

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 181.196 van 18 maart 2008
in de zaak A. 67.325/X-10.115.**

In zake : Johan VAN GOOL,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. SCHRYVERS,
kantoor houdende te 2980 ZOERSEL,
Langebaan 36

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

verzoekende partij in tussenkomst :

de v.z.w. LEEFKWALITEIT,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Roderveldlaan 3.

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 Johan VAN GOOL op 26 januari 1996 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 16 november 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem wordt ingewilligd tegen de beslissing van 10 november 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende toekenning aan de verzoeker van de vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de Herentalsebaan te Wommelgem, kadastraal bekend sectie D, nr. 2/r (deel), en waarbij de voormelde beslissing van 10 november 1994 wordt vernietigd;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 24 september 1996 ingediend door de v.z.w. LEEFKWALITEIT;

Gelet op de beschikking van 7 oktober 1996 die de tussenkomst van de v.z.w. LEEFKWALITEIT toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 8 februari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 februari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BALLY, die loco advocaat K. SCHRYVERS verschijnt voor de verzoeker, van advocaat P. AERTS, die loco advocaat J. CLAES verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat Ph. VAN WESEMAEL, die loco advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de verzoekende partij in tussenkomst;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

De v.z.w. LEEFKWALITEIT verzoekt om toegelaten te worden tussen te komen in het geding. Zij legt een beslissing voor van de raad van bestuur van 7 augustus 1996 om onder meer tussen te komen in de onderhavige procedure.

De beslissing is opgenomen in een verslag waaruit blijkt dat behalve de hiernamenoemde ondertekenaars, C. HUYSMANS en A. VAN GULCK aanwezig waren bij het nemen van die beslissing en dat M. BRAEM, G. GORIS en J. TOTTE verontschuldigd waren. Het verslag is ondertekend door H. GROSFELD en G. VAN DEN BERGHE. Artikel 6 van de statuten van de vereniging bepaalt dat de raad van beheer samengesteld wordt uit ten minste drie leden en dat de algemene vergadering jaarlijks beslist over het verlengen van het mandaat van de herkiesbare leden van de raad van beheer. De vereniging legt de beslissing van de algemene vergadering van 27 augustus 1992 voor waarbij M. BRAEM, H. GROSFELD, R. MATHIJSENS, en C. HUYSMANS tot beheerders werden benoemd. Zij legt tevens de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de algemene vergadering van 2 december 1995 voor waarbij kennis werd genomen van het ontslag van R. MATHIJSENS en de aanduiding van G. VAN DEN BERGHE als waarnemend secretaris bevestigd werd. Er ligt geen beslissing voor waaruit blijkt dat op het ogenblik van de voormelde beslissing van 7 augustus 1996 het mandaat van C. HUYSMANS en van H. GROSFELD verlengd was en dat A. VAN GULCK tot beheerder was benoemd. Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

2. De feiten

2.1. De verzoeker dient op 15 maart 1993 een aanvraag in tot het “wijzigen van de verkavelingsvergunning met als doel het oprichten van zwembad & sauna”. De aanvraag heeft betrekking op de kavel nr. 35 van de verkaveling “Meulenveld”, thans met 128 kavels, aan de Herentalsebaan te Wommelgem. Deze aanvraag gaat volgens de gegevens van het dossier vergezeld van een lijst met handtekeningen van een aantal kaveleigenaars voor “gelezen en goedgekeurd” voor de “toelating voor het bouwen van een overdekt zwembad met sauna voor privaat gebruik en eventueel privaat verhuur”. Op 24 maart 1993 wordt naar een aantal kaveleigenaars die de aanvraag niet hebben mede-ondertekend een aangetekende brief gezonden met de volgende inhoud:

“Gezien U eigenaar bent van een onroerend goed op bovenvermelde verkaveling zijn wij zo vrij U op de hoogte te brengen van onze plannen voor het bouwen van een sauna met zwembad voor privaat gebruik en privaat verhuur op bovenvermeld adres.

Het dossier ligt ter inzage op het gemeentebestuur. Moest U hierover opmerkingen hebben, gelieve dit dan aangetekend binnen de 30 dagen te laten weten op het gemeentebestuur”.

2.2. Het wordt door de verzoeker niet betwist dat 43 kaveleigenaars hun voormelde goedkeuring bij brief hebben ingetrokken die bij gerechtsdeurwaardersexploot van 18 maart 1993 aan het gemeentebestuur werd betekend.

2.3. Na het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen, adviseert de gemachtigde ambtenaar op 29 november 1993 ongunstig op volgende grond: “de bestemmingswijziging tot het uitbaten van een zwembad-sauna in de strook voor binnenplaatsen en tuinen van kavel 35 kan niet worden aanvaard, gelet op het feit dat de eigenaars van meer dan 1/4 van de oorspronkelijke kavels hun verzet hebben te kennen gegeven binnen de wettelijk vastgestelde termijn”. Het college van burgemeester en schepenen weigert vervolgens de verkavelingswijziging bij besluit van 7 december 1993 na de overweging “dat er 53 bezwaarschriften werden ingediend (...) dat deze eigenaars meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten”.

2.4. De bestendige deputatie van de provincieraad Antwerpen willigt het beroep van de verzoeker in bij besluit van 10 november 1994 om de verder niet gemotiveerde reden “dat het onderzoek heeft uitgewezen dat minder dan 1/4 van de eigenaars verzet heeft aangetekend”.

2.5. De Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening willigt vervolgens bij besluit van 16 november 1995 het beroep van het college van burgemeester en schepenen in op grond van volgende motieven:

“Overwegende dat artikel 57, § 2 van de stedenbouwwet bepaalt dat op verzoek van de eigenaar van een in een verkaveling begrepen kavel een wijziging van een verkavelingsvergunning kan worden toegestaan voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de rechten ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen en voor zover niet meer dan één vierde van de eigenaars van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels hun verzet tegen de wijziging aan het college te kennen geven op de in het artikel gestelde wijze;

Overwegende dat appellant er op wijst dat de eigenaars van 104 loten van de 129 loten uit de oorspronkelijke verkaveling schriftelijk hun akkoord hebben betuigd met de voorgenomen verkavelingswijziging, in casu een ‘toelating voor het bouwen van een overdekt zwembad met sauna voor privaat gebruik en eventueel privaat verhuur’ hebben ondertekend; dat, nog volgens de partikulier, van de naderhand aan de verkaveling toegevoegde kavels de eigenaars van 15 loten dergelijke verklaring ondertekenden;

Overwegende dat evenwel binnen de in het artikel 57, § 2 bedoelde termijn van dertig dagen de eigenaars van 41 loten uit de oorspronkelijke verkaveling bewust akkoord schriftelijk (aangetekend) en bij deurwaardersexploot bij het college van burgemeester en schepenen hebben herroepen, wijzende onder meer op het feit dat na de ondertekening van het akkoord uit andersluidende

mededelingen tot het besluit diende gekomen dat de ondertekenaars werden misleid en op het feit dat de betrokken uitbating niet past in de omgeving en dat het feit dat de uitbating kan afgestaan worden aan derden onaanvaardbaar is; dat voorts binnen de gestelde termijn de eigenaars van 11 loten van de oorspronkelijke verkaveling schriftelijk (aangetekend) aan het college hun afkeuring hebben laten blijken voor de verkavelingswijziging, wijzende onder meer op het feit dat op basis van de ter beschikking staande informatie er onvoldoende duidelijkheid en/of garanties naar de toekomst toe met betrekking tot het geplande karakter en de uitbating voorhanden zijn;

Overwegende dat derhalve de eigenaars van 52 loten van de oorspronkelijke 129 loten uit de verkaveling op geldige wijze hun verzet tegen de voorgenomen verkavelingswijziging aan het college hebben te kennen gegeven; dat ruim meer dan één vierde van de eigenaars bezwaar hebben tegen de voorgestelde wijziging zodat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 57, § 2, de verkavelingswijziging niet kan toegestaan worden; dat aldus de inwilligingsbeslissing van de bestendige deputatie dient vernietigd en het beroep van het college van burgemeester en schepenen wordt ingewilligd”.

3. De ontvankelijkheid

Het bestreden besluit werd betekend aan de verzoeker bij aangetekende brief van 29 november 1995. Het annulatieberoep werd ingediend bij een op 26 januari 1996 ter post aangetekend schrijven. De exceptie van laattijdigheid wordt verworpen.

4. Ten gronde

4.1. De verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van artikel 57, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. De verzoeker stelt dat “er geen enkele reden voorhanden was om de verkavelingsvergunning te weigeren, nu blijkt dat meer dan 3/4 van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels geen bezwaar hadden tegen de verkavelingswijziging, noch hun instemming met de wijziging op wettelijke wijze terugtrokken”. In de toelichting betoogt de verzoeker dat hij van meer dan drie vierden van de kaveleigenaars een “akkoordverklaring” had verkregen en dat in het bestreden besluit ten onrechte werd aangenomen dat de eigenaars van 41 kavels hun “gegeven akkoord rechtsgeldig konden herroepen (...) terwijl dit uitgesloten is”. In dit verband stelt hij dat “door de ondertekenaar van dat akkoord een wederzijdse overeenkomst (wordt) aangegaan met de aanvrager van de wijziging”, derhalve “een burgerlijk contract (...) dat onder de toepassing valt (...) van het burgerlijk wetboek” zodat het “uitgesloten (is) dat de kaveleigenaars hun met de (verzoeker) aangegane overeenkomst zouden verbreken of ontbinden middels herroeping bij aangetekende brief of deurwaardersexploot”. De verzoeker

leidt daaruit af dat “de terugtrekking van het akkoord (...) onwettig” was en dat “de vereiste 3/4 van de kaveleigenaars hun akkoord hebben betuigd overeenkomstig artikel 57, § 1 en 57, § 2 van de Stedenbouwwet”.

4.2.1. De verwerende partij antwoordt in de memorie van antwoord dat de verzoeker “zelf reeds de bepalingen van artikel 57 § 2 geschonden” heeft omdat hij “niet alle kaveleigenaars aangeschreven heeft per aangetekend schrijven”, dat er geen betwisting bestaat over het feit dat uiteindelijk in totaal 52 kaveleigenaars bezwaar hebben gemaakt, dat de stellingen van de verzoeker “behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechter”, dat de vergunningverlenende overheid “enkel rekening (kan) houden met het aantal binnengekomen bezwaren teneinde een beslissing te nemen” en dat de kaveleigenaars hun op grond van verkeerde inlichtingen gegeven instemming met de verkavelingswijziging nadien maar “binnen de door de wet voorziene termijn” konden herroepen door een bezwaar in te dienen.

4.2.2. De verzoeker handhaaft zijn stellingen in de memorie van wederantwoord.

4.3. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheids-, gelijkheids- en vertrouwenbeginsel”. De verzoeker betoogt dat het bestreden besluit gesteund wordt “op een foutieve juridische interpretatie of kwalificatie van de feiten, evenals op een oncorrecte feitenvinding” omdat “dergelijk akkoord niet rechtsgeldig kan ingetrokken worden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot doch slechts mits het bekomen van een vonnis”.

4.4.1. Artikel 57, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bepaalt :

“§ 2. Op verzoek van de eigenaar van een in een verkaveling begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning worden toegestaan voor zover de wijziging geen afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen. De bepalingen tot regeling van de verkavelingsvergunning zijn mede toepasselijk op de wijziging ervan, onverminderd de vervulling van de navolgende formaliteiten.

Alvorens zijn aanvraag in te dienen, zendt de eigenaar een eensluidend afschrift ervan, bij ter post aangetekende brief, aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van afgifte der aangetekende zendingen worden bij het dossier van de aanvraag gevoegd. De

bezwaren worden schriftelijk bij het college ingediend binnen dertig dagen te rekenen vanaf de datum van afgifte der aangetekende zendingen bij de post.

De wijziging wordt geweigerd indien de eigenaar of eigenaars van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels hun verzet aan het college te kennen geven bij een ter post aangetekende brief die binnen de in het voorgaande lid bedoelde termijn is verzonden. De beslissing tot verlening of weigering van de wijzigingsvergunning wordt met redenen omkleed”.

4.4.2. De aangehaalde wetsbepaling schrijft voor dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden gezonden aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De door voormelde bepaling aan de aanvrager opgelegde verplichting om aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben, bij ter post aangetekende brief een eensluidend afschrift van de aanvraag te zenden, is een vormvereiste “die de particulier moet vervullen opdat zijn aanvraag ontvankelijk zij” (Memorie van toelichting, Parl. St., Senaat, 1968-1969, nr. 559, blz. 40). Het toezenden van een eensluidend afschrift van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning moet als een substantiële vormvereiste worden aangezien, nu zij tot doel heeft, eensdeels, bedoelde eigenaars in staat te stellen naar behoren over de precieze inhoud en draagwijdte van de gevraagde wijziging te oordelen, derwijze dat elkeen onder hen voor zichzelf kan uitmaken of er aanleiding bestaat daartegen bezwaar in te dienen en, in bevestigend geval, zijn verzet met voldoende kennis van zaken zou kunnen formuleren, anderdeels, die eigenaars met die mededeling op ondubbelzinnige wijze te informeren dat van dan af te hunnen opzichte de termijn van dertig dagen ingaat waarbinnen zij zich tegen de gevraagde wijziging kunnen verzetten.

4.4.3. Het is niet betwist dat niet alle kaveleigenaars een verklaring tot goedkeuring hebben ondertekend. Uit de gegevens van het dossier blijkt niet dat aan alle kaveleigenaars die de aanvraag van de verzoeker niet hebben medeondertekend, bij aangetekende brief een eensluidend afschrift van zijn aanvraag werd verzonden. De voeging van een aantal postbewijzen van afgifte van aangetekende zendingen volstaat op zich niet om aan te tonen dat aan alle kaveleigenaars die de aanvraag niet mede ondertekend hebben, een eensluidend afschrift van de aanvraag werd verzonden. Aldus is niet voldaan aan de bewijslast die op de verzoeker rust in dat verband. De verzoeker kan evenmin volstaan met de door niets gestaafde overweging in het voormelde besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 december 1993 “dat alle eigenaars van een kavel, die de aanvraag niet hebben

ondertekend, een eensluidend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief”.

4.4.4. De verzoeker kan gelet op het vorenstaande betreffende de door de verwerende partij ingeroepen schending door de verzoeker van artikel 57, § 2 van de Stedenbouwwet, zelfs in geval van vernietiging van het bestreden besluit, hoe dan ook de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning niet verkrijgen.

4.5. Vermits de verzoeker niet aantoont dat hij de voormelde substantiële vormvereiste is nagekomen bij het indienen van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, stelt de Raad van State vast dat de verzoeker niet doet blijken van het rechtens vereiste belang. Het beroep is niet ontvankelijk.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de v.z.w. LEEFKWALITEIT wordt afgewezen.

Artikel 2.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen ten laste van de verzoekende partij in tussenkomst.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
achttien maart 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.