

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.875 van 11 mei 2010
in de zaak A. 166.316/X-12.507.**

In zake: de n.v. COPEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Axel CRAEYBECKX
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Arenbergstraat 23
en door advocaat Emmanuel Plavsic
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Huidevettersstraat 22-24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Claes
kantoor houdend te 2550 KONTICH
Mechelsesteenweg 160
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 september 2005, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 12 juli 2005 van de Vlaamse minister van
Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische
Innovatie houdende inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en
schepenen van de gemeente Schoten en van de gemachtigde ambtenaar en
vernietiging van het besluit van 31 juli 2003 van de bestendige deputatie van de
provincieraad van Antwerpen waarbij aan de verzoekende partij de vergunning
wordt verleend voor de wijziging van een verkaveling betreffende gronden gelegen
aan de Kievitdreef-Ooievaarsdreef te Schoten, kadastraal bekend sectie A, nrs. 95/g,
96/s en 96/x.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 199.459 van 12 januari 2010 zijn de debatten heropend en worden de partijen opgeroepen voor de terechtzitting van 19 maart 2010.

De terechtzitting heeft plaatsgevonden op 19 maart 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Emmanuel Plavsic en Christophe Smeyers, die verschijnen voor de verzoekende partij, en advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Johan Claes verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt heeft een met dit arrest andersluidend 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. Op 17 maart 1980 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten aan Georges Van Roey een vergunning voor het verkavelen van gronden gelegen aan de Kievitdreef 3-5 - Ooievaarsdreef 1A-3 te Schoten, kadastraal bekend sectie A, nrs. 85/k4, 85/t5, 85/v5, 96/f, 96/l, 96/m, 96/n, 97/v, 95/g, 96/s, 85/u5, 85/w5, 96/v, 85/b7 en 85/a7.

Voor de kavels 1 en 3 tot 5 gelden de volgende voorwaarden:

“- bijgaande stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast;
- het tekoopstellen of verkopen van de kavels 3 en 4 (vermag) slechts (te geschieden) nadat de bestaande vijver werd gedempt en aangevuld tot op straatniveau”.

De kavels 2 en 6 werden van de vergunning uitgesloten wegens de bestaande bebouwing van de kavel 2 en de noodzaak om beide kavels samen te houden.

4. Op 11 februari 1983 verwerft de verzoekende partij de eigendom van de kavels 1 en 3 tot 5.

5. Op 5 februari 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in tot wijziging van een verkavelingsvergunning van 17 maart 1980. De aanvraag houdt de omvorming in van de kavels 3, 4 en 5 tot twee kavels.

6. Op 1 oktober 2002 beslist het college van burgemeester en schepenen tot de weigering van de gevraagde vergunning. Op dezelfde datum stelt het college in een proces-verbaal het verval van de verkavelingsvergunning van 17 maart 1980 vast.

7. Op 31 juli 2003 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep in. In haar besluit stelt de bestendige deputatie dat de verkavelingsvergunning van 17 maart 1980 vervallen is en dat de aanvraag gekwalificeerd moet worden als een verkavelingsaanvraag en niet als een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning. Na een beoordeling van de aldus geherkwalificeerde aanvraag beslist de bestendige deputatie een vergunning af te leveren voor “het vormen van de loten 1 en 2, overeenkomstig de voorgebrachte plannen en op voorwaarde dat de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast”.

8. Op 12 juli 2005 willigt de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening de door het college van burgemeester en schepenen en door de gemachtigde ambtenaar ingestelde administratieve beroepen in en vernietigt hij de beslissing van de bestendige deputatie. Het bestreden besluit overweegt onder meer het volgende:

“Overwegende dat bij notariële akte van 11 februari 1983 naar aanleiding van een gerechtelijke openbare verkoop de verkaveling in haar geheel toegewezen werd aan de NV COPEM, nl. de loten 1, 3, 4 en 5; dat de uitgesloten 2 en 6 gekocht werden door De Heer Patrick Maas, die afgevaardigd beheerder is van de NV COPEM; dat met andere woorden de verkaveling in haar geheel werd verkocht;

Overwegende dat de overdracht in zijn geheel van een verkaveling het verval van de verkaveling niet stuit; dat dit standpunt wordt bevestigd door de ratio legis van de Wet van 22 december 1970 en de rechtsleer;

Overwegende dat men immers met de Wet van 22 december 1970 de bedoeling had verdere speculatie tegen te gaan en aldus te verhinderen dat verkavelingsvergunningen worden toegekend of blijven bestaan die uit

speculatieve overwegingen werden aangevraagd, waarbij de verkavelaar geenszins de bedoeling had op korte of middellange termijn loten te verkopen (...); dat bijgevolg een bepaald deel van de kavels als voor bebouwing in aanmerking komende percelen ter beschikking moeten worden gesteld van derden middels de verkoop; dat indien de verkaveling in zijn geheel wordt overgedragen men hieraan niet tegemoet komt; dat ook Vekeman terzake stelt: 'Omgekeerd en op het eerste gezicht paradoxaal, maar om dezelfde reden kunnen wij echter niet de zienswijze delen dat de verkoop van een verkaveling in haar geheel deze definitieve gelding verleent, tenzij natuurlijk inmiddels een derde van de kavels zou bebouwd zijn. Een interpretatie die totaal tegen de bedoeling van de wet ingaat, kan o. i. niet eens een letterlijke genoemd worden.';

Overwegende dat het immers de essentie en de finaliteit van de figuur van de verkavelingsvergunning is een grond in verschillende eigendommen op te splitsen; dat het oogmerk van de vervalregeling erin bestaat de verkavelaar aan te zetten binnen een welbepaalde termijn een aanvang te maken met de uitvoering van de verkaveling; dat een zinvolle vervalregel aldus inhoudt dat enkel die handelingen waarvoor men een verkavelingsvergunning nodig heeft, het verval van de vergunning stuiten; dat de uitoefening van de kavels aan verschillende verkrijgers worden overgedragen; dat dit ook blijkt uit artikel 2 van het decreet van 27 juni 1985, waarbij in de aanvullende bepalingen voor het Vlaamse Gewest artikel 80bis werd opgenomen; dat deze bepaling aan de vervalregeling toevoegde dat de nalatenschapsverdeling en de schenking met verkoop worden gelijkgesteld, met dien verstande dat maar één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt; dat in de parlementaire voorbereidingen van dit decreet het volgende te lezen staat:

'In overeenstemming met de filosofie van de wet van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, om speculatieve bedoelingen in de kiem te smoren, wordt bepaald dat een schenking van de gehele verkaveling aan één enkel persoon het verval van de verkavelingsvergunning niet stuit.';

Overwegende dat deze regel thans terug te vinden is in artikel 129, lid 2 van het decreet van 18 mei 1999; dat ten aanzien van de finaliteit van de vervalregeling - het tegengaan van verkavelingen uit speculatief oogmerk - het geen verschil maakt of alle kavels via verkoop, erfopvolging, of schenking in handen van één verkrijger komen, dat wie alle kavels aankoopt, het verval definitief gestuit zou zien terwijl voor de erfgenaam of de begunstigde van een schenking daarentegen de overdracht maar voor één kavel meetelt; dat dit een niet te verantwoorden ongelijke behandeling van objectief vergelijkbare situaties zou zijn; dat er dan ook niet anders kan besloten worden dan dat er niet voldaan werd aan de verkoop van 1/3 van de loten van de verkaveling, waardoor de verkavelingsvergunning vervallen is;

Overwegende dat, nu het duidelijk is dat de verkaveling van 18 maart 1980, definitief als vervallen dient te worden beschouwd, er geen vergunning kan worden verleend voor het wijzigen van deze vervallen verkavelingsvergunning (...).

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Uiteenzetting van de exceptie

9. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat zij het verval van de verkavelingsvergunning van 17 maart 1980 betwist,

terwijl zij geen administratief beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van de bestendige deputatie van 31 juli 2003 waarin juist werd vastgesteld dat die verkavelingsvergunning vervallen is. Zij heeft bijgevolg geen belang bij het betwisten van het vervallen zijn van de verkavelingsvergunning.

Beoordeling

10. Nog afgezien van het feit dat de verzoekende partij geen administratief beroep kan instellen tegen de vergunningsbeslissing van de bestendige deputatie, is niet vereist dat haar grieven tegen het bestreden weigeringsbesluit moeten stroken met de redengeving in de vergunningsbeslissing. Het feit dat de bestendige deputatie de aanvraag (weliswaar na herkwalificatie als een nieuwe verkavelingsaanvraag, veeleer dan als een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning) heeft ingewilligd ondanks het feit dat zij uitging van een verval van de verkavelingsvergunning, impliceert niet dat een middel, gericht tegen het bestreden weigeringsbesluit en dat uitgaat van het niet vervallen zijn van die verkavelingsvergunning, onontvankelijk is. Het devolutieve karakter van het administratief beroep, dat inhoudt dat de beroepsinstantie de aanvraag volledig opnieuw beoordeelt en desgevallend -zoals hier het geval is- de oorspronkelijke beslissing kan vernietigen en vervangen door een volledig nieuwe beslissing, impliceert onder meer dat de grieven in het kader van een beroep tot nietigverklaring tegen deze nieuwe beslissing niet moeten overeenstemmen met de redengeving van de oorspronkelijke beslissing.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

11. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van artikel 129 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) en van de materiële motiveringsplicht, alsook bevoegdheidsoverschrijding.

Zij argumenteert dat het bestreden besluit de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 17 maart 1980 verwerpt op grond van de overweging dat deze verkavelingsvergunning vervallen zou zijn, omdat binnen

vijf jaar na de afgifte ervan niet één derde van de kavels zou zijn verkocht, overeenkomstig artikel 129 DRO. De kavels die deel uitmaakten van de verkaveling werden op 11 februari 1983 allemaal aangekocht door de verzoekende partij, zodat conform de aangehaalde decretale bepaling meer dan één derde van de kavels binnen vijf jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning zijn verkocht. Artikel 129 DRO vereist niet dat de kavels elk apart moeten worden verkocht; de tekst is ter zake duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar. Door aan te nemen dat de verkavelingsvergunning vervallen is, miskent het bestreden besluit de aangehaalde decretale bepaling.

Ter terechtzitting verwijst de verzoekende partij naar artikel 7.5.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), dat na de neerlegging van de laatste memories tot stand is gekomen. Deze bepaling is een interpretatieve wetsbepaling, die de jarenlange rechtsonzekerheid met betrekking tot het verval van een verkavelingsvergunning bij de verkoop van alle loten van een verkaveling aan één persoon beëindigt. In bepaalde rechtspraak en rechtsleer wordt immers een letterlijke interpretatie voorgestaan van de decretale bepalingen met betrekking tot het verval van verkavelingsvergunningen, die er op neerkomt dat de verkoop van alle loten van een verkaveling aan één persoon het verval van de verkavelingsvergunning verhindert. In andere rechtspraak en rechtsleer wordt een andere opvatting verdedigd, volgens dewelke het de bedoeling was van de wetgever om speculatie tegen te gaan en in het geschetste geval de verkavelingsvergunning wel degelijk kon vervallen. Artikel 7.5.6 VCRO beëindigt deze rechtsonzekerheid met terugwerkende kracht en moet bijgevolg worden toegepast op hangende rechtsgedingen. In ondergeschikte orde stelt de verzoekende partij dat artikel 7.5.6 VCRO een overgangsbepaling is die op teleologische of eventueel op systematische wijze moet worden geïnterpreteerd, derwijze dat een toepassing ervan met terugwerkende kracht op het voorliggende, nog aanhangige rechtsgeding verantwoord kan worden.

De verzoekende partij betoogt voorts nog dat de overheid tussen 1985 en 2002 verscheidene vertrouwenwekkende handelingen heeft gesteld die de verzoekende partij de waarborg boden dat de verkavelingsvergunning niet vervallen was. Overeenkomstig artikel 4.6.4, § 6 VCRO is het proces-verbaal van 1 oktober 2002 dan ook juridisch waardeloos. Tevens stelt zij aan de goede plaatselijke ordening, zoals die zich in de voorbij jaren in de nabije omgeving heeft ontwikkeld, niet drastisch wordt verstoord door een gunstige beslissing over haar aanvraag.

Beoordeling

12. Artikel 129 DRO luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit als volgt:

“De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenshopsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld”.

Artikel 36 van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid heeft deze bepaling vervangen door artikel 133/25, § 1 DRO dat in werking is getreden op 1 september 2009. De laatstgenoemde bepaling is het huidige artikel 4.6.4, § 1 VCRO geworden, dat luidt als volgt:

“Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

- 1/ binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2/ binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

- 1/ wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenshopsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2/ komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3/ komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking”.

Artikel 94 van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid heeft onder meer het bestaande artikel 203, eerste lid DRO aangevuld met twee zinnen, die in werking zijn getreden op 1 september 2009. Artikel 203, eerste lid DRO is artikel 7.5.6, eerste lid VCRO geworden, dat luidt als volgt:

“De artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn vóór 1 mei 2000. De beperking van artikel 4.6.4, § 1, tweede lid, 2°, geldt evenwel niet ten aanzien van de verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009; dergelijke verkopen konden wél het verval van een verkavelingsvergunning verhinderen. Het voorgaande heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die tot het verval van verkavelingsvergunningen hebben besloten op grond van het oordeel dat verkopen van verkavelingen in hun geheel niet van aard zijn het verval van een verkaveling te verhinderen”.

13. In vergelijking met het voordien geldende artikel 129 DRO, schrijft artikel 4.6.4, § 1, tweede lid, 2° VCRO onder meer uitdrukkelijk voor dat de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking komt als een verkoop die het verval van de verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 4.6.4, § 1, eerste lid VCRO kan verhinderen.

Uit de bewoordingen van artikel 7.5.6, eerste lid, tweede zin VCRO moet evenwel worden opgemaakt dat dit specifieke rechtsvoorschrift niet van toepassing is op verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009. Verkopen van verkavelingen in hun geheel, die vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009 en die voor het overige voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4.6.4, § 1 VCRO, moeten bijgevolg geacht worden het verval van de verkavelingsvergunning te verhinderen. Artikel 7.5.6, eerste lid, derde zin VCRO voegt daar nog aan toe dat dit laatste niet geldt voor in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen waarin dit verval om die reden reeds werd vastgesteld.

14. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is artikel 7.5.6, eerste lid, tweede en derde zin VCRO geen interpretatieve bepaling, aangezien een dergelijke bepaling erdoor wordt gekenmerkt dat zij aan een bestaande bepaling een betekenis geeft met terugwerkende kracht tot de inwerkingtreding van die bepaling. Die betekenis geldt zowel voor rechtsfeiten uit het verleden als voor rechtsfeiten in de toekomst. De betrokken bepaling heeft enkel betrekking op rechtsfeiten uit het verleden en heeft bijgevolg het karakter van een overgangsbepaling en niet van een interpretatieve bepaling. Dat de betrokken bepaling daarbij, zoals de verzoekende

partij voorhoudt, tot doel zou hebben “de bestaande rechtsonzekerheid ongedaan te maken”, is evenmin bepalend voor een interpretatieve bepaling.

15. De verkavelingsvergunning van 17 maart 1980, de aanvraag tot wijziging van deze verkavelingsvergunning en het bestreden besluit over deze aanvraag dateren van vóór de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, dat de bepaling heeft ingevoegd die nadien artikel 7.5.6, eerste lid, tweede en derde zin VCRO is geworden. Opdat deze bepaling toepasselijk kan zijn op de onderhavige zaak, is bijgevolg vereist dat zij terugwerkende kracht heeft, minstens tot op de datum waarop het bestreden besluit is genomen, nog afgezien van de vraag of een dergelijke terugwerkende kracht verenigbaar is met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel.

Gelet op de verregaande gevolgen ervan voor de rechtszekerheid, is vereist dat de eventuele terugwerkende kracht van een bepaling op voldoende duidelijke wijze uit haar bewoordingen blijkt en moet de mate waarin een bepaling terugwerkende kracht heeft, restrictief worden geïnterpreteerd. Te dezen schrijft de betrokken bepaling weliswaar voor dat de verkoop van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben gekregen vóór 1 september 2009 het verval van de betrokken verkavelingsvergunning konden verhinderen, maar niet dat dit rechtsgevolg ook geldt voor vergunningsbeslissingen die dateren van vóór die datum. De betrokken bepaling moet bijgevolg zo worden geïnterpreteerd dat zij, overeenkomstig de gebruikelijke regels inzake inwerkingtreding, enkel van toepassing is op vergunningsbeslissingen die dateren van na haar inwerkingtreding op 1 september 2009. Aangezien het bestreden besluit genomen werd op 12 juli 2005, is de betrokken bepaling te dezen niet toepasselijk.

Het feit dat in de betrokken bepaling wordt verduidelijkt dat zij “nimmer voor gevolg (heeft) dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die tot het verval van verkavelingsvergunningen hebben besloten op grond van het oordeel dat verkopen van verkavelingen in hun geheel niet van aard zijn het verval van een verkaveling te verhinderen”, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Uit deze bepaling kan immers op zich evenmin worden opgemaakt dat de zo-even geschetste regeling van toepassing zou zijn op vergunningsbeslissingen die dateren van vóór 1 september 2009.

Uit dit alles kan worden geconcludeerd dat de door de verzoekende partij in ondergeschikte orde voorgehouden teleologische of systematische interpretatie niet in aanmerking komt en dat artikel 7.5.6, eerste lid, tweede en derde zin VCRO te dezen niet toepasselijk is. Bijgevolg was ten tijde van

het nemen van het bestreden besluit artikel 129 DRO wel degelijk onverkort van toepassing.

16. De door de verzoekende partij verdedigde interpretatie van artikel 129 DRO kan niet zonder meer worden afgeleid uit de bewoordingen ervan, nu die bepaling de voorwaarden regelt volgens dewelke “de verkopen” of “de verhuringen” van kavels binnen een voldoende breukdeel (één derde resp. twee derden) van de kavels moet bereiken binnen een bepaalde periode (vijf jaar resp. tien jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning). De verkoop van alle kavels in één overeenkomst aan één koper kan louter tekstueel niet zonder meer gelijkgesteld worden met deze voorwaarden. Er moet bijgevolg rekening worden gehouden met de vermoedelijke wil van de decreetgever.

De decreetgever heeft de regeling in artikel 129 DRO met betrekking tot het verval van verkavelingsvergunningen ingevoerd opdat vergunde verkavelingen effectief verwezenlijkt worden en teneinde speculatieve verkavelingen tegen te gaan (Parl. St. Vl. Parl., 1998-99, nr. 1332/1, blz. 65), in navolging van de bedoeling die de wetgever nastreefde met de wet van 22 december 1970, die onder meer artikel 57, § 4 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw heeft ingevoerd (Parl. St. Kamer, 1970-71, nr. 773/2, blz. 4-5 en 13-14). Indien de volledige verkaveling aan één enkele koper wordt verkocht, wordt weliswaar meer dan één derde resp. twee derden van de kavels verkocht, maar is de verkavelingsvergunning daardoor nog niet gerealiseerd. Aannemen dat ook een dergelijke verkoop zonder meer gelijkgesteld moet worden met een verkoop zoals bedoeld in artikel 129 DRO, druist in tegen de zo-even geschetste bedoeling van de decreetgever en de wetgever.

17. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vier percelen van de verkaveling waarvoor op 17 maart 1980 een vergunning werd verleend, bij een op 11 februari 1983 verleden notariële akte werden verkocht aan de verzoekende partij. Aangezien deze verkoop van alle percelen van de verkaveling aan eenzelfde koper niet onder het toepassingsgebied van artikel 129 DRO valt, zoals zo-even werd uiteengezet, is de verkavelingsvergunning van rechtswege vervallen en is een aanvraag tot wijziging van deze vergunning zonder voorwerp. Het bestreden besluit moest bijgevolg wel degelijk vaststellen dat de aanvraag niet vergunbaar was.

18. De verzoekende partij betoogt ter terechtzitting nog dat de vertrouwenwekkende handelingen die de vergunningverlenende overheid tussen 1985 en 2002 zou hebben gesteld, haar de waarborg zouden hebben geboden dat de

verkavelingsvergunning nog niet vervallen zou zijn. Tevens stelt zij dat de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang zou komen door een gunstige beslissing over haar aanvraag.

Met deze uiteenzetting, die op onontvankelijke wijze een nieuwe grondslag geeft aan het middel, zo er al geen sprake is van een volledig nieuw middel, kan geen rekening worden gehouden.

19. Het tweede middel is niet gegrond.

B. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

20. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 33 van de Grondwet, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht. Tevens wordt bevoegdheidsoverschrijding aangevoerd.

De verzoekende partij argumenteert dat het bestreden besluit gebaseerd is op een aantal verkeerde uitgangspunten. Er wordt verkeerdelijk voorgehouden dat de aanvraag zou strekken tot het afsplitsen van twee loten van de oorspronkelijke verkaveling, dat de aanvrager in 1983 via zijn notaris zelf zou hebben gesteld dat de verkavelingsvergunning vervallen was en dat de verkavelingsvergunning van 17 maart 1980 zou zijn verleend voor zes loten. Deze verkeerde feitelijke steunpunten tasten de juridische argumentatie van het bestreden besluit aan.

In haar laatste memorie voert de verzoekende partij nog op omstandige wijze aan dat het bestreden besluit naast het zorgvuldigheidsbeginsel ook het vertrouwensbeginsel schendt. De omvorming van de loten 3, 4 en 5 tot twee loten gebeurde op instructie van de gemeente, waarna de gemeente er op aanstuurde om de aanvraag te laten mislukken. De verwerende partij heeft nagelaten om de beweringen van de gemeente te controleren in de officiële stukken.

Voor wat betreft de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel bekritiseert de verzoekende partij in haar laatste memorie nog uitvoerig het standpunt van de gemeente met betrekking tot het betrokken terrein als natuurlijke buffer tussen het Peerdsbos en het Elshoutbos en de indruk die door de gemeente werd gecreëerd omtrent de voorgenomen bescherming van de gronden van de verkaveling.

Beoordeling

21. Uit de beoordeling van het tweede middel blijkt dat het bestreden besluit de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 17 maart 1980 heeft geweigerd omdat de verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 129 DRO vervallen is. Dit motief volstaat om het bestreden besluit te dragen.

De kritiek die de verzoekende partij in dit middel richt aan de beoordeling van een aantal feitelijke gegevens doet niets af aan de pertinentie van het voormelde motief, zo er al enig verband met dit motief voorligt. Deze kritiek kan dan ook niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

22. De volledig nieuwe argumentatie in de laatste memorie met betrekking tot de schending van het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geeft op onontvankelijke wijze een nieuwe wending aan het middel en kan bijgevolg niet in aanmerking worden genomen.

23. Het eerste middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf mei 2010,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels	griffier

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens