein Eikeblok. Gelet op het feit dat dit perceel toebehoort aan de n.v. Promabo, er geen machtiging voorligt en deze eigenaar zich uitdrukkelijk verzet tegen de verkavelingsaanvraag, overweegt de bestreden beslissing op correcte wijze dat het misleidend zou zijn een

verkavelingsvergunning af te leveren als vooraf geweten is dat geen stedenbouwkundige vergunning voor de woningen zal kunnen worden afgeleverd omdat de verkaveling niet ontsloten zal zijn door een voldoende uitgeruste weg. Immers, zoals blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State maakt het bebouwen van de loten (aan een voldoende uitgeruste weg) precies de finaliteit van een verkavelingsvergunning uit. Het afleveren van een verkavelingsvergunning die een ontsluitingsweg concipieert die niet effectief zal kunnen worden gerealiseerd, zou strijdig zijn met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1 VCRO.

De verwerende partij besluit dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd en niet strijdig is met het redelijkheids- of zorgvuldigheidsbeginsel.

17. In hun memorie van wederantwoord verduidelijken de verzoekers dat het initieel de bedoeling was van de ontwikkelaar van de naastgelegen verkaveling om de thans in het geding zijnde gronden mee op te nemen als onderdeel van zijn verkaveling. In 1992 werden daartoe eerst de rechtsvoorgangers van de verzoekers en nadien de verzoekers zelf door de gemeente en n.v. Promabo als promotor van de verkaveling onder druk gezet om over te gaan tot de verkoop van hun achtergelegen gronden waarbij hen werd voorgehouden dat een inbreng binnen de verkaveling n.v. Promabo de enige kans zou zijn om tot ontwikkeling ervan over te gaan. Met tussenkomst van het gemeentebestuur werden zodoende een aantal voorstellen geformuleerd waarbij zij hun gronden tegen een spotprijs dienden te verkopen aan n.v. Promabo. De verzoekers werden in dit verband zwaar onder druk gezet omdat de inbreng van hun gronden werd ingecalculeerd voor de aanleg van een zogenaamde “pijpenkop” aan het uiteinde van de wegenis binnen de verkaveling, en tevens mee in aanmerking was genomen bij het ontwerp van de in de verkaveling voorziene bouwlotten. Aangezien de verzoekers evidentierwijze niet bereid waren hun gronden onder de geformuleerde voorwaarden af te staan kon uiteindelijk het verkavelingsplan ingediend door n.v. Promabo slechts vergund worden voor zover het betrekking had op de gronden van n.v. Promabo. Op het uiteindelijk vergunde verkavelingsplan liep de wegenis dus af tegen de eigendomsgrens met

de verzoekers, en diende dus een niet realiseerbaar half bouwlot te worden uitgesloten van de vergunning. Dit lot werd vervolgens op het verkavelingsplan ingekleurd in geel, en zodoende toegevoegd aan de wegenis die volgens de vergunning aan de gemeente diende te worden overgedragen.

Na afgifte van de vergunning werd de verkaveling inderdaad gerealiseerd met aanleg van een onafgewerkte weg, merkwaardig genoeg aflopend niet tegen de eigendomsgrens van de verzoekers maar op enkele meters van deze eigendomsgrens. Ook het niet bebouwbaar half bouwlot, liggend tegen de eigendomsgrens, werd als groenstrook ingericht.

Het slechts gedeeltelijk afwerken van de wegenis tot op een afstand van de eigendomsgrens was volgens de verzoekers kennelijk een manoeuvre van de promotor, die blijkbaar hoopt hen op termijn toch nog te kunnen dwingen tot een overdracht van hun gronden. In januari 2003 werden de verzoekers daartoe overigens opnieuw gecontacteerd met een voorstel waarbij onder impliciete bedreigingen werd duidelijk gemaakt dat zij zonder “samenwerking” met n.v. Promabo hun gronden nooit zouden kunnen ontwikkelen. Wanneer de verzoekers dan in 2007 het plan hebben opgevat om zelf tot de verkaveling van hun gronden over te gaan, hebben zij zich uiteraard op voorhand bevraagd bij de gemeente Haacht omtrent het eigendomsstatuut van het stuk grond gelegen tussen hun eigendom en de verkaveling Klein Eikeblok. Tot hun verrassing werd daarbij meegedeeld dat de strook grond in kwestie nog eigendom zou zijn van n.v. Promabo, dit terwijl de in geel aangeduide stroken aangeduid op het verkavelingsplan vergund op 7 december 1992 dienden te worden overgedragen aan de gemeente Haacht. Er wordt op dat ogenblik aan de verzoekers echter geen kopie voorgelegd van de akte met opmetingsplan van 11 februari 2005 die de verwerende partij thans als stuk voor de Raad van State voorlegt. Op vraag van de verzoekers wordt door landmeter W. De Lannoy navraag gedaan zowel op het kantoor van de ontvanger van registratie te Haacht als op het kadaster te Haacht. Telkens werd de bevestiging gegeven dat de wegenis van de verkaveling Klein Eikeblok en de volledige reststrook (het niet-realiseerbaar lot uit de verkaveling van 1992) eigendom zijn van de gemeente Haacht. Wegenis en reststrook blijken overigens deel uit te maken van één enkel kadastraal perceel. Naderhand (ingevolge het weigeringsbesluit in eerste aanleg)

werd door landmeter De Lannoy bovendien nog navraag gedaan bij het hoofdbestuur van het kadaster te Brussel, alwaar eveneens werd bevestigd dat de grond in kwestie voorwerp heeft uitgemaakt van kosteloze grondafstand door n.v. Promabo aan de gemeente Haacht, met precisering dat de volledige wegenis oorspronkelijk, voor mutatie, kadastraal werd geïdentificeerd als nr. 306/z. Zowel voor als na de mutatie van de kadastrale nummering staat de grond in kwestie afgebeeld als wegenis. Landmeter De Lannoy neemt tevens bij de gemeente inzage van het verkavelingsplan van de oorspronkelijke vergunning van 7 december 1992 en stelt vast dat, op dit plan, de integrale wegenis en de reststrook tegen de eigendomsgrens met de verzoekers in geel aangeduid zijn, en dus volgens de vergunningsvoorwaarden dienden te worden ingebracht in het openbaar domein van de gemeente. Uit deze toelichting blijkt derhalve dat niet alleen de oorspronkelijke wegenis van het verkavelingsplan (die dus doorliep tot aan de eigendomsgrens met de verzoekers), maar ook het zgn. restlot aan de gemeente diende te worden overgedragen. Ook ter gelegenheid van de navragen door landmeter De Lannoy, bewaart de gemeente het stilzwijgen over de akte met opmetingsplan van 11 februari 2005. Conform de aldus ingewonnen informatie wordt de reststrook tussen het eigendom van de verzoekers en de op het terrein reeds aangelegde weg in de verkavelingsaanvraag aangeduid als openbaar domein van de gemeente Haacht.

De verzoekers preciseren dat pas na de indiening van de verkavelingsaanvraag op 29 mei 2008, tijdens het openbaar onderzoek in het bezwaarschrift van de n.v. Promabo plots wordt verwezen naar een notariële akte met opmetingsplan van 11 februari 2005, waarbij door de n.v. Promabo afstand werd gedaan van de gronden die volgens de verkavelingsvergunning aan de gemeente dienden te worden overgedragen. Deze akte was tot op dat ogenblik steeds achtergehouden, en alleen al het tijdsverloop is volgens de verzoekers opmerkelijk. Kennelijk heeft de n.v. Promabo dus 13 jaar gewacht na het afleveren van de verkavelingsvergunning Klein Eikeblok (op 7 december 1992) om afstand te doen van de wegenis, en heeft de gemeente Haacht dit zomaar toegestaan. Dit valt volgens de verzoekers slechts te begrijpen omdat men van de zijde van de ontwikkelaar aan het gemeentebestuur steeds is blijven

voorspiegelen dat men hen nog wel “op de knieën zou krijgen”, teneinde hun gronden voor een prikje mee op te nemen binnen de verkaveling n.v. Promabo.

Ook de inhoud van de akte, die de verzoekers dus slechts ter inzage hebben gekregen na de neerlegging van het administratief dossier van de verwerende partij bij de Raad van State, valt slechts te begrijpen tegen dezelfde achtergrond. Klaarblijkelijk zou de litigieuze kavel door de n.v. Promabo afgesplitst zijn van de rest van de wegenis die vergund werd binnen de verkaveling, en zou het aldus nieuw gecreëerde perceel (het beruchte “lot 5”) niet mee overgedragen zijn aan de gemeente Haacht. Volgens de verzoekers was dit dus opnieuw een manoeuvre om te verhinderen dat zij hun gronden zelf zouden ontwikkelen.

De verzoekers stellen dat de verwerende partij zich in het bestreden besluit klaarblijkelijk gesteund heeft op voornoemde akte van 11 februari 2005 om te beweren dat de verzoekers geen toegang zouden hebben tot de wegenis op de verkaveling. Evenwel wordt op die manier ten onrechte een groter belang toebedeeld aan deze notariële akte dan zij in werkelijkheid heeft. De notariële akte houdende eenzijdige grondafstand ingevolge een verkavelingsvergunning is immers slechts een formaliteit die moet toelaten de grondafstand die werd vastgelegd in de verkavelingsvergunning, tegenstelbaar te maken aan derden te goeder trouw (na hypothecaire overschrijving). De aanvrager van de verkavelingsvergunning kan dus niet post factum de inhoud en de draagwijdte van de vergunningsvoorwaarden aanpassen.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de wegenis en de aanhorigheden ervan, die op grond van de verkavelingsvergunning van 7 december 1992 dienden te worden afgestaan aan de gemeente Haacht, wel degelijk deel uitmaken van het domein van de gemeente. De verkavelingsvergunning van 7 december 1992 werd inmiddels volledig uitgevoerd (zij het dat de wegenis nog niet volledig werd aangelegd). Van deze vergunning werd nooit afstand gedaan en evenmin werd ooit een nieuwe, vervangende verkavelingsvergunning aangevraagd.

De verzoekers menen dat ingevolge de verkavelingsvergunning derhalve op reglementaire wijze een ordening tot stand werd gebracht waarbij op de bedding en de aanhorigheden van de wegenis binnen de verkaveling een

publiekrechtelijke erfdienstbaarheid werd gevestigd. Deze vaststelling volstaat volgens de verzoekers op zich reeds om hen toe te laten daarop een nieuwe wegenis aan te koppelen. Bovendien heeft de n.v. Promabo er zelf voor gekozen uitvoering te geven aan de verkavelingsvergunning van 7 december 1992. Zij heeft zich dus neergelegd bij de voorwaarden die deze verkavelingsvergunning bevat, inbegrepen de contouren van de openbare weg die in de verkaveling werd vergund. De verzoekers verwijzen naar de volgende voorwaarden opgenomen in het vergunningsbesluit van 7 december 1992: “Vooraleer over te gaan tot de verkoop of aanwending van betrokken grond als bouwperceel: - moet de op het plan geel gekleurde strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein der wegen gratis aan de gemeente worden overgedragen - moet de aanvrager de ontworpen wegenis uitvoeren op eigen kosten overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurd ontwerp). Indien thans zou blijken dat de afstand van een gedeelte van deze weg nog in een notariële akte dient te worden bevestigd, neemt zulks niet weg dat de afstand heeft plaatsgevonden doordat de verkavelingsvergunning inmiddels werd uitgevoerd. Het beweerd gebrek aan overschrijving op het hypotheekkantoor neemt niet weg dat de transactie heeft plaatsgevonden, en dat de wegenis zoals weergegeven op het plan dus onomkeerbaar opgenomen is in het domein van de gemeente Haacht, uit kracht van de inmiddels door n.v. Promabo uitgevoerde verkavelingsvergunning. Minstens dient vastgesteld dat de verplichting tot overdracht van het restant van de wegenis voortvloeit uit de verkavelingsvergunning van 7 december 1992, en dat de loutere formaliteit van deze overdracht dus eerstdaags nog dient plaats te vinden. De ordening zoals tot stand gebracht in voormelde verkavelingsvergunning dient immers te worden gerespecteerd, hetgeen impliceert dat de wegenis wordt doorgetrokken tot aan de eigendomsgrens van verzoekers.

De verzoekers verwijten de verwerende partij dat ze dit alles niet in haar besluitvorming betrokken heeft en, niettegenstaande de duidelijke argumentatie van de verzoekers over de draagwijdte van de verkavelingsvergunning van 7 december 1992, deze vergunning zelfs nooit heeft opgevraagd bij de gemeente Haacht. De verzoekers noemen het opmerkelijk dat in het administratief dossier zoals het aan de Raad van State wordt voorgelegd

geen enkel stuk met betrekking tot deze vergunning wordt voorgelegd. Het is de verzoekers een raadsel hoe de verwerende partij heeft gemeend een beslissing te kunnen nemen over hun aanvraag, zonder dat het administratief dossier een kopie blijkt te bevatten van deze integrale verkavelingsvergunning en zonder dat dus duidelijk is tot waar de wegenis van deze vergunning precies loopt. De enige gegevens die daaromtrent bekend zijn, hebben de verzoekers zélf bijgebracht maar worden blijkbaar genegeerd door verweerster. In opdracht van de verzoekers heeft landmeter Werner De Lannoy de kwestieuze verkavelingsvergunning van 7 december 1992 ingekeken bij de gemeente Haacht, waarbij werd vastgesteld dat de integrale wegenis en de reststrook tegen de eigendomsgrens met de verzoekers volgens het verkavelingsplan dienden te worden ingebracht in het openbaar domein van de gemeente Haacht. Dit blijkt ook uit de gegevens van kadaster. De verkavelingsvergunning diende immers te worden overgemaakt aan het kadaster om de kadastrale schetsen aan te passen aan de verdeling die middels de vergunning werd doorgevoerd.

De verzoekers menen dat, gelet op het voorgaande het alleszins vaststaat dat zij geen “onvolledige” of “misleidende” verkavelingsaanvraag hebben ingediend. Eerder dient vastgesteld dat hun aanvraag het voorwerp is geworden van allerlei manoeuvres van de zijde van een rancuneuze ontwikkelaar, die met alle macht wenst te verhinderen dat de verzoekers op onafhankelijke wijze hun eigendom zouden kunnen ontwikkelen.

Ten slotte menen de verzoekers dat er is wel degelijk sprake is van een schending van de formele motiveringsplicht, wanneer een besluit wordt gesteund op stukken die voorheen nooit aan de rechtsonderhorige ter kennis werden gebracht, en die evenmin samen met het besluit worden genotificeerd. De verzoekers konden ook in hun beroepsschrift bij de provincie Vlaams-Brabant niet verwijzen naar de inhoud van deze akte, maar zij hebben slechts verwezen naar het bestaan van deze akte omdat daarnaar verwezen werd in het bezwaarschrift van de n.v. Promabo. Volgens de rechtspraak van de Raad van State dient een verzoeker bij kennisname van het bestreden besluit alle motieven te kennen waarop dit besluit gesteund is, en wel om hem toe te laten met kennis van zaken de bestaande proceduremogelijkheden (inclusief beroep bij Raad van State) uit te putten. Te dezen werd de vergunning geweigerd op grond van een eigendomsakte

die de verzoekers niet kenden, en waarvan zij - volgens de verwerende partij - ook geen inzage dienden te krijgen op grond van de openbaarheid van bestuur. Deze vaststelling volstaat om het bestreden besluit te vernietigen.

Beoordeling

18. De artikelen 4.3.1, § 1, 1° en 4.3.5, § 1 VCRO luiden als volgt:

“Art. 4.3.1. §1. Een vergunning wordt geweigerd:
1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:
(...)
b) een goede ruimtelijke ordening;
(...)

Art. 4.3.5. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie ‘wonen’ (...) kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat”.

Krachtens artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet diende het bestreden besluit afdoende te worden gemotiveerd.

Artikel 1, b) van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 luidt als volgt:

“Om als volledig te worden beschouwd, moet het dossier van een verkavelingaanvraag ten minste volgende stukken bevatten, in drievoud:
(...)
b) een document waaruit blijkt dat de aanvrager eigenaar van de gronden is, dan wel door de eigenaar gemachtigd is”.

19. In het middel stellen de verzoekers dat het in artikel 1, b) van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 bedoelde document “volledig overbodig” was voor hun verkavelingsaanvraag, aangezien lot 5 behoort tot het openbaar domein van de gemeente Haacht. Ter ondersteuning van deze kwalificatie hebben de verzoekers bij hun aanvraag een uittreksels uit de kadastrale plannen gevoegd waarop de wegenis van de verkaveling “Eycke Bloeke” samen met lot 5 één enkel perceel vormt. Dienaangaande moet met de verwerende partij worden opgemerkt dat uit de voornoemde weergave in de kadastrale plannen niet op zichzelf kan worden afgeleid dat het lot 5 tot het “openbaar domein van de gemeente Haacht” behoort.

Verder moet worden vastgesteld dat op het door de verzoekers voorgelegde plan van de verkaveling van 7 december 1992 het lot 5 gelegen is buiten de grenzen van die verkaveling (randnr. 4). Er ligt geen bewijsstuk voor waaruit kan worden opgemaakt dat de inzake verkavelingsvergunningen of inzake wegaanleg bevoegde overheid zich over lot 5 zou hebben uitgesproken. Zelfs al wordt aangenomen dat de verleende verkavelingsvergunningen de verplichting inhouden om de wegenis kosteloos aan de gemeente over te dragen, blijkt niet dat deze verplichting zou gelden voor een “achterliggend” perceel dat buiten de grenzen van de verkaveling gelegen is en waarover toegang kan worden genomen tot kavels waarvan bij de aanvraag uitdrukkelijk is gesteld dat ze geen deel uitmaken van die aanvraag. Het blijkt dus niet dat de verwerende partij zich zou gesteund hebben op een onjuist gegeven door in het bestreden besluit aan te nemen dat lot 5 “geen deel uit(maakt) van het openbaar domein”.

Zelfs als met de verzoekers wordt aangenomen dat de verwerende partij zich op het voornoemde gegeven heeft gesteund zonder de verkavelingsvergunning van 7 december 1992 bij de gemeente Haacht op te vragen, valt niet in te zien waarom dit enkele feit de wettigheid van het bestreden besluit zou aantasten.

Anders dan de verzoekers dit zien heeft de verwerende partij zich door op het laatstgenoemde gegeven te steunen niet met schending van haar bevoegdheid uitgesproken over burgerlijke rechten.

De verzoekers hebben er zich in hun aanvraag en tijdens de administratieve beroepsprocedure steeds op beroepen dat hun terrein paalde aan de openbare weg omdat lot 5 behoorde tot het “openbaar domein van de gemeente Haacht”. Bijgevolg kunnen zij in hun middel de verwerende partij niet met goed gevolg verwijten niet te hebben onderzocht of het burgerlijk recht geen andere mogelijkheden voor ontsluiting biedt indien lot 5 geen openbaar domein zou zijn.

20. Er bestaat geen betwisting over dat de in de aanvraag voorziene wegaanleg over lot 5 essentieel is voor de aanvraag, aangezien het de enige ontsluitingsweg van de aangevraagde kavels betreft. Hiervoor is gebleken dat de verwerende partij wettig heeft kunnen aannemen dat lot 5 “geen deel uit(maakt)

van het openbaar domein”. De n.v. Promabo heeft tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag een bezwaarschrift ingediend waarin zij stelt eigenaar te zijn van lot 5.

21. Hoewel het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 op zich niet volstaat om een verkavelingsaanvraag te weigeren, staat het aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald stuk in een aanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. De Raad van State beschikt ter zake slechts over een marginaal toetsingsrecht en vermag zich niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid te stellen.

In het licht van de in randnummer 20 bedoelde gegevens tonen de verzoekers niet aan dat het oordeel van de verwerende partij dat het in artikel 1, b) van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 bedoelde document essentieel was voor het beoordelen van de aanvraag kennelijk onredelijk zou zijn.

22. Het blijkt niet dat de verwerende partij zich gesteund zou hebben op onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld door uit het ontbreken van het laatstgenoemde document en uit de in randnummer 20 bedoelde gegevens te besluiten dat “het te verkavelen perceel (...) niet gelegen (is) aan een voldoende uitgeruste weg”, en dat “er (...) op basis van de bijgevoegde stukken niet gesteld (kan) worden dat dit in de toekomst wel zo zal zijn”.

23. De verwerende partij heeft uit de laatstgenoemde vaststelling even wettig de gevolgtrekking kunnen maken dat het “misleitend (zou zijn) een verkavelingsvergunning af te leveren als vooraf geweten is dat geen stedenbouwkundige vergunning voor de woningen zal afgeleverd kunnen worden omdat de verkaveling niet ontsloten zal zijn door een voldoende uitgeruste weg”. Krachtens artikel 4.3.5 VCRO dient de vergunningverlenende overheid inderdaad de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunningen op een stuk grond dat niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat, te weigeren.

Anders dan de verzoekers dit blijkbaar zien heeft de verwerende partij artikel 4.3.5 VCRO niet toegepast op de verkavelingsaanvraag van de verzoekers, maar is in het bestreden besluit zelfs uitdrukkelijk overwogen dat die bepaling “niet van toepassing (is) op deze aanvraag”. Het blijkt niet dat het bestreden besluit artikel 4.3.5 VCRO zou hebben geschonden.

24. Door de in de randnummers 22 en 23 aangehaalde overwegingen wordt het bestreden weigeringsbesluit afdoende gemotiveerd.

25. De verzoekers bekritisieren het feit dat pas tijdens het openbaar onderzoek over hun aanvraag “plots wordt verwezen” naar de notariële akte met opmetingsplan van 11 februari 2005. Zij menen dat dit stuk tot dan steeds “werd achtergehouden”.

De notariële akte van 11 februari 2005 en het erbij gevoegde opmetingsplan werden in het administratief dossier opgenomen. Op grond van de aangevoerde rechtsregels en beginselen bestond er, anders dan de verzoekers dit zien, voor de vergunningverlenende overheid geen verplichting om deze notariële akte afzonderlijk ter kennis te brengen van de aanvragers.

26. Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekers worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens