

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 66.919 van 24 juni 1997
in de zaak A. 60.551/X-6512.**

In zake : de gemeente SCHOTEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten H. SEBREGHTS en D. ERREYGERS,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. Taelman,
kantoor houdende te GENT,
Coupure 5.

tussenkomen de partijen :

1. Jacob OUWEJAN,
2. Maria VAN ECK VAN DER SLUYS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en
E. EMPEREUR
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

D E R A A D V A N S T A T E , X e K A M E R ,

Gezien het verzoekschrift dat de gemeente Schoten op 17 november 1994 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 3 oktober 1994 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden waarbij het beroep van Jacob OUWEJAN en van diens echtgenote tegen de beslissing van 19 februari 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten houdende weigering van de bouwvergunning voor het oprichten van een woning op een perceel gelegen aan de Villerslei, 133, te Schoten, kadastraal bekend Sectie D, nr. 386b, wordt ingewilligd en de vergunning wordt verleend;

Gelet op het arrest nr. 50.149 van 10 november 1994 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 22 december 1994;

Gelet op de beschikking van 28 december 1994 die de tussenkomst van Jacob OUWEJAN en Maria VAN ECK VAN DER SLUYS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de "toelichtende memorie" van de tussenkomende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur G. DEBERSAQUES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 april 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 mei 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat P. Taelman verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaten P. FLAMEY en E. EMPEREUR, die verschijnen voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur G. DEBERSAQUES;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de verzoekende partij de volgende, door de verwerende partij en de tussenkomenende partijen niet betwiste, uiteenzetting geeft van de feitelijke gegevens van de zaak :

"De familie Ludovic Adrien Jean Alexandre Joseph DELLA FAILLE de LEVERGHEM-BOSSCHAERT de BOUWEL Isabella Coletta Barbe Marie Josepha, diende in 1958 bij de gemeente Schoten een verkavelingsaanvraag in voor een 60-tal percelen gelegen te Schoten o.m. rondom het kasteel Villers. Nadat het verkavelingsplan aan de gemeente was voorgelegd in 1958 en voorafgaandelijk aan het bekomen van de verkavelingsvergunning, zelfs voorafgaandelijk aan het ogenblik waarop het dossier voor advies werd overgemaakt door de gemeente aan de toenmalige administratie van openbare werken en wederopbouw, ging de familie voornoemd over tot vervreemding van een aantal hectaren uit de ontworpen verkaveling door verkoop ervan aan de V.Z.W. Sociaal Opleidingscentrum voor Gezinsleven. Deze verkoop werd verleden voor de notarissen DECKERS en DE CLEENE te Antwerpen op 23 augustus 1958. Tot deze verkoop behoorde o.m. het kadastrale perceel Schoten, sectie D nr. 386 B. Aan de gemeente werd van die verkoop geen kennis gegeven.

Nadat de verkoop notarieel verleden was op 23 augustus 1958 werd het dossier voor advisering door het College van Burgemeester en Schepenen op 10 november 1958 aan het toenmalig bevoegde bestuur 'Ministerie van Openbare Werken en van wederopbouw - bestuur voor Stedebouw voor de Provincie Antwerpen' voorgelegd, met verzoek de aanvraag te adviseren. Op 15 december 1958 deelde het bestuur voor Stedebouw haar akkoord met het verkavelingsplan mede, ongewijzigd voor de kavels 1 t/m 43, gewijzigd voor de kavels 44 t/m 61.

Voor de goede orde moet benadrukt worden dat na aankoop van het domein Villers door de voornoemde V.Z.W. de aanvraag tot verkaveling niet mede ondertekend werd door de V.Z.W. . Evenmin werd er door de familie DELLA FAILLE een volmacht tot afhandeling van de verkavelingsaanvraag aan de koper gevraagd.

Het perceel dat thans eigendom is van de heer en mevrouw OUWEJAN, belanghebbende partij, is lot 6 van de oorspronkelijk ingediende verkaveling en is een deel van het oorspronkelijke perceel sectie D, nr. 386 B. Het perceel van de heer en mevrouw OUWEJAN

maakt aldus deel uit van de destijds voorafgaandelijk aan de verkavelingsaanvraag aan de V.Z.W. Opleidingscentrum tot Gezinsleven Villers verkochte goederen";

Overwegende dat de bestreden beslissing onder meer overweegt :

"(...)

Overwegende dat, luidens artikel 74, § 1 van de gewijzigde stedenbouwwet, de verkavelingen die op 22 april 1962 in uitvoering waren zonder vergunning mogen voortgezet worden indien de verkavelaars van een voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw doen blijken; dat het akkoord evenwel vervalt, behoudens overmacht, indien op 1 oktober 1970 geen van de werken is aangevat, die in bedoeld akkoord zijn voorzien in verband met de geplande en in het akkoord aanvaarde aanleg van nieuwe verkeerswegen, wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen; dat indien werken zijn aangevangen, de vergunning komt te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972; dat wanneer de verkavelingen langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg moesten worden uitgevoerd, het akkoord eveneens vervalt indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd; dat het verval van de verkavelingsvergunning gebonden is aan de uitvoering van de verkaveling door de verkavelaar, al naar het geval, de uitvoering van de vereiste wegenwerken of de verkoop van de kavels; dat het verval van de vergunning een sanctie is, gericht tegen de verkavelaar, niet tegen de derde-koper; dat, gelet op het akkoord d.d. 15 december 1958 van het bestuur van stedenbouw voor een verkaveling van 61 kavels, alle kavels verkocht werden en alle wegen reeds in de jaren 1960 aangelegd en uitgerust zijn; dat, ook al zijn er percelen verkocht vóór het akkoord van stedenbouw over het totale verkavelingsplan voor 61 kavels (met inbegrip van onderhavig lot nr. 6) de verkochte percelen deel blijven uitmaken van het ingediende verkavelingsplan daar ze er niet werden aan onttrokken door de verkoop; dat de aanvraag de totaliteit van de percelen bleef aangaan en zo ook het akkoord alle percelen betrof; dat volgens de rechtspraak van de Raad van State een bouw- of verkavelingsvergunning altijd wordt verleend zonder enige repercussie op de bestaande eigendomsrechten; dat hieruit dient geconcludeerd dat de totale verkavelingsvergunning van 15 december 1958 nog geldig is, met inbegrip van onderhavig bouwperceel; dat bijgevolg kwestieuze bouwaanvraag dient beoordeeld te worden op basis van de afgegeven en nog geldige verkavelingsvergunning; (...)"

Overwegende dat de tussenkomende partijen stellen dat de gemeente Schoten geen belang heeft aangezien haar beleid op het gebied van stedenbouw en ruimtelijke ordening tot voor kort erin bestond "het domein Villers te beschouwen als bouwgrond", hetgeen blijkt uit een plan, namelijk het "ontwerp voor verkaveling ter plaatse gekend als Schotenhof", dat volledig overeenkomt met het verkavelingsplan waaromtrent het bestuur van stedenbouw op 15 december 1958 akkoord is gegaan" en dat is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHOTEN op 2 september 1954; dat de tussenkomende partijen in dat verband betogen :

"Waar is het belang van de gemeente om een bouwvergunning aan te vechten die, benevens op de bestemming van het gewestplan, gesteund is op een regelmatige verkaveling van vóór de stedenbouwwet in de zin van artikel 74, wanneer de gemeente zich uitdrukkelijk akkoord heeft verklaard met het verkavelingsplan? Waar is het belang van de gemeente om zich te beroepen op de machtiging van de minister dd. 3 oktober 1994 om tot herziening van de verkaveling over te gaan (zie derde middel), wanneer de gemeente in haar memorie van wederantwoord niets onverlet laat om te betogen dat artikel 43 van de stedenbouwwet niet van toepassing is op verkavelingen van vóór de stedenbouwwet en er dus niet diende gewacht te worden op deze ministeriële machtiging om tot de opmaak van een BPA over te gaan";

dat de tussenkomende partijen nog doen gelden wat volgt :

"Daarenboven wensen verzoekers in tussenkomst het volgende op te merken. Waar beroepster tot op heden verwijst naar een ontwerp van B.P.A. dat zij reeds voorlopig goedkeurde, om te betogen dat het bestreden besluit de verwezenlijking van het B.P.A. zou verhinderen, werd thans naar goede bron vernomen dat de gemeente SCHOTEN beslist heeft de lopende B.P.A.-procedure te laten varen en een geheel nieuwe procedure tot opmaak van een B.P.A. te starten.

Verzoekers tot tussenkomst volharden dan ook met klem in hun exceptie, nu niet is in te zien welk actueel belang de gemeente nog kan laten gelden bij het beroep tot nietigverklaring van een bouwvergunning.

ning, waarvan zij steeds heeft volgehouden dat deze vergunning diende geweigerd te worden omwille van onverenigbaarheid met het B.P.A., waarvan de gemeente inroept dat het reeds "voorlopig vastgesteld" is en bijgevolg minstens gedurende drie jaren als weigeringsmotief kan gelden, wanneer men weet dat de gemeente thans de verdere opmaak van het B.P.A. heeft verzaakt, om de procedure van voorafaan te herstarten.

De enkele omstandigheid dat het bestreden besluit volgens de gemeente de waarde van de ministeriële machtiging tot opmaak van een B.P.A. doet verliezen, doet evenmin afbreuk aan de vaststelling dat de gemeente geen belang meer heeft bij de vordering tot nietigverklaring van de bouwvergunning, nu de gemeente zelf als middel heeft ingeroepen dat artikel 43 van de stedenbouwwet geen toepassing vindt ten aanzien van verkavelingsakkoorden van vóór de stedenbouwwet. De reeds verleende machtiging dd. 3 oktober 1994 is in die hypothese immers zelf volstrekt onwettig, vermits dan geen machtiging kan verleend worden om een verkavelingsakkoord van vóór de stedenbouwwet ongedaan te maken door middel van de opmaak van een B.P.A., en dit onafgezien of de opmaak van een B.P.A. vóór of na deze machtiging wordt gestart.

De gemeente kan dan ook geen belang laten gelden ter ondersteuning van een machtigingsbesluit dat krachtens artikel 159 van de Grondwet zelf geen toepassing kan vinden.

Tenslotte dient ook nog onderstreept te worden dat de gemeente steeds het bestaan van het verkavelingsakkoord dd. 15 december 1958, ten aanzien van het terrein waarvoor de aangevochten bouwvergunning werd verleend, erkend heeft en in elk geval dit akkoord nooit heeft aangevochten voor de Raad van State.

Waar de gemeente in het tweede onderdeel van het eerste middel tot annulatie zich beroept op de vermeende onregelmatigheid waarbij dit verkavelingsakkoord tot stand is gekomen, dient vastgesteld te worden dat het verkavelingsakkoord op dit ogenblik niet meer kan aangevochten worden, zodat de gemeente geen belang meer heeft om de nietigverklaring van de bouwvergunning te vorderen op grond van de bewering dat het verkavelingsakkoord op 'onregelmatige wijze' tot stand zou gekomen zijn, bewering die ongeveer 36 jaar na de totstandkoming van het akkoord ten voordele van de toenmalige aanvrager bezwaarlijk nog ernstig te noemen is.

In de mate dat de vordering tot nietigverklaring ingesteld door de gemeente zich in essentie toespitst op de vraag te weten of er nog sprake kan zijn van een verkavelingsakkoord in de zin van artikel 74 van de stedenbouwwet, en in de mate dat het thans bestreden besluit tot afgifte van de bouwvergunning zich steunt op dit verkavelingsakkoord, dat nooit door de gemeente werd aangevochten, zijn verzoekers in

tussenkoms van oordeel dat het bestreden besluit ten aanzien van de gemeente niet langer griefhoudend is, en de gemeente derhalve geen blijk geeft van het wettelijk vereiste belang bij de vernietiging van het bestreden besluit. Verzoekers in tussenkoms menen te kunnen verwijzen naar het zeer recente arrest Goossens (R.v.St., Goossens, nr. 49.965, 27 oktober 1994), waarin Uw Raad het beroep tot nietigverklaring alsnog verwierp wegens niet-ontvankelijkheid van het beroep, op grond van de overweging dat een eerder besluit, voorafgaand aan het aldaar bestreden besluit niet aangevochten werd met een annulatieberoep, en ook al werd het aldaar bestreden besluit eerder reeds geschorst bij arrest nr. 45.325 dd. 16 december 1993";

Overwegende dat de gemeente SCHOTEN staande houdt dat zij voor het eerst in 1990 werd geconfronteerd met de vraag welke de rechtstoestand is van de gronden die het kasteel Villers omringen; dat toen niet onmiddellijk doordrong dat bedoelde gronden niet het voorwerp waren van het voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw van 15 december 1958, dat, toen "een versnippering van het prachtige domein de nodige commotie (veroorzaakte in de gemeenteraad)", de achtereenvolgende eigendomsoverdrachten werden onderzocht, dat, "toen bleek hoe en wanneer die precies hadden plaats gevonden, de gemeentelijke overheden en de diensten van stedenbouw inzagen dat de aanvankelijke antwoorden met betrekking tot het al dan niet tot de verkaveling 10.111.522 behoren van het domein in kwestie, manifest verkeerd waren"; dat de verzoekende partij daaraan nog toevoegt dat de gemeenteraad op 24 september 1992 het besluit nam tot het doen opmaken van een bijzonder plan van aanleg voor het betreffende domein, dat dit plan bij raadsbesluit van 30 juni 1994 voorlopig werd vastgesteld nadat op 26 mei 1994 "voor zoveel als nodig" nog een raadsbesluit was genomen om, voor het geval zulks zou nodig blijken, toepassing te kunnen maken van artikel 43 van de stedenbouwwet, dat laatstgenoemd raadsbesluit door de minister werd goedgekeurd dezelfde dag dat hij de bouwvergunning verleende zich o.m. beroepend op de

afwezigheid van toepassingsmogelijkheid van artikel 43 van de stedenbouwwet, dat, aangezien de verleende bouwvergunning betrekking heeft op onroerende goederen waarvoor de gemeente inmiddels een ontwerp van bijzonder plan van aanleg voorlopig vaststelde en het bestreden besluit het gemeentelijk beleid terzake ernstige schade toebrengt, de gemeente onmiskenbaar belang heeft bij de vernietiging; dat de verzoekende partij in de memorie van wederantwoord voorts stelt :

"Overigens is het aangevochten besluit gefundeerd op het verkavelingsakkoord 10.111.522. In zoverre dat akkoord betrekking heeft op gronden buiten de gebiedsomschrijving van het in behandeling zijnde B.P.A. 'Domein Villers' is het niet in betwisting. In zoverre het evenwel betrekking heeft op de gebiedsomschrijving van dat B.P.A. is het effectief onregelmatig tot stand gekomen en onwettig. Zulks is slechts thans gebleken. Om die reden kan men er zich nu ook daar niet op beroepen en heeft de gemeente een actueel belang om dat akkoord binnen die omschrijving aan te vechten. Zij heeft daarbij des te meer belang in de mate zulks wordt gelijk gesteld met een verkavelingsvergunning overeenkomstig de stedenbouwwet van 1962, wat het geval is in het aangevochten besluit. Die aan het akkoord gegeven kwalificatie, wordt daaraan thans voor het eerst gegeven. Zulks is om de in de middelen aangehaalde redenen griefhoudend zodat verzoekende partij wel degelijk blijk geeft van het vereiste wettelijk belang bij de vernietiging van het bestreden besluit. Een verwijzing naar arrest nr. 49.965 van 27 oktober 1994 gaat dan ook niet op";

Overwegende dat dit betoog ervan doet blijken dat de gemeente SCHOTEN opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid; dat dit belang rechtens volstaat; dat de verzoekende partij niet kan worden verweten haar standpunt te hebben gewijzigd op grond van een betere kennis van zaken; dat de kritiek van de tussenkommende partijen op andere, mogelijke aspecten van belang in hoofde van de verzoekende partij, ofwel in rechte niet relevant is, ofwel verband houdt met de grond van de zaak; dat tenslotte de stelling die de tussenkommende partijen ontwikkelen op grond van het bijgebrachte stuk van 2 september 1954 niet overtuigt;

dat de beweerde goedkeuring immers niet bindend is in de zin van artikel 74, § 1, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het eerste middel luidt als volgt :

"Schending van artt. 43, 56 en 74 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, van de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, evenals van het op 30 juni 1994 regelmatig door de gemeenteraad van de gemeente SCHOTEN voorlopig vastgestelde B.P.A. 'Domein Villers'.

Doordat de Minister overweegt dat een bouwvergunning kan worden verleend, ondermeer overwegende dat 'in onderhavige aanvraag derhalve alleen rekening dient gehouden te worden met de nog van kracht zijnde verkavelingsvergunning dd. 15 december 1958' (besluit a quo bovenaan pag. 12)

Terwijl, eerste onderdeel, er geen verkavelingsvergunning als zodanig in de zin van de wettelijke bepalingen desbetreffend van artikel 56 van voormelde wet werd verleend, zodat rechtsonderhorigen hieraan geen recht op bouwvergunning overeenkomstig de verkavelingsvoorwaarden kunnen ontleen;

en terwijl, tweede onderdeel, het 'verkavelingsakkoord' van 15 december 1958, geen verkavelingsvergunning is in de zin van de wet, en in geen geval op regelmatige wijze is tot stand gekomen, nu aan de overheid is verborgen gehouden dat tussen het indienen van de aanvraag en het onderzoek ervan, belangrijke gedeelten van de eigendom betreffende dewelke toelating tot splitsing-verkaveling werd gevraagd, bij akte van verkoop van 1 oktober 1958 was verkocht aan een derde en de aanvrager op dat verkochte gedeelte geen enkel zakelijk noch ander recht meer kon doen gelden, en zich evenmin had voorbehouden, noch over de mogelijkheid beschikte om ooit nog de gebeurlijk te bekomen toelating tot splitsing-verkaveling ten uitvoer te leggen, en nu ze zonder volmacht, zelfs medeweten, van de betrokken derdekoopster, is aangevraagd, en nooit op haar betrokken percelen sedert die aankoop van 1958 is ten uitvoer gelegd,

en terwijl, derde onderdeel, de minister ten onrechte meent dat het 'verkavelingsakkoord' van 15 december 1958 dient te worden gelijk gesteld met

een geldige verkavelingsvergunning overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, en daaraan voorrang moet worden verleend t.o.v. het nochtans regelmatig op 30 juni 1994 voorlopig door de gemeenteraad van de gemeente SCHOTEN vastgestelde B.P.A. 'Domein Villers'";

Overwegende dat de verwerende partij onder meer antwoordt :

"(...)

Zelfs indien verzoekende partij zou kunnen worden bijgetreden dat de verkaveling, waarvoor op 15 december 1958 een voorafgaand akkoord bestond en die op de dag van de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet in uitvoering was, niet gelijk staat met een verkavelingsvergunning bedoeld in art. 56 van de Stedenbouwwet en de bouwaanvragen derhalve niet in toepassing van art. 46 dienen te worden beoordeeld of afgeleverd, dan blijft verzoekende partij evenwel in gebreke om aan te tonen of - gelet op de bestemming vervat in het Gewestplan ANTWERPEN - de bepalingen van art. 45 van de Stedenbouwwet wel duidelijk geschonden zijn door afgifte van de bestreden bouwvergunning.

(...)

Een verkoop na de aanvraag lijkt dan ook onvoldoende te zijn om de wettigheid van een later bekomen verkavelingsvergunning aan te tasten.

De vraag of deze stelling ook van toepassing is op de niet-behoorlijk vergunde verkavelingen, zoals bedoeld in artikel 74, § 1 van de Stedenbouwwet, hangt af van de waarde dat aan het akkoord van het bestuur van de stedenbouw wordt gegeven.

(...)

Een geldige verkavelingsvergunning kan, in toepassing van artikel 43 van de Stedenbouwwet, worden vervangen.

De vraag of de in artikel 43 bedoelde procedure ook van toepassing is op de niet-behoorlijk vergunde verkavelingen, zoals bedoeld in artikel 74, § 1, van de Stedenbouwwet, hangt af van de waarde dat aan het akkoord van het bestuur van de Stedenbouw wordt gegeven";

Overwegende dat de tussenkomende partijen ondermeer doen gelden :

"1. In een eerste onderdeel beweert de gemeente dat de bestreden bouwvergunning ten onrechte zou spreken over een verkaveling of over een verkavelingsvergunning, nu er slechts sprake zou kunnen zijn van een

verkavelingsakkoord van vóór de stedenbouwwet en zeker niet van een verkavelingsvergunning in de zin van artikel 56 van de stedenbouwwet.

Dit eerste onderdeel is totaal irrelevant en komt neer op een woordenvitterij. Ook de gemeente zelf gebruikt de termen verkaveling of verkavelingsvergunning, wanneer zij verwijst naar het verkavelingsakkoord van 15 december 1958.

(...)

2. In een tweede onderdeel, betwist de gemeente nu de regelmatigheid van het verkavelingsakkoord van 15 december 1958, op grond van een aantal beweringen in verband met het eigendomsrecht over de betrokken percelen.

(...)

Volgens de thesis van de gemeente kon het verkavelingsakkoord dd. 15 december 1958 bijgevolg niet meer het kwestieus perceel (kavel 6) bevatten, nu dit reeds eerder aan een 'derde' geschonken was.

Deze verkoop kan echter van geen enkele invloed zijn op de verkaveling, nu er geen enkele discussie bestaat, ook niet bij de gemeente, dat de verkavelingsaanvraag het gehele domein, en dus ook kavel 6 uit het oorspronkelijk verkavelingsplan is blijven betreffen. Op geen enkel ogenblik is kavel 6 uitgesloten uit het verkavelingsplan, zoals het was ingediend en zoals het uiteindelijk is goedgekeurd door het bestuur stedenbouw op 15 december 1958.

(...)

Zoals Uw Raad reeds bevestigd heeft, bestaat er geen enkele wets- of verordeningsbepaling die zou voorschrijven dat aanvragen slechts door de eigenaars van de grond of de houders van een bouwrecht mogen ingediend worden en dat de vergunningverlenende overheid niet dient vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft op de grond, maar wel of de aanvraag verenigbaar is met de openbare belangen.

(...)

Inderdaad is een bouwvergunning of een verkavelingsvergunning nooit persoonsgebonden, doch betreft de vergunning een welbepaalde eigendom, onafhankelijk van de eigenaar. In deze zin is de vergunning 'grondgebonden' en niet persoonsgebonden. Er valt niet in te zien waarom er anders zou moeten gedacht worden met betrekking tot een verkavelingsakkoord van vóór de stedenbouwwet.

(...)

Verzoekers in tussenkomst zijn van oordeel dat het zelfde kan gezegd worden met betrekking tot het perceel 6, omdat de notariële akte dd. 23 september 1958 duidelijke vermeldingen bevat die erop wijzen dat de koper, in strijd met de beweringen van de gemeente, wel degelijk op de hoogte moet zijn geweest van het indienen van de verkavelingsaanvraag door de

verkoper, in wiens rechten de koper werd gesubrogeerd (zie blz. 9 notariële akte).

Eerst en vooral wordt op blz. 3 onderaan er op gewezen dat de verkochte goederen afgestaan worden in de staat en de situatie waarin deze zich bevinden. Anderzijds worden vanaf blz. 4 bovenaan tot blz. 9 woordelijk de verplichtingen van de oorspronkelijke koper uit de notariële akte dd. 24 februari 1906 overgenomen en als aankoopvoorwaarden ten aanzien de V.Z.W. Opleidingscentrum tot gezinsleven gestipuleerd. Uit deze aankoopvoorwaarden blijkt onomwonden dat het de bedoeling was van de verkoper om ééngezinswoningen te laten bouwen in villa-of cottagestijl (zie blz. 4 akte; zie nogmaals blz. 5 akte : 'Les terrains seront vendus à l'effet d'y établir des maisons d'habitation privée.' (onderlijning door verzoekers in tussenkomst).

Er kan dan ook niet langer betwist worden dat het niet onmogelijk was dat de aanvrager van de verkaveling handelde op last van de koper. Thans worden geen nieuwe stukken gevoegd bij het dossier van de gemeente, waaruit het tegendeel zou moeten blijken, terwijl de omstandigheid dat verkavelingsaanvraag niet woordelijk wordt vermeld in de akte dd. 23 september 1958 evenmin relevant is, nu er op het ogenblik van voormelde akte geen wettelijke verplichting tot vermelding van een verkavelingsaanvraag of verkaveling in de notariële akte bestond.

Er bestaat naar het oordeel van verzoekers in tussenkomst dan ook geen reden om in het kader van het beroep tot nietigverklaring er van uit te gaan dat het kwestieus perceel niet in de verkaveling zou gelegen zijn.

(...)

Hoger werd aan de hand van de tekstvermeldingen in de notariële aanschaffingstitel aangetoond dat de verkoper aan de koper had opgelegd om rekening te houden met de aankoopvoorwaarden met betrekking tot het lot van de aldaar verkochte percelen, dit wil zeggen teneinde de bestemming tot villabouw te vrijwaren. Daaruit blijkt onomwonden dat de koper destijds moet geweten hebben dat de verkoper een aanvraag tot verkavelingsakkoord had ingediend en de koper daarmee heeft ingestemd, meer zelfs, daarmee moest instemmen, gelet op de dwingende aankoopvoorwaarden die in geval van miskenning zelfs aanleiding konden geven tot ontbinding van de koop door de verkoper (zie blz. 5 akte).

(...)

3. In het derde onderdeel werpt de gemeente op dat het bestreden besluit strijdig zou zijn met op 30 juni 1994 'voorlopig vastgesteld B.P.A. Domein Villers'.

(...)

De gemeente gaat er zonder meer van uit dat 'voorlopige aanneming' van een ontwerp van B.P.A.

door de gemeenteraad bij besluit van 30 juni 1994 volgens de procedurevoorschriften van artikel 21 van de stedenbouwwet, zoals gewijzigd door het Decreet van 22 december 1993, kan gelijkgesteld worden met een 'voorlopig vastgesteld' B.P.A. in de zin van artikel 45 par. 5 van de stedenbouwwet, zoals gewijzigd door het Decreet van 22 december 1993.

Verzoekers in tussenkomst zijn van oordeel dat een besluit tot voorlopige aanneming van een ontwerp van B.P.A. niet volstaat om zich te kunnen beroepen op de 'voorlopige vaststelling' van een B.P.A., die als weigeringsmotief kan dienen bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

(...)"

Overwegende dat het akkoord dat het bestuur van de stedenbouw op 15 december 1958 onder nr. 10.111.522 heeft verleend, vervat is in een brief van 15 december 1958 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten welke luidt als volgt :

"Betreft : SCHOTEN- Verkaveling gronden Schotenhof.
Eigendom : DELLA FAILLE de LEVERGHEM.

Mijne Heren,

Ik heb de eer U ter kennis te brengen dat ik kan akkoord gaan met de kavels 1 t/m 43.

Het overig gedeelte dient gewijzigd zoals aangeduid op bijgaand plan, nl. de kavels 44 t/m 61. Deze laatste kavels mogen enkel aangewend worden voor vrijstaande woningbouw";

Overwegende dat het standpunt dat het bestuur in de aangehaalde brief inneemt, moet worden aangemerkt als "een voorafgaand akkoord" als bedoeld bij artikel 74, § 1, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

Overwegende dat voormelde wetsbepaling luidt als volgt :

"Art. 74, § 1. De verkavelingen die op 22 april 1962 in uitvoering waren, mogen zonder vergunning worden voortgezet indien de verkavelaars van een voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw doen blijken.

Het akkoord vervalt evenwel, behoudens overmacht, indien op 1 oktober 1970 geen van de werken is aangevat die in bedoeld akkoord zijn voorzien in verband met de geplande en in het akkoord aanvaarde aanleg van nieuwe verkeerswegen, wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen.

Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972.

Wanneer de verkavelingen langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg moesten worden uitgevoerd, vervalt het akkoord eveneens indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd";

Overwegende dat het hiervoren aangehaalde antwoord van de verwerende partij voorbijgaat aan het middel; dat het argument dat de bestreden vergunning met de bestemming van het gewestplan overeenstemt, geen uitstaans heeft met het middel; dat geen schending van artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw wordt aangevoerd;

Overwegende dat de rechtsfiguur van de verkavelingsvergunning eerst werd ingevoerd bij artikel 56 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat vóór de totstandkoming van deze wet sommige verkavelaars, bij wege van voorzorgsmaatregel, hun ontwerpen van verkaveling vrijwillig aan het bestuur van de stedenbouw voorlegden opdat dit laatste zijn eventuele bezwaren of opmerkingen kon bekend maken; dat het door het bestuur van de stedenbouw in die voorwaarden betuigd akkoord enkel de waarde en de draagwijdte had van een louter technisch advies over de geschiktheid en de waarde van het verkavelingsontwerp en over het gevolg dat aan de aanvragen om bouwtoelating kon worden gegeven zo de verkaveling werd uitgevoerd zoals voorzien (cfr. BURE, Urbanisme, nrs. 510 en 511, Nouvelles, Lois politiques et administratives, T.IV); dat dergelijk akkoord geen rechtskracht had; dat het niet alleen het

beslissingsrecht van de inzake bouwvergunning bevoegde overheid, maar ook het recht van de eigenaar om zijn eigendom naar goeddunken te verdelen onverkort liet bestaan; dat de verkavelaar het ingediende verkavelingsontwerp derhalve naar eigen inzicht kon wijzigen, zelfs eenzijdig, en het akkoord van het bestuur dienvolgens slechts kon gelden inzoverre het strookte met dat inzicht;

Overwegende terzake dat de verkoop van een gedeelte van de gronden, weliswaar nadat het verkavelingsontwerp werd ingediend, doch vooraleer het voor advies aan het bestuur van de stedenbouw was voorgelegd, doet blijken van het inzicht van de verkavelaar bedoeld gedeelte niet te verkavelen, zodat het achteraf verleende akkoord van het bestuur van de stedenbouw, ondanks zijn bewoordingen, daarop niet van toepassing is; dat deze vaststelling kan worden gedaan zonder nader te onderzoeken of voor het betrokken perceel hoe dan ook een niet vervallen voorafgaand akkoord geldt;

Overwegende dat de stellingen van de tussenkomende partijen betreffende de draagwijdte van het akkoord van het bestuur van de stedenbouw niet kunnen worden bijgetreden; dat de familie DELLA FAILLE een gedeelte van de gronden waarvoor zij een ontwerp van verkaveling in circa 60 bouwkvavels had ingediend, nadien heeft verkocht aan het Sociaal Opleidingscentrum voor Gezinsleven; dat de familie DELLA FAILLE bovendien haar zakelijke rechten op de verkochte gronden had overgedragen en derhalve niet langer het recht had over dat gedeelte van de gronden te beschikken; dat dit eveneens verhindert haar het inzicht toe te schrijven dat gedeelte van de gronden in haar ontwerp van verkaveling te hebben willen handhaven; dat de feitelijke gegevens en de juridische constructies, aangebracht door de tussenkomende partijen, de Raad van State niet van het tegendeel overtuigen; dat het voorts niet de vraag is of

een bouw- of verkavelingsvergunning enkel door de houder van een bouw-, verkavelings- of verdelingsrecht kan worden aangevraagd; dat de Raad van State bovendien in de betrokken verkoopakte niet leest wat de tussenkomen- de partijen erin lezen; dat wat die partijen aanhalen, verkoopsvoorwaarden, een exoneratiebeding en nog meer van die clausules zijn; dat niet blijkt dat het Sociaal Opleidingscentrum voor het Gezinsleven de wil had de aangekochte gronden te verkavelen overeenkomstig het door de familie DELLA FAILLE aangevraagde voorafgaande akkoord van het bestuur van de stedenbouw; dat niet wordt aangetoond en evenmin blijkt dat de familie DELLA FAILLE in haar hoedanigheid van aanvrager van het voorafgaande akkoord de procedure heeft mogen of moeten voortzetten op verzoek, in naam en voor rekening van de voormelde vereniging; dat tenslotte de verkoop van een gedeelte van de gronden plaats heeft gehad vooraleer het ver- kavelingsontwerp voor advies aan het bestuur van de stedenbouw werd voorgelegd;

Overwegende dat het eerste middel in zoverre het is ontleend aan de schending van artikel 74 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw doordat de bestreden beslissing de bouwvergunning verleent "op basis van de afgegeven en nog geldige verkavelingsvergunning" gegrond is; dat er geen grond is om het eerste middel voor het overige op zijn gegrond- heid te onderzoeken,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 3 oktober 1994 van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden waarbij het beroep van Jacob OUWEJAN en van diens

echtgenote tegen de beslissing van 19 februari 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten houdende weigering van de bouwvergunning voor het oprichten van een woning op een perceel gelegen aan de Villerslei, 133, te Schoten, kadastraal bekend Sectie D, nr. 386b, wordt ingewilligd en de vergunning wordt verleend.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op zesduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig juni 1900 zevenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. D. VERBIEST, staatsraad,
A. BEIRLAEN, staatsraad,
Mevr. S. DOMS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.