

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 216.038 van 27 oktober 2011
in de zaak A. 193.720/X-14.332.**

In zake : de n.v. SEFACO
 rechtsgeding hervat door :
 de n.v. ISMAPA
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Els Empereur
 kantoor houdend te 2600 BERCHEM
 Uitbreidingstraat 2
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 en
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Ive Van Giel
 kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
 Louizalaan 106

 tegen :

 de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Willem Slosse
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Brusselstraat 59
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

- I. Vanessa VAN LAER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan van Rijswijklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen
- II. de gemeente SCHILDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat August Meeusen
kantoor houdend te 2020 ANTWERPEN
Jan van Rijswijklaan 232
bij wie woonplaats wordt gekozen
- III. 1. Carolus BRENNINCKMEIJER
2. Eugène TEYSSEN
3. Cathy DAEMS
4. Marc GEMOETS

5. Erik DUPONSELLE
6. Ludo VERSTRAETE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 augustus 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 28 mei 2009 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van de n.v. Sefaco tegen het besluit van 16 februari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde, tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woonpark met 28 woningen op een terrein gelegen aan de Jachthoornlaan, kadastraal bekend sectie B, nrs. 422, 387/e, 395/c en 396/a, niet wordt ingewilligd en geen vergunning wordt verleend.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 198.963 van 15 december 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.

De tussenkommende partijen sub I en II hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 1 juni 2010. De tussenkommende partijen sub I en II hebben een memorie ingediend.

De tussenkomende partijen sub III hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 3 november 2010. De tussenkomende partijen sub III hebben een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 mei 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ive Giel, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Stijn Brusselmans, die loco advocaat Willem Slosse verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Sofie Van Noten, die loco advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst verschijnt voor de tussenkomende partij sub I, advocaten August Meeusen en Ciska Servais, die verschijnen voor de tussenkomende partij sub II, en advocaat Nele Ansoms, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de tussenkomende partijen sub III, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Voor de uiteenzetting van de feiten kan worden verwezen naar het arrest nr. 198.963 van 15 december 2009.

IV. De gedinghervatting

4. Met een op 31 maart 2011 ter post aangetekende zending, dient de n.v. ISMAPA een “verzoekschrift tot hervatting van het geding” in, stellende dat zij “heden ten dage eigenares (is) van de gronden waarop de bestreden beslissing betrekking heeft”. Zij stelt dat zij “bij akte verleden (...) op 22 december 2006 (...) door de NV SEFACO en de heer Guido Sels (...) (werd) opgericht” en dat “de NV SEFACO (...) bij dezelfde akte de gronden waarop de bestreden beslissing betrekking heeft ingebracht (heeft) in de NV ISMAPA”. Bijgevolg “wenst de N.V. Ismapa op grond van art. 58 van het algemeen procedurereglement het geding te hervatten”.

5. Artikel 55 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna : algemeen procedurereglement) bepaalt :

“Zo, vóór de sluiting der debatten, een der partijen komt te overlijden, bestaat er grond tot hervatting van het rechtsgeding.

Behoudens spoedeisend geval, wordt de rechtspleging geschorst gedurende de termijn die aan de erfgenamen wordt toegekend om inventaris op te maken en te beraadslagen”.

Artikel 58 van het algemeen procedurereglement bepaalt:

“In de andere gevallen waarin grond bestaat tot hervatting van het rechtsgeding, geschiedt zulks door een verklaring ter griffie”.

Artikel 58 van het algemeen procedurereglement bepaalt geen termijn waarbinnen een verzoekschrift tot hervatting van het geding moet worden ingediend. Dit ontslaat diegene die het geding wenst te hervatten er echter niet van om met de vereiste diligentie te handelen en het verzoekschrift tot hervatting van het geding zo spoedig mogelijk in te dienen.

6. Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partij, aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, op het moment van de aanvraag van deze vergunning, nl. op 20 oktober 2008, reeds geen eigenaar meer was van de betreffende gronden. De inbreng in natura van de betreffende gronden van de verzoekende partij in de verzoekende partij tot gedinghervatting gebeurde immers tezelfdertijd met de oprichting van de verzoekende partij tot gedinghervatting, bij akte verleden op 22 december 2006 en gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 januari 2007.

Te dezen werd het verzoekschrift tot gedinghervatting ingediend op 31 maart 2011, zijnde meer dan vier jaar na de oprichting van de verzoekende partij tot gedinghervatting, wat niet getuigt van de vereiste diligentie.

Het verzoekschrift tot gedinghervatting dient dan ook als laattijdig te worden beschouwd.

Tevens dient te worden vastgesteld dat het verzoek tot gedinghervatting overbodig zou zijn geweest indien de verzoekende partij tot gedinghervatting, zijnde tenslotte de eigenaar van de betreffende gronden, zelf initieel de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bij de gemeente Schilde had ingediend. In geval van weigering van de vergunning had zij immers zelf van de vereiste hoedanigheid getuigd om een annulatieberoep in te stellen. Het gaat niet op om, na kennisname van een voor haar negatief auditoraatsverslag, dit verzuim alsnog goed te maken en door middel van een gedinghervatting toch nog in de debatten betrokken te worden.

V. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

7. De tussenkomende partijen sub III werpen in het verzoekschrift tot tussenkomst een exceptie op, stellende dat de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning sowieso niet verleend kan worden, “nu het project een voorafgaande verkavelingsvergunning noodzaakt”. Ter adstructie van deze exceptie verwijzen deze tussenkomende partijen naar recente rechtspraak

van de Raad van State, die volgens hen ook in casu toepasselijk is. Zelfs indien het bestreden besluit vernietigd zou worden op grond van de motieven die de verzoekende partij aanvoert, dan nog kan de verwerende partij geen vergunning verlenen. Het beroep dient bijgevolg te worden afgewezen bij gebrek aan belang.

8. De verzoekende partij voert tegen deze exceptie geen verweer in de laatste memorie.

Beoordeling

9. Artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DRO), van toepassing op het ogenblik dat het bestreden besluit werd genomen, luidt als volgt :

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

§ 2. Een verkavelingsvergunning kan eveneens worden aangevraagd en verleend voor het verdelen van een stuk grond in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

§ 3. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend”.

10. De verkavelingsvergunning heeft aldus een dubbel doel, met name, enerzijds, aan de koper van een kavel de verzekering te geven dat deze ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt, en anderzijds,

stedenbouwkundige voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn. Deze voorschriften zijn reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook nadat voor de kavel een stedenbouwkundige vergunning is verleend.

De rechtszekerheid die aldus aan een koper wordt geboden tot de toekomstige stedenbouwkundige aanleg van het betrokken terrein wordt hem onthouden indien, zoals te dezen, geen voorafgaande verkavelingsvergunning wordt verkregen.

11. Het project waarvoor thans de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, wordt in het verzoekschrift als volgt omschreven :

“het bouwen van een woonpark met 28 woningen
(...) ”

de aanvraag voorziet in villawoningen op ongeveer 7,7 ha met een collectieve groenzone (te behouden bos) en een centrale ontsluiting in (klinker)verharding. Vooraan bij de toegang wordt een controlepunt gerealiseerd en een collectief afvalophalingspunt en achteraan wordt een keerpunt voor de brandweer voorzien. Het woonpark wordt opgericht op een gemeenschappelijke grond in mede-eigendom, waarbij enkel de woningen in private eigendom worden toebedeeld”.

12. Hieruit blijkt dat enkel de woningen in “private eigendom” zullen worden “toebedeeld”, maar dat de gronden, die op de bouwplannen worden opgedeeld in 28 loten, elk met hun respectievelijke afmetingen, onverdeelde mede-eigendom blijven van alle eigenaars.

Door af te zien van het recht van natrekking door de onverdeelde mede-eigenaars van de grond ontstaat een recht van opstal voor de individuele eigenaars van de woningen die op de betrokken mede-eigendom worden opgericht.

13. Artikel 101, § 1 DRO vereist niet alleen een voorafgaande verkavelingsvergunning wanneer een grond wordt verdeeld om ten minste één van de kavels te verkopen, maar ook om ten minste één van de kavels te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of -zoals te dezen het geval is- een

opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Uit de woorden “of één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw” blijkt dat zelfs het duidelijk vastgestelde oogmerk om over te gaan tot de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht, voor kavels van een grond, een “voorafgaande verkavelingsvergunning” vereist.

14. Het dient bijgevolg te worden vastgesteld dat er in casu sprake was van een verplichting tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning in hoofde van de verzoekende partij, met het oog op de realisatie van het project dat wordt omschreven in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die tot de huidige bestreden beslissing heeft geleid.

De verzoekende partij beschikte dan ook op het moment van het instellen van het beroep tot nietigverklaring niet over het rechtens vereiste belang, aangezien, zoals de tussenkommende partijen sub III terecht stellen, de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning sowieso niet verleend kon worden, “nu het project een voorafgaande verkavelingsvergunning noodzaakt”.

De omstandigheid dat de thans geldende Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningverlenende overheid zou dienen toe te passen bij een gebeurlijke vernietiging van het bestreden besluit, de verkavelingsvergunningsplicht anders definieert dan het toentertijd geldende artikel 101 DRO, vermag de verzoekende partij, daargelaten het feit dat de Raad van State niet kan vooruitlopen op de beslissing die de vergunningverlenende overheid bij een gebeurlijke vernietiging zou nemen, niet toelaten alsnog een belang, dat zij initieel niet had, te verwerven.

De exceptie is gegrond.

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.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomensten, begroot op 1000 euro, ieder voor een achtste.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens