

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.096 van 8 september 2008
in de zaak A. 169.223/X-12.653.**

In zake : Reinilde DEHANDSCHUTTER,
die woonplaats kiest bij
advocaten M. THEUNIS en K. TURKRY,
kantoor houdende te 2610 WILRIJK,
Jules Moretuslei 374-376

tegen :

de gemeente BALEN.

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 Reinilde DEHANDSCHUTTER op 6 januari 2006 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 26 oktober 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen waarbij de verkaveling 088/006 vergund op 7 november 1962 voor 5 loten volledig vervallen wordt verklaard en als vervallen wordt opgenomen in het vergunningenregister;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

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

Gelet op de beschikking van 12 december 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 januari 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. THEUNIS, die loco advocaat M. THEUNIS verschijnt voor de verzoekster, en van advocaat S. CAUWENBERGHS die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 7 november 1962 wordt aan J. VAES een verkavelingsvergunning verleend voor het opdelen van een perceel gelegen te Olmen in 5 loten (weigering voor de loten 6, 7 en 8).

1.2. Op 17 maart 1964 worden de gronden waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft in hun geheel verkocht aan René DEHANDSCHUTTER-VERRIEST. Op 16 mei 1988 worden deze gronden aan de verzoekster geschonken.

1.3. Op 26 juni 2000 maakt de verzoekster, met toepassing van artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bij de gemeente Balen melding van meerdere, niet-bebouwde kavels in een vergunde niet vervallen verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970.

1.4. Op 11 augustus 2004 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen het volgende aangaande deze melding:

“Verkavelingen uit te voeren langs bestaande en voldoende uitgeruste wegen
De bewijsvoering voor de verkavelingen langs bestaande uitgeruste wegen dient daarentegen te gebeuren overeenkomstig de bepalingen van artikel 55 § 4 van het coördinatiedecreet. Dit betekent dat het bewijs van verkopen of verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het schepencollege van de uittreksels uit akten, die door notaris of ontvanger van de registratierechten gewaarmerkt zijn. Het is dus niet de ondertekening of de vaststelling ervan in

een authentieke akte die bepalend is, maar wel de registratie van de overeenkomst.

Verkavelingsvergunningen die werden afgegeven vóór 1 januari 1966:

De verkoop van minstens één van de percelen moet vóór 1 oktober 1970 onderworpen zijn aan de registratieformaliteit, zoniet is de vergunning vervallen.

Alle loten werden verkocht d.d. 17.03.1964, akte verleden voor notaris Wouters en geregistreerd d.d. 19.03.1964 aan Dehandschutter-Verriest Rene (zie attest REGMOL nr. 9 d.d. 03.11.2003). Een verkoop van de verkaveling in zijn geheel stuit het verval niet, tenzij er (ook na 5 jaar) bouwvergunningen of attesten werden verleend. Een stedenbouwkundig attest nr. 1 werd afgeleverd d.d. 20.01.1988 (TD/S 921B). Hierin werd de verwachting geschapen ten aanzien van de eigenaars dat het om een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling handelt.

Opmerking: in het stedenbouwkundig attest wordt vermeld dat wat betreft het verharden van de voorliggende weg, er bij ons bestuur geen plannen bestaan om deze te verharden. Op het vergunde verkavelingsplan worden geen wegeniswerken aangegeven. De bestaande wegenis op dit ogenblik bestaat uit een kiezelverharding. Gezien de verkavelingsvergunning werd afgeleverd met de veronderstelling aan een bestaande en voldoende uitgerust(e) weg te liggen, hanteren wij deze vervalregeling.

3. Onderzoek naar het (niet-)verval op basis van artikel 129 en artikel 130 van het decreet van 18 mei 1999

Het schepencollege dient bij de opmaak van het vergunningenregister eveneens een onderzoek te starten naar het al dan niet verval van de verkavelingsvergunning cfr. artikels 129 en 130. Hier wordt hetzelfde onderscheid gemaakt inzake verkavelingen met wegeaanleg en deze langs bestaande en voldoende uitgeruste weg. Huidig onderzoek wordt samen gevoerd met het onderzoek overeenkomstig artikel 192 om het onderzoekingswerk in tijd en omvang te beperken.

Verkavelingen uit te voeren langs bestaande en voldoende uitgeruste wegen de verkavelingsvergunning die geen aanleg of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen 5 jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen 10 jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. ... Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, wordt de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Alle loten werden geschonken d.d. 16.05.1989, aan Dehandschutter Reinhilde, akte verleden voor notaris Van Der Aa te Antwerpen, geregistreerd d.d. 18.05.1989. Een verkoop van de verkaveling in zijn geheel stuit het verval niet.

4. Bewijsvoering

Door het schepencollege wordt (het) volgende vastgesteld:

- De verkaveling is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd bij KB d.d. 28.07.1978
- Loten 1 t.e.m. 5 maken deel uit van de verkaveling V62/32, gelegen langs een bestaande en voldoende uitgeruste weg;
- Het betreft een verkavelingsvergunning, gelegen langs een bestaande en voldoende uitgeruste weg, die werd afgegeven vóór 1 januari 1966; dat het bewijs dient geleverd voor de verkoop van minstens één perceel;

-Alle loten werden verkocht d.d. 17.03.1964, akte verleden voor notaris Wouters en geregistreerd d.d. 19.03.1964 aan Dehandschutter-Verriest Rene (zie attest REGMOL nr. 9 d.d. 03.11.2003). Een verkoop van de verkaveling in zijn geheel stuit het verval niet, tenzij er (ook na 5 jaar) bouwvergunningen of attesten werden verleend. Een stedenbouwkundig attest nr. 1 werd afgeleverd d.d. 20.01.1988 (TD/S 921B). Hierin werd de verwachting geschapen ten aanzien van de eigenaars dat het om een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling handelt. Bijgevolg beschouwen wij de verkaveling op dit ogenblik als niet-vervallen. Opmerking: in het stedenbouwkundig attest wordt vermeld dat wat betreft het verharden van de voorliggende weg, er bij ons bestuur geen plannen bestaan om deze te verharden. Op het vergunde verkavelingsplan worden geen wegeniswerken aangegeven. De bestaande wegenis op dit ogenblik bestaat uit een kiezelverharding. Gezien de verkavelingsvergunning werd afgeleverd met de veronderstelling aan een bestaande en voldoende uitgerust(e) weg te liggen, hanteren wij deze vervalregeling.

- Alle loten werden geschonken d.d. 16.05.1989, aan Dehandschutter Reinhilde, akte verleden voor notaris Van Der Aa te Antwerpen, geregistreerd d.d. 18.05.1989. Een verkoop van de verkaveling in zijn geheel stuit het verval niet. Tegen 1 mei 2005 beschouwen wij de verkaveling als vervallen, als er zich geen wijzigingen in de eigendomstoestand voordoen.

5. Bijlagen:

1. melding
2. kadasterplan
3. stedenbouwkundig attest nr. 1 d.d. 20.1.1988
4. attest registratie REGMOL nr. 9 d.d. 03.11.2003
5. attest registratie REGMOL nr. 27 d.d. 01.12.2003

Besluit:

Art. 1- Het schepencollege geeft aan in het vergunningenregister met betrekking tot de percelen sectie C nrs. 363/c, 366, 369, 365/a loten 1 t.e.m. 5 van de verkaveling V62/32, dat de verkaveling NIET-VERVALLEN is voor de totaliteit, gestaafd door de hoger vermelde overwegingen en bewijsstukken.

Art. 2- Het onderzoek naar het (niet-) verval tegen 1 mei 2005 geeft aan dat de verkaveling VERVALLEN is, als er zich ondertussen geen wijzigingen in de eigendomstoestand voordoen, zoals hierboven vermeld.

Art. 3- Dit deel van het vergunningenregister zal overgemaakt worden aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ter goedkeuring”.

1.5. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar besluit op 13 mei 2005 dat de hiervoor genoemde verkaveling volledig vervallen is. Deze vaststelling wordt als volgt gemotiveerd:

“21. Verkaveling, gekend onder het nummer 088/006:

Verkaveling vergund op 07/11/1962 voor 5 loten.

Volgens punt 12 van bijlage 2: ... ‘§3 komen eveneens te vervallen: de vóór 1 januari 1996 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen;’

Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 11/08/2004: het schepencollege geeft aan in het vergunningenregister met betrekking tot de loten 1 t.e.m. 5 van de verkaveling V62/32, dat de verkaveling niet-vervallen is voor de totaliteit.

Besluit ROHM-Antwerpen: niet akkoord. Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van punt 12 van bijlage 2. Bewijzen van verkoop en registratie werden bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de verkaveling tijdig, doch in zijn geheel werd verkocht. De verkoop van een verkaveling in zijn totaliteit stuit het verval van de verkaveling niet. De verkaveling is vervallen. Er wordt door het college verwezen naar een stedenbouwkundig attest nr. 1 dat werd afgeleverd dd. 20/01/1988, waarin wordt gesteld dat de betrokken percelen zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling. De geldigheid van het stedenbouwkundig attest nr. 1 is evenwel beperkt in tijd (1 jaar). Op 11/02/1988 werd door de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uitgebracht naar aanleiding van een aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het bouwen van een weekendverblijf. In dit advies wordt geenszins gesteld dat het perceel is gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De overdracht in zijn geheel van een verkaveling stuit het verval van de verkaveling niet. Dit standpunt wordt bevestigd door de ratio legis van de Wet van 22.12.1970 en de rechtsleer.

Met de Wet van 22.12.1970 had men de bedoeling 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. (...) Dit is ook een constante in de Raad van State-rechtspraak.

Een bepaald deel van de kavels als voor bebouwing in aanmerking komende percelen moeten dus ter beschikking worden gesteld van derden middels de verkoop. Indien de verkaveling in zijn geheel wordt overgedragen komt men hieraan niet tegemoet.

(...)

‘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.’

(...)

Dit wordt nog eens bevestigd in de Ministeriële Omzendbrief RO 98/06 d.d. 31.7.1998, waarin uitdrukkelijk vermeld staat dat met ‘verkoop van percelen’ bedoeld wordt de verkoop van de afzonderlijk opgenomen percelen. Ook al behandelt deze omzendbrief verkavelingsakkoorden van vóór de Stedenbouwwet, toch geeft dit een duidelijk standpunt weer omtrent dit begrip in het kader van de vervalregeling van verkavelingen in het algemeen”.

1.6. Op 26 oktober 2005 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen: “de verkaveling 088/006 vergund op 07/11/1962 voor 5 loten is volledig vervallen en wordt als vervallen opgenomen in het vergunningenregister”.

Dit is het bestreden besluit.

Dit besluit werd op 14 november 2005 aan de verzoekster verzonden.

2. De ontvankelijkheid

Luidens artikel 96, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) is het vergunningenregister een “geïnformatiseerd gegevensbestand over de perceelsgebonden informatie met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de stedenbouw op het grondgebied van een gemeente” dat “voor het hele grondgebied van de gemeente minstens de (in deze bepaling opgesomde) informatie per kadastraal perceel (bevat)”. Onder Hoofdstuk I “Informatieverplichtingen” van Titel IV van hetzelfde decreet is in artikel 134, § 3 bepaald dat het vergunningenregister toegankelijk is voor het publiek en dat uittreksels eruit verkregen kunnen worden. Uit deze bepalingen blijkt dat het vergunningenregister een louter informatief karakter heeft, en de inhoud ervan “geen invloed (heeft) op de stedenbouwkundige status” van het betrokken onroerend goed (Memorie van Toelichting, Parl. St. Vl. P. 1998-1999, stuk 1332, nr. 1, 79, en Verslag, Parl. St. Vl. P. 1998-1999, stuk 1332, nr. 8, 17), en dat het in artikel 135, § 1 bedoelde stedenbouwkundig uittreksel “alleen maar vrijblijvende informatie bevat” (Verslag, Parl. St. Vl. P. 1998-1999, stuk 1332, nr. 8, 100). De vermeldingen in het vergunningenregister hebben aldus geen constitutief, maar een louter declaratoir karakter. Luidens artikel 192, §2 DRO, zoals vervangen bij het decreet van 21 november 2003, en van toepassing op het ogenblik van het nemen van het bestreden besluit, is de verkavelingsvergunning wat de kavel of kavels in kwestie betreft, definitief vervallen, enkel indien de eigenaar van een niet bebouwd deel van een verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970, zich niet gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000. Luidens artikel 98 DRO is het college van burgemeester en schepenen overigens “verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen”. Uit hetgeen voorafgaat volgt dat een al dan niet vermelding in het vergunningenregister -ook al zou deze niet terecht zijn- de rechtstoestand van de betrokken eigendom niet vermag te wijzigen. De bestreden beslissing is een niet voor vernietiging vatbare akte.

Het beroep is niet ontvankelijk.

3. De kosten

In haar laatste memorie vraagt de verzoekster om de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen, nu deze de Raad van State als te adiëren beroepsinstantie heeft aangewezen.

Op dit verzoek kan niet worden ingegaan, vermits het argument feitelijke grondslag mist.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.