

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 236.280 van 27 oktober 2016
in de zaak A. 215.384/VII-39.723.**

In zake : 1. Gilberte BREMS
 2. André BREMS
 3. Anne-Marie BREMS
 4. Patrick BREMS
 5. Christophe BREMS
 6. Mark BERNAERTS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Yves Loix en Olivier Verhulst
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

Nicolas SEGERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 24 maart 2015, strekt tot de cassatie van arrest nr. A/2015/0060 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 17 februari 2015 in de zaak 1213/0075/A/2/0065.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 234.482 van 22 april 2016 wordt het debat heropend en wordt het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat belast

met een aanvullend auditoraatsverslag voor een onderzoek van de middelen.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld, op grond van artikel 17 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend teneinde te worden gehoord.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 oktober 2016.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo Van Lommel, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Evi Mees, die loco advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock 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. Met een besluit van 12 juli 2012 verleent de deputatie van de provincie Antwerpen (hierna: de deputatie) een verkavelingsvergunning aan de consorten Brems “voor het verkavelen van een perceel grond in 1 kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning met inbegrip van zorgwoning”.

4. Het bestreden arrest verklaart het verzoek tot tussenkomst van Mark Bernaerts onontvankelijk (beslissing 1), het verzoek tot tussenkomst van de consorten Brems ontvankelijk (beslissing 3), het beroep van Nicolas Segers tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 12 juli 2012 gegrond en vernietigt dienvolgens de vergunningsbeslissing (beslissing 4 en 5) en beveelt de deputatie een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van drie maanden (beslissing 6).

IV. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

5. De consorten Brems en Mark Bernaerts voeren de schending aan van de artikelen 4.2.15 en 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 3 van het besluit van 29 mei 2009 van de Vlaamse regering “betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning”, het rechtszekerheidsbeginsel en artikel 149 van de Grondwet

Zij lichten in een eerste onderdeel toe dat de voor de RvVb bestreden vergunningsbeslissing een verkavelingsvergunning voor één lot betreft en dat volgens de RvVb “het naastgelegen rechts aanpalende bestaande lot mee [had] moeten worden opgenomen in de aanvraag, opdat de aanvraag in dat geval wel handelt over de opsplitsing van een stuk grond in twee of meer kavels” zoals is vereist in de artikelen 4.2.15 en 4.2.16 VCRO en dat de RvVb met deze stelling een ruimere interpretatie geeft aan deze decreetsbepalingen en op ongeoorloofde wijze een bijkomende essentiële voorwaarde aan de verkavelingsvergunningsplicht of een extra vereiste aan de artikelen 4.2.15 en 4.2.16 VCRO stelt. Het verdelen van een grond in twee of meer kavels is geen essentieel bestanddeel van de verkavelingsvergunningsplicht. “Het is perfect mogelijk dat - zoals in voorliggend geval - de opsplitsing van het groter perceel reeds eerder gebeurde”.

In een tweede onderdeel betogen zij dat het bestreden arrest “ook het standpunt [lijkt] in te nemen dat de oorspronkelijke kadastrale percelen moeten worden betrokken” in de verkavelingsaanvraag waardoor de RvVb “de mogelijkheid om notarieel percelen op te splitsen” miskent omdat daarvoor “geenszins een verkavelingsvergunning [is] vereist, zoals bedoeld in art. 4.2.15 en 4.2.16 VCRO”.

Beoordeling

6. In zoverre de schending van het rechtszekerheidsbeginsel wordt aangevoerd, is het middel bij gebrek aan uiteenzetting onontvankelijk.

7. Het middel gaat terug op de “in de aangegeven mate” gegrondverklaring door het bestreden arrest van het derde middel van Nicolas Segers.

8. Luidens artikel 4.1.1, 14°, VCRO, is verkavelen “een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”.

Artikel 4.2.15, § 1, eerste lid, VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat niemand een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zonder voorafgaande verkavelingsvergunning.

Verkavelen is “het vrijwillig afsplitsen van ten minste een deel van een onroerend goed dat aan één eigenaar of verschillende mede-eigenaars toebehoort, door middel van een verkoop, een verhuur voor meer dan negen jaar of het toestaan van een erfpacht- of opstalrecht, voor zover het afgesplitste deel

bestemd wordt voor bebouwing of voor de oprichting van constructies” (*Parl.St.*, VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 90).

Artikel 4.2.16 VCRO, bepaalt wat volgt:

“§ 1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

§ 2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven”.

Deze decretale bepaling “bevestigt het beginsel dat kavels uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase slechts kunnen worden vervreemd nadat de verkavelingsakte verleden is op grond van een verkavelingsattest waaruit blijkt dat de vergunninghouder de lasten zelf heeft uitgevoerd of de nodige waarborgen heeft gegeven” (*Parl.St.*, VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 112).

9. Gelet op de draagwijdte ervan kon de RvVb oordelen dat uit deze bepalingen volgt “dat een verdeling van een stuk grond in twee of meer kavels een noodzakelijke voorwaarde is om een geldige verkavelingsvergunning te kunnen afleveren” en dat deze bepalingen “toe[laten] dat slechts één kavel voor woningbouw wordt bestemd, maar [dat] ook in dat geval [...] er ten minste één andere kavel [moet] zijn die samen met de voor woning bestemde kavel het geheel van het oorspronkelijk stuk grond vormt”.

Door aldus te oordelen voegt de RvVb geen “bijkomende essentiële voorwaarde aan de verkavelingsvergunningsplicht of een extra vereiste aan de artikelen 4.2.15 en 4.2.16 VCRO” toe en miskent de RvVb niet “de

mogelijkheid om notarieel percelen op te splitsen”. Verkavelen van een stuk grond volgens deze decretale bepalingen vereist immers minstens twee kavels en een voorafgaande verkavelingsvergunning.

10. Het middel wordt in zijn beide onderdelen verworpen.

Tweede middel

11. De consorten Brems en Mark Bernaerts voeren de schending aan van artikel 4.8.21, § 1, gelezen in samenhang met artikel 4.8.11, § 1, 1°, VCRO.

Zij lichten toe dat het bestreden arrest deze decretale bepalingen miskent door aan te nemen dat Mark Bernaerts “als landmeter-expert geen afdoende belang zou hebben” en “niet de ‘juridische hoedanigheid’ heeft als aanvrager, aangezien deze als gevolmachtigde de aanvraag heeft ingediend” terwijl de aanvraag werd ingediend door Mark Bernaerts zodat hij “de iure een belang heeft bij de procedure tot tussenkomst bij de [RvVb]”.

Beoordeling

12. Het tweede middel gaat terug op de onontvankelijkheidsverklaring door het bestreden arrest van het verzoek tot tussenkomst van Mark Bernaerts.

13. Luidens artikel 4.8.11, § 1, 1°, VCRO, in zijn toepasselijke versie, is de aanvrager van de vergunning een belanghebbende die beroep kan instellen tegen de vergunningsbeslissing als bedoeld in artikel 4.8.2, eerste lid, 1°, VCRO in zijn toepasselijke versie.

Artikel 4.8.21, § 1, eerste lid VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat een belanghebbende, vermeld in het aangehaalde artikel 4.8.11, § 1, VCRO, in de zaak kan tussenkomen.

14. Het bestreden arrest steunt de onontvankelijkheidsverklaring van het verzoek tot tussenkomst van Mark Bernaerts op de overwegingen dat:
- Mark Bernaerts de verkavelingsaanvraag “als landmeter-expert” of “gevolmachtigde” heeft ingediend “namens” de consorten Brems;
 - het niet is “omdat in de bestreden beslissing van 12 juli 2012 de [deputatie] ten onrechte of per vergissing [...] [Mark Bernaerts], heeft aangeduid als ‘aanvrager’, dat deze ook werkelijk de juridische hoedanigheid van aanvrager van de verkavelingsvergunning heeft”;
 - “Mark Bernaerts “evenmin voor[houdt] dat hij zelf een persoonlijk voordeel nastreeft bij de bestreden beslissing”.

Het bestreden arrest verklaart vervolgens het verzoek tot tussenkomst van de consorten Brems als “de eigenlijke aanvragers van de verkavelingsvergunning” ontvankelijk.

15. Door aldus te beslissen schendt het bestreden arrest niet het voormelde artikel 4.8.21, § 1, eerste lid, gelezen in samenhang met het voormelde artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1°, VCRO, die de tussenkomst in de zaak voor de RvVb beperken tot de aanvrager van een door een belanghebbende voor de RvVb bestreden vergunning.

16. Het tweede middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep, begroot op 1.200 euro, elk voor een zesde, en een rechtplegingsvergoeding van 700 euro, verschuldigd aan de verwerende partij.

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

Eric Brewaeys,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Eric Brewaeys