

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 229.049 van 4 november 2014
in de zaak A. 212.370/X-15.791.**

In zake : de CVBA PROVIDENTIA
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jan Bouckaert
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Loksumstraat 25
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 en
 eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Dirk De Greef
 kantoor houdend te 1700 Dilbeek
 Eikelenberg 20

tegen :

1. de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN
VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolstraat 56
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. Raymond DE MUYLDER
3. Jeannine DE PAUW
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Isabelle Cooreman
kantoor houdend te 1070 Brussel
Ninoofsesteenweg 643
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het cassatieberoep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 2 mei 2014, strekt tot de cassatie van het arrest nr. A/2014/0213 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 maart 2014 in de zaak 1213/0264/SA/2/0244.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 23 mei 2014.

De verwerende partijen hebben 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 partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 oktober 2014.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Guan Schaiko, die *loco* advocaten Jan Bouckaert en Dirk De Greef verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip van Dievoet, die *loco* advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Matthias Valkeniers, die *loco* advocaat Isabelle Cooreman verschijnt voor de tweede en derde verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven, behalve wat de kosten betreft.

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. Het bestreden arrest verklaart het beroep van tweede en derde verweerder tot vernietiging van het besluit van 18 oktober 2012 van eerste verweester gegrond, vernietigt dat laatste besluit en beveelt eerste verweester een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van drie maanden.

4. Met het voor de RvVb bestreden besluit van 18 oktober 2012 verleent eerste verweester aan verzoekster een stedenbouwkundige vergunning “voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen”.

IV. Onderzoek van het enig cassatiemiddel

Uiteenzetting van het middel

5. In een enig middel voert verzoekster de schending aan van de artikelen 4.3.1 en 7.5.5 VCRO.

Verzoekster argumenteert in een eerste onderdeel dat het bestreden arrest aan artikel 7.5.5 VCRO een interpretatie geeft die “strijdt [...] met de draagwijdte die de decreetgever aan voormelde bepaling heeft willen geven”, “berust op een selectieve lezing van de parlementaire voorbereiding” en “artikel 7.5.5 VCRO een draagwijdte [geeft] die het niet heeft”. Artikel 7.5.5 VCRO vormt “een specificering [...] van het vertrouwensbeginsel” en heeft tot doel “om aan een eigenaar van een perceel een voldoende rechtsgrond te verlenen om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het bouwen in afwijking van de geldende planningsvoorschriften, in zoverre deze eigenaars zich kunnen beroepen op bepaalde vertrouwenwekkende handelingen”. Luidens de parlementaire voorbereiding kunnen “personen zich blijvend op een verkavelingsvergunning [...] beroepen indien de overheid na het verval van de verkavelingsvergunning ten aanzien van hun percelen stedenbouwkundige vergunningen of attesten heeft verleend op grond van de vervallen verkavelingsvergunning of een afwijking van de verkavelingsvergunning heeft

toegestaan, in zoverre deze administratieve rechtshandeling naderhand niet onwettig werd bevonden”. Artikel 7.5.5 VCRO is een afwijkende overgangsbepaling die restrictief moet worden geïnterpreteerd. “De niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning die voortvloeit uit artikel 7.5.5 VCRO” kan “door een partij slechts [...] worden ingeroepen ten aanzien van de rechten die zij doet gelden op haar eigen percelen”. Verzoekster betoogt nog dat in het bestreden arrest “de draagwijdte van artikel 7.5.5 VCRO [...] uitgebreid [wordt] op grond van een eigen interpretatie van het vertrouwensbeginsel” die “in[gaat] tegen de [...] parlementaire voorbereiding van artikel 7.5.5, en dus tegen de uitdrukkelijke rechtsnorm zelf”. Verzoekster stelt dat het bestreden arrest met schending van artikel 7.5.5 VCRO besluit dat tweede en derde verweerder “op basis van de niet-tegenstelbaarheid van de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964 terecht de schending van de verkavelingsvoorschriften kunnen inroepen”.

In een tweede onderdeel voert verzoekster aan dat het bestreden arrest artikel 4.3.1, a) VCRO schendt “door te beslissen dat het aangevraagde onverenigbaar is met de verkavelingsvoorschriften van een vervallen verkavelingsvergunning” en “een bijkomende weigeringsgrond toe[voegt] aan artikel 4.3.1 VCRO” door de “de bestreden stedenbouwkundige vergunning” te vernietigen “op grond van de vermeende onverenigbaarheid met de verkavelingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning, waarvan wordt vastgesteld dat deze vervallen is” waardoor de eerste verweerder “het aangevraagde [diende] te toetsen aan de verkavelingsvoorschriften, hoewel deze onbestaande zijn”.

Ondergeschikt, indien het enig middel ongegrond is “en artikel 7.5.5 VCRO geïnterpreteerd dient te worden op de wijze zoals geïnterpreteerd door de RvVb”, vraagt verzoekster de volgende prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen:

“Schendt artikel 7.5.5. VCRO de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet alleen of in samenhang gelezen met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de

fundamentele vrijheden, doordat zij, in de interpretatie dat het inroepen van de niet-tegenstelbaarheid niet is beperkt tot percelen waarvan men zelf eigenaar is, tot gevolg heeft dat de schending van een vervallen verkavelingsvergunning kan worden ingeroepen jegens de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning, niettegenstaande latere handelingen van het bestuur waaruit de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning op rechtmatig wijze het definitief verval van de verkavelingsvergunning vermocht af te leiden ?”

Beoordeling

6. Het bestreden arrest stelt voorafgaand aan de beoordeling van de vraag of tweede en derde verweerder zich kunnen beroepen op de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964 om de vernietiging van het voormelde besluit van eerste verweester van 18 oktober 2012 te vragen, vast dat niet de regeling van artikel 7.5.4, eerste lid, VCRO maar wel de regeling van artikel 7.5.4, vijfde lid, VCRO en derhalve de vervalregeling van artikel 7.5.4, vierde lid, VCRO toepasselijk is en dat bij toepassing van deze laatste bepaling de voormelde verkavelingsvergunning vervallen is.

7. Het bestreden arrest stelt vervolgens ter beantwoording van voormelde vraag vooreerst vast dat de verkavelingswijziging van 9 april 1990 de kavels 1 t.e.m. 4 “herbestem[t] tot 2 [eengezins]woningen in open bebouwing door samenvoeging van de kavels 1 en 2, 3 en 4”, dat op de kavels 3 en 4 de woning van de tweede en derde verweerder staat en dat de kavels 1 en 2 twee percelen zijn die “mee het voorwerp uit[maken] van de voorliggende aanvraag” van verzoekster en dat de tweede en derde verweerder “net omwille van deze verkavelingswijziging [...] de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning in[roepen] op grond van artikel 7.5.5 VCRO”.

8. De geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning werd beperkt bij wet van 22 december 1970 die voor de in artikel 7.5.4 VCRO bedoelde verkavelingsvergunningen voorzag in een overgangsregeling.

9. Artikel 7.5.5 VCRO bepaalt wat volgt:

“Het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4, kan niet worden tegengesteld aan personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden :

1° de vergunningen of attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning;

2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.”

Artikel 7.5.5 VCRO bepaalt aldus dat personen zich slechts blijvend op de verkavelingsvergunning kunnen beroepen “indien zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld (ten aanzien van één of meer van hun kavels) die dit verval tegenspreken”, zoals bijvoorbeeld “wijzigingen aan de verkavelingsvergunning hebben toegestaan of (niet geannuleerde) stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten hebben verleend”, op voorwaarde dat “de vergunning of het attest betrekking heeft op één of meer kavels van de personen die zich op [... de verkavelingsvergunning] beroepen, en [...] niet werd vernietigd” (*Parl. St* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 314-315).

10. De onderlinge samenhang van de artikelen 7.5.4 en 7.5.5 VCRO brengt mee dat personen de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning enkel kunnen invoeren ten aanzien van hun eigen kavel en niet ten aanzien van een kavel van een andere persoon.

11. In zoverre het bestreden arrest (randnr. 5.2) van een andere rechtsopvatting uitgaat door te oordelen dat de tweede en derde verweerder “als eigenaars van de aanpalende loten dan ook in de terechte veronderstelling [verkeerden] dat op de onbebouwde loten waarop de verkavelingswijziging werd verleend geen meergezinswoningen konden worden gebouwd, aangezien ook de verkavelingswijziging stelt dat enkel eengezinswoningen zijn toegestaan”, schendt het artikel 7.5.5 VCRO.

12. Het eerste middelonderdeel is in zoverre gegrond.

Er is geen aanleiding tot het stellen van de door verzoekster voorgestelde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof.

13. Er is geen grond om het middel voor het overige te onderzoeken nu dit niet tot een ruimere vernietiging of een vernietiging zonder verwijzing kan leiden.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het arrest nr. A/2014/0213 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 maart 2014 in de zaak 1213/0264/SA/2/0244, in zoverre de uitspraak het beroep gegrond verklaart, het besluit van 18 oktober 2012 van eerste verweester vernietigt en eerste verweester beveelt een nieuwe beslissing te nemen.

2. Dit arrest dient te worden overgeschreven in de registers van bovenvermelde Raad en melding ervan moet worden gemaakt op de kant van de gedeeltelijk vernietigde beslissing.

3. De zaak wordt verwezen naar de anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op 200 euro, ieder voor een derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vier november 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust