RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 221.479 van 22 november 2012
in de zaak A. 198.712/X-14.656.

In zake : de n.v. GOEDERENBEHEER-GERANCE DES BIENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Lindemans
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 januari 2011, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 8 november 2010 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende verwerping van het beroep van de n.v. Goederenbeheer-Gerance des biens tegen het uitblijven van een beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant over haar beroep tegen het besluit van 26 maart 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 13 woningen, waarvan 8 koppelwoningen en 5 alleenstaande woningen, op een terrein, gelegen te Grimbergen aan de Landhuizenlaan - Potaardestraat, kadastraal bekend afdeling 3, sectie G, nrs. 332/a en 333/g.

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.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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 27 april 2012.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Lindemans, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een 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. De verzoekende partij is eigenares van een terrein, gelegen te Grimbergen aan de Landhuizenlaan-Potaardestraat, kadastraal bekend sectie G, nrs. 332/a, 333/b, 333/c en 333/g.

3.2. Op 8 december 1964 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen aan Claire Gram voor het voormelde terrein een verkavelingsvergunning die het terrein opdeelt in 15 loten, waarvan 10 voor gekoppelde woningen en 5 voor alleenstaande woningen, onder de volgende voorwaarden:

> "1°) Geen verkoop van een lot mag toe(gelaten) worden zolang de aanvraag tot afschaffen van een deel van de buurtweg nr 45 en verplaatsing van de weg volgens aanduidingen van onderhavig plan niet door de bevoegde administratieve overheden werd toegelaten, en zolang de nieuwe weg volgens de eisen van de gemeente niet aangelegd wordt.
> 2°) De gekoppelde gebouwen dienen het voorwerp uit te maken van een samenplan terzelfdertijd door de betrokken eigenaars ingediend en moeten tesamen opgetrokken worden.
> 3°) Zich te houden aan de voorschriften van de hierbijgevoegde bijlagen Ib en II".

3.3. Op 2 februari 1967 worden de akten verleden betreffende grondafstand en ruiling inzake de voetweg.

3.4. Op 12 februari 1971 wordt een bouwvergunning afgeleverd voor 2 koppelwoningen op de loten 8 en 9. Deze vergunning is uitgevoerd.

Op 27 september 1971 wordt een eerste kavel verkocht aan Ignace Sohier.

Op 20 december 1971 wordt een tweede kavel verkocht aan Jacques Speidel.

3.5. Op 27 december 1977 worden de overige kavels ingebracht in de n.v. Goederenbeheer.

3.6. Bij een onderhandse overeenkomst van 17 oktober 1995 verkoopt de n.v. Goederenbeheer de loten 1 tot en met 7 aan de n.v. Villabouw Bostoen.

Met een brief van 22 mei 1996 deelt de gemeente Grimbergen aan de n.v. Goederenbeheer mede dat een aantal werken dienen uitgevoerd te worden om de verkaveling bouwrijp te maken, met name het aanleggen van nutsvoorzieningen (ten bedrage van 2.017.360 BEF) en het uitrusten van de weg

nr. 45, aan te leggen over een breedte van 3,30 m, met betonstroken, steenslagfundering en dolomietbedekking.

Met een brief van 26 juni 1996 deelt de n.v. Villabouw Bostoen aan de n.v. Goederenbeheer mede dat de "gemeente Grimbergen weigert bouwvergunningen af te leveren, zolang niet is voldaan aan de voorwaarden vermeld in de brief dd. 22 mei 1996".

Daarop dagvaardt de n.v. Villabouw Bostoen de n.v. Goederenbeheer in ontbinding van de koopovereenkomst en teruggave van het voorschot, vermeerderd met interesten en schadevergoeding.

Bij vonnis van 6 oktober 1998 van de rechtbank van koophandel te Gent wordt de verkoopovereenkomst van 17 oktober 1995 betreffende de loten 1 tot 7 ontbonden verklaard. In hetzelfde vonnis, dat "gemeen en tegenstelbaar aan de Gemeente Grimbergen" wordt verklaard, wordt op de vordering om te horen zeggen voor recht dat de huidige verzoekende partij "aan alle eisen van de verkavelingsvergunning voldaan heeft", gezegd voor recht "dat de Gemeente Grimbergen geen bijkomende lasten en voorwaarden aan de verkavelaar, hetzij de N.V. GOEDERENBEHEER, kon en kan opleggen inzake de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling dd. 8 december 1994 (lees: 1964)".

Bij arrest nr. 1998/AR/2696 van 10 april 2003 bevestigt het hof van beroep te Gent "de bestreden vonnissen in al hun beschikkingen, met dien verstande dat, waar in het vonnis van 06 oktober 1998 gezegd is voor recht dat de gemeente Grimbergen geen bijkomende lasten en voorwaarden aan de verkavelaar, hetzij de N.V. Goederenbeheer, kon en kan opleggen inzake de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling d.d. 08 december 1994, dit dient gelezen als 08 december 1964".

Bij arrest nr. C.03.0429.N van 18 maart 2005 van het Hof van Cassatie wordt het cassatieberoep, ingesteld door de gemeente Grimbergen, verworpen.

3.7. Op 20 april 2005 beslist de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot de gedeeltelijke goedkeuring van het deel van het vergunningenregister met betrekking tot de verkavelingen van vóór 22 december

1970. De betrokken verkavelingsvergunning wordt als vervallen opgenomen in dit register.

Tegen deze beslissing wordt door de verzoekende partij bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bezwaar aangetekend.

3.8. Op 18 december 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in tot stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van 13 woningen waarvan 8 koppelwoningen (en) 5 vrijstaande woningen" op het voormelde terrein.

Het betrokken terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in bufferzone en reservegebied voor woonwijken met in grondkleur agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.9. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag, dat wordt gehouden van 25 januari 2007 tot en met 23 februari 2007, worden geen bezwaarschriften ingediend.

3.10. Op 15 februari 2007 brengt het departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwontwikkeling Vlaams-Brabant een ongunstig advies uit.

Op 21 februari 2007 brengt het agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies uit.

3.11. Bij besluit van 26 maart 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning, om reden dat het project kadert in de realisatie van een vervallen verkaveling en aldus moet beoordeeld worden als zijnde deels gelegen in bufferzone en deels gelegen in reservegebied voor woonwijken met ondergrond agrarisch gebied,

zodat de aanvraag in strijd is met de planologische voorschriften van het gewestplan.

3.12. De verzoekende partij stelt op 10 mei 2007 tegen dit weigeringsbesluit beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. De verzoekende partij argumenteert dat de last verbonden aan de verkaveling tijdig werd uitgevoerd en de verkavelingsvergunning niet vervallen is. Zij verwijst ter zake naar het arrest van het hof van beroep te Gent van 14 april 2003.

3.13. Op 14 februari 2008 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep om volgende redenen:

> "- het ontwerp is strijdig met het art. 14 van het KB van 28 december 1972;
> - het ontwerp is eveneens strijdig met het art. 1 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB dd. 7 maart 1977);
> - uit ruimtelijk oogpunt is het niet aangewezen om in de nabijheid van de grote ringweg woningen op te trekken waarvoor de leefbaarheid en woonkwaliteit niet kan verzekerd worden. Het vrijhouden van een strook langs de ringweg beschermt ook de woonkwaliteit in het nabijgelegen woonweefsel;
> - de ontwikkeling van het woonreservegebied mits een BPA waarborgt een ruimtelijke samenhang voor het hele gebied, de planologische opties die individuele initiatieven verhinderen kunnen enkel onderschreven worden;
> - er werd geen compensatievoorstel geformuleerd voor de ontbossing van het terrein;
> - er werd geen officiële verlegging van de voetweg nr. 45 bekomen, de voorgestelde bebouwing komt op dit tracé te liggen;
> - het terrein wordt doorsneden door een openbare wegzate, die mee in het project wordt betrokken zonder dat de eigenaar van dit domein (de gemeente) akkoord is met dit project, wat niet verenigbaar is met de openbare belangen".

3.14. Na een willig beroep van de verzoekende partij, besluit de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 20 maart 2008 haar beslissing van 14 februari 2008 in te trekken en het beroep aan een nieuw onderzoek te onderwerpen. Na deze intrekking wordt geen nieuwe beslissing genomen.

3.15. Op 22 september 2008 stelt de verzoekende partij beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening wegens het uitblijven van een beslissing van de deputatie.

3.16. Op 7 januari 2009 en op 10 februari 2010 wordt een hoorzitting georganiseerd.

3.17. Bij het thans bestreden besluit van 8 november 2010 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport wordt het beroep van de aanvraagster verworpen en wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

Van dit besluit wordt aan de verzoekende partij op 26 november 2010 kennis gegeven.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Ambtshalve exceptie

4.1. Er dient, in voorkomend geval ambtshalve, te worden onderzocht of een verzoeker doet blijken van het rechtens vereiste belang.

4.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verkavelingsvergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen op 8 december 1964, de afschaffing van een deel van de buurtweg nr. 45 en de verplaatsing van deze weg volgens de aanduidingen van het plan inhoudt.

In de voorwaarden waaronder de verkavelingsvergunning werd verleend, wordt onder meer gesteld dat "(g)een verkoop van een lot mag toe(gelaten) worden zolang de aanvraag tot afschaffen van een deel van de buurtweg nr 45 en verplaatsing van de weg volgens aanduidingen van onderhavig plan niet door de bevoegde administratieve overheden werd toegelaten".

Het blijkt verder dat de in de aanvraag waarover het bestreden besluit uitspraak doet voorziene bebouwing gelegen is op het bestaande tracé van de buurtweg nr. 45.

4.3. De Nederlandse vertaling van artikel 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (hierna: de buurtwegenwet), dat deel uitmaakt van "Hoofdstuk III. Verbreding, rechttrekking, aanleg en afschaffing der buurtwegen", luidt als volgt:

> "De aanleg, de afschaffing of de wijziging van een buurtweg moeten voorafgegaan zijn van een onderzoek.
>
> De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.
>
> De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelver ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.
>
> Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking".

4.4. Te dezen blijkt niet dat de betrokken buurtweg nr. 45 is afgeschaft en verplaatst overeenkomstig de procedure bepaald in de buurtwegenwet.

De vraag rijst of hieruit volgt dat de verwerende partij, na een gebeurlijke vernietiging van het bestreden weigeringsbesluit door de Raad van State, niet anders zal kunnen dan de gevraagde vergunning opnieuw te weigeren.

4.5. De debatten dienen te worden heropend teneinde de partijen toe te laten hun standpunt hieromtrent te laten kennen.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. De zaak zal opnieuw worden opgeroepen op de openbare terechtzitting van 14 december 2012 om 9.30 uur.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig november 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	voorzitter van de Raad van State,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,

bijgestaan door

Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Greta Scheveneels	**Roger Stevens**