

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.376 van 15 september 2010
in de zaak A. 188.752/X-13.824.**

In zake: Sandra VAN LOOY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kris Lens
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Grote Nieuwedijkstraat 417
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Renate Proost
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Belegstraat 24

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 27 juni 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 maart 2008 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij haar beroep ingesteld tegen het besluit van 24 september 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, op een perceel gelegen te Sint-Katelijne-Waver, Berlaarbaan 253A, kadastraal bekend sectie B, nr. 546/n2, niet wordt ingewilligd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 187.183 van 20 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 juni 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sarah Bogaerts, die loco advocaat Kris Lens verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Carlos De Wolf, die loco advocaat Renate Proost verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 17 augustus 1981 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver aan Willy Van Looy een verkavelingsvergunning (2 loten) voor een terrein gelegen aan de Berlaarbaan, kadastraal bekend sectie B, nr. 546/g2.

Voornoemd terrein is, volgens het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen, gelegen in agrarisch gebied.

4. Op 28 mei 1982 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver aan Van Looy-Olbrechts een vergunning voor het bouwen van een woning op lot 2 van voormelde verkaveling.

5. Blijkens een op 18 april 2005 verleden notariële akte verhuren Willy Van Looy en Maria Olbrechts aan de verzoekster, zijnde hun dochter, een perceel grond aan de Berlaarbaan, waaronder lot 1 van de voormelde verkaveling, kadastraal bekend sectie B, nr. 546/n2, voor een termijn van tien jaar, ingaand op 1 april 2005. In die akte “verklaart (de huurder) dat hij het gehuurde goed zal aanwenden met als bestemming weiland voor het houden van schapen, geiten, runderen en/of paarden en/of het aanleggen van bloemen-, sier-, groenten- en moestuin voor niet-commercieel gebruik”.

6. Op 21 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoekster aan het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op lot 1 van de meergenoemde verkaveling.

7. Op 24 september 2007 weigert het college de gevraagde stedenbouwkundige vergunning omdat “de verkaveling vervallen (zou) zijn omdat zij niet zou voldoen aan de vereisten van vervreemding” en gelet op de onverenigbaarheid met de vigerende gewestplanbestemming.

8. Tegen die weigeringsbeslissing stelt de verzoekster een beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

9. Op 20 maart 2008 wordt de thans bestreden beslissing genomen, waarbij het voormelde beroep wordt verworpen.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

10. De verzoekster roept in een eerste middel de schending in van “de artikelen 129 en 203 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van

de ruimtelijke ordening (...), van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel” en voert de “ontstentenis (aan) van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag” :

“DOORDAT in het bestreden besluit van de bestendige deputatie als argument wordt aangehaald dat de registratie van de huurovereenkomst (dd. 18 april 2005) conform art. 129 DRO binnen de 10 jaar na afgifte van verkavelingsvergunning moest gebeuren en dus reeds vóór 1992 (nu de verkavelingsvergunning dateert van 17 augustus 1981).

DOORDAT dit argument pas voor het eerst werd opgeworpen in het bestreden besluit en voordien nooit werd opgeworpen door de bevoegde overheden.

DOORDAT in het bestreden besluit hiervoor verwezen wordt naar artikel 129 Decreet Ruimtelijke Ordening dd. 18 mei 1999 (verder afgekort als DRO) hetwelk stelt dat :

‘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, dat 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 de 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. Het bewijs van de verkopen of verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels van 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 nalatenschapsverdeling 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 procesverbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.’

DOORDAT volgens het bestreden besluit de registratie op 18 april 2005 laattijdig is en dat dit één van de redenen is waarom de verkaveling zou zijn vervallen

TERWIJL verzoekende partij dit argument niet heeft kunnen weerleggen gezien dit tevoren niet werd opgeworpen door de bevoegde overheden, in tegendeel de bevoegde overheden bevestigden in de periode 2001-2005 meermaals dat het betreffende lot onderdeel uitmaakte van een niet-vervallen verkaveling.

TERWIJL inzake de toepassing van 129 DRO dient rekening te worden gehouden met de overgangsbepaling in artikel 203 DRO dat stelt dat :

‘De artikelen 129 tot en met 132 zijn van toepassing op verkavelingsvergunningen die verleend zijn vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Onverminderd artikel 192 wordt de termijn van 10 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning bedoeld in artikel 129, eerste lid en artikel 130, §2, eerste lid, vervangen door een termijn van 5 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, voor niet-vervallen

verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór de inwerkingtreding van dit decreet. ...'

TERWIJL de termijn van 10 jaar (art. 129 DRO) waarnaar het bestreden besluit verwijst rechtens niet van toepassing kan zijn, nu de overgangsregeling van art. 203 DRO in acht dient genomen te worden en i.c. van toepassing is.

TERWIJL het DRO in werking trad op 1 mei 2000 zodat deze termijn zoals omschreven in artikel 203 DRO liep tot 1 mei 2005. (cfr. artikel 204 DRO).

TERWIJL het college van gemachtigde ambtenaren nog uitdrukkelijk heeft afgesproken dat een bebouwd perceel meetelt om te bepalen of een verkaveling niet vervalt en in toepassing van de voornoemde bepalingen de verkavelingsvergunning derhalve op 1 mei 2005 nog niet vervallen was en derhalve in uitvoering was voor het onbebouwde lot.

En TERWIJL de registratie van de huur van meer dan 9 jaar op 28 april 2005 voor het resterende onbebouwde gedeelte van de verkaveling derhalve tijdig was.

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden.

Toelichting

1. In casu was in 1981 een verkavelingsvergunning toegestaan en werd de kavel opgedeeld in twee percelen van resp. 33 are 68 ca en 32 are 97 ca (...).

Voor de kavel van 32 are 97 ca werd op 28 februari 1982 een stedenbouwkundige vergunning verleend en dit lot werd binnen een periode van vijf jaar bebouwd.

2. Artikel 129 DRO is onmiddellijk van toepassing op bestaande verkavelingsvergunningen (met dien verstande dat de overgangsregeling van artikel 203 DRO in acht dient genomen te worden).

Artikel 129 DRO stelt dat inzake het niet-bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling er binnen de 10 jaar voor 2/3 een registratie inzake verkoop, verhuur voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal dient te zijn.

Artikel 129 DRO stelt voor het eerst de 2/3-regel in (binnen een periode van 10 jaar), voordien gold enkel de 1/3-regel. Was eertijds aan deze 1/3-regel voldaan, dan kon de verkavelingsvergunning niet meer vervallen.

3. Gezien het i.c. een verkavelingsvergunning betreft van méér dan vijf jaar voor de inwerkingtreding van het DRO (op 1 mei 2000 - artikel 204 DRO), wordt de termijn voor de toepassing van de 2/3-regel conform artikel 203 DRO herleid tot 5 jaar na de inwerkingtreding van het DRO (en dus 1 mei 2005).

Dit is logisch gezien de 2/3-regel voordien niet bestond.

De verkavelingsvergunningen die meer dan vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het DRO werden verleend en die geldig zijn gebleven, hebben noodzakelijkerwijze betrekking op verkavelingen, waarin meer dan 1/3 van de percelen verhandeld zijn, zo niet bebouwd zijn of waarin de nodige infrastructuurwerken werden uitgevoerd.

(VEKEMAN, R., Ruimtelijke ordening en stedenbouw - planologie, (verordeningen) en vergunningen, Mechelen, Kluwer uitgevers, 2004, nr. 371, p. 347).

In uitbreiding van het Coördinatiedecreet, blijft volgens het DRO de verkavelingsvergunning ook bestaan voor de kavels die bebouwd werden, ook al werden ze niet verkocht.

(BOES, M., 'Kroniek (ruimtelijke) ordening (1999-2007)(eerste deel)', R.W., 2007-08,1771, onder nr. 106).

Het college van gemachtigde ambtenaren heeft inzake de toepassing van deze artikelen ook - uitdrukkelijk bepaald dat een bebouwd perceel meetelt om te bepalen dat een verkaveling niet vervallen is (...).

I.c. was meer dan 1/3 bebouwd en was de verkavelingsvergunning niet vervallen.

4. In toepassing van artikel 129 juncto 203 DRO diende vóór 1 mei 2005 bijkomend tot minimaal 2/3 van de percelen een registratie te gebeuren inzake verkoop, verhuur voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal.

De vader van verzoekende partij kreeg dienaangaande nog inlichtingen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver, stellende dat het volstond te verhuren voor meer dan negen jaar. (...)

Op 18 april 2005 werd de verhuur (van het resterende onbebouwde lot) voor meer dan negen jaar geregistreerd.

Er werd m.a.w. voldaan aan de voorwaarden van artikel 203 DRO.

Was deze registratie niet gebeurd dan was de verkavelingsvergunning enkel vervallen voor de niet-bebouwde kavel.

5. Het bestreden besluit houdt thans voor dat de termijn van 10 jaar voorzien in artikel 129 DRO zonder meer van toepassing is.

Zoals hoger uiteengezet miskent het bestreden besluit artikel 203 DRO.

Iedere administratieve rechtshandeling moet gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn. (MAREEN D., 'Het motiveringsbeginsel' in Beginselen van behoorlijk bestuur, OPDEBEEK, I. & VAN DAMME M. (ed.), Brugge, Die Keure, 2006, 139 e.v.).

Inzake de juridische juistheid van de motieven worden de motieven als onrechtmatig beschouwd wanneer ze in rechte niet kunnen aangevoerd worden.

De rechtens vereiste juridische grondslag ontbreekt derhalve in het bestreden besluit nu het artikel 129 DRO foutief wordt toegepast zonder rekening te houden met de overgangsregeling voorzien in artikel 203 DRO.

De controle van de administratieve rechter beperkt zich niet tot de controle van de duidelijke beoordelingsfout, maar omvat ook de controle van de juistheid, de relevantie en de toelaatbaarheid in rechte van de motieven.

De bestendige deputatie is niet uitgegaan van de juiste juridische gegevens of heeft de voorliggende wetsbepalingen minstens niet correct toegepast/beoordeeld zodat zij niet in redelijkheid tot haar beslissing kon komen.

6. Het bestreden besluit is derhalve strijdig met de bepalingen opgenomen in het DRO en schendt de aangehaalde beginselen".

Beoordeling

11. Artikel 57, § 4, eerste lid van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, dat op het ogenblik van het nemen van de onder randnummer 3 vermelde verkavelingsvergunning van 17 augustus 1981 toepassing vond, luidt als volgt :

"Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksel uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar".

12. Het verval van de verkavelingsvergunning treedt dus van rechtswege in door het louter verstrijken van bedoelde termijn.

13. Het wordt niet betwist dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver op 17 augustus 1981 aan Willy Van Looy een verkavelingsvergunning voor 2 loten heeft verleend, dat dit college op 28 mei 1982 aan Willy Van Looy en Maria Olbrechts een vergunning heeft verleend voor het bouwen van een woning op lot 2 van de voornoemde verkaveling, dat blijkens een op 18 april 2005 verleden notariële akte, de laatstgenoemde personen aan hun dochter, te weten de verzoekster, een perceel grond verhuren aan de Berlaarbaan, waaronder lot 1 van de voormelde verkaveling, voor een termijn van tien jaar, ingaand op 1 april 2005.

14. Aangezien niet blijkt dat binnen de termijn van vijf jaar na afgifte van de op 17 augustus 1981 verleende verkavelingsvergunning, een verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels heeft plaatsgehad, is de voormelde verkavelingsvergunning voor wat het lot 1 betreft, in toepassing van de voormelde bepaling, van rechtswege vervallen. Noch de omstandigheid dat een perceel door de verkavelaar is bebouwd, noch de omstandigheid dat er een “afspraak” bestond in het college van gemachtigde ambtenaren “dat een bebouwd perceel meetelt om te bepalen of een verkaveling niet vervalt”, vermag aan het voormelde enige afbreuk te doen.

15. Het in dit middel geschonden geachte artikel 129, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), luidde toentertijd 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 de tien jaar na de 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”.

Het eveneens in dit middel geschonden geachte artikel 203, eerste en tweede lid DRO, luidde toentertijd als volgt :

“De artikelen 129 tot en met 132 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Onverminderd artikel 192 wordt de termijn van 10 jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning bedoeld in artikel 129, eerste lid, en artikel 130, § 2, eerste lid, vervangen door een termijn van 5 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór de inwerkingtreding van dit decreet”.

Aangezien de meer vermelde verkavelingsvergunning van 17 augustus 1981, voor wat het lot 1 betreft, reeds vóór de inwerkingtreding van het DRO vervallen was, zoals gezien onder randnummer 14, vinden de artikelen 129 en 203 DRO erop geen toepassing. De omstandigheid dat de verwerende partij zich, voor de vaststelling van het verval van de meer voormelde verkaveling voor wat lot 1 betreft, ten onrechte op het voornoemd artikel 129 DRO heeft gesteund, is niet van aard de bestreden beslissing te vitiëren, aangezien de verkavelingsvergunning, voor wat het lot 1 betreft, hoe dan ook vervallen was en de gewestplanbestemming agrarisch gebied toepassing vond, waarvan de verzoekster niet betwist dat het gevraagde er niet verenigbaar mee is.

16. In tegenstelling tot wat de verzoekster voorhoudt, diende de verwerende partij haar niet “in kennis te stellen van de juridische grondslag van de beslissing die zij in het vooruitzicht stelt, zodat de beroepdoende partij hierop kan argumenteren” en dit evenmin “wanneer het een juridische grondslag betreft dewelke nooit eerder werd ingeroepen door de administratieve overheid”.

17. In de laatste memorie voert de verzoekster nog aan dat het verval van de meer vermelde verkavelingsvergunning haar niet tegenstelbaar is op grond van artikel 4.6.4. § 6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

Deze bepaling luidt als volgt :

“Onverminderd § 5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden”.

De verzoekster toont niet aan dat de overheid, na het verval van de verkavelingsvergunning voor wat het lot 1 betreft, stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend. Haar verwijzing naar een stedenbouwkundige inlichting van 6 februari 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver luidens hetwelk de verkaveling vervallen is voor het onbebouwde perceel, naar een mail van de Vlaamse overheid van 4 april 2001 aan de bouwdienst van de gemeente Sint-Katelijne-Waver waarin wordt gesteld dat “(i)n het college van gemachtigd(e) ambtenaren (...) een bebouwd perceel meetelt om te bepalen of een verkaveling(svergunning) niet vervalt” en “(i)n dit concreet geval (...) dus in uitvoering (is) voor het onbebouwde lot”, alsook naar de belastingaanslagen voor niet-bebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling voor de dienstjaren 2004 en 2005 en naar het inlichtingenformulier van 2 maart 2005 van de Vlaamse overheid waarin wordt gesteld: “In plaats van de grond te verkopen, kan u ze ook verhuren of een recht van opstal op geven voor meer dan negen jaar. Wij hebben hieromtrent al contact opgenomen met uw notaris, Mark V(e)rdonck”, kan hiertoe niet volstaan.

18. Gelet op wat voorafgaat, kan evenmin een schending van de in het middel aangevoerde algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden weerhouden.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

19. De verzoekster roept in een tweede middel de schending in van “artikel(...) 129 DRO”, van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel”, evenals van “het rechtszekerheidsbeginsel” en voert de “ontstentenis (aan) van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag” :

“DOORDAT artikel 129 DRO stelt dat ‘de verkavelingsvergunning vervalt indien de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derden van de kavels niet is geregistreerd’

DOORDAT in het bestreden besluit aangehaald wordt dat een verpachting als landbouwgrond niet kan gelden als verhuring voor meer dan negen jaar in de zin van artikel 129 DRO omdat zij geen woningbouw op het oog kan hebben

(...) en naar analogie een verhuring voor negen jaar 'als weiland' evenmin kan gelden als een verhuring voor meer dan negen jaar in de zin van artikel 129 DRO omdat deze verhuring eveneens geen woningbouw op het oog kan hebben.

En DOORDAT de registratie van de huurovereenkomst van meer dan negen jaar dd. 18 april 2008 niet voldoet aan de vereisten van de vervreemding, de verkaveling voor voorliggend perceel vervallen is.

TERWIJL de 'verhuring voor meer dan negen jaar' uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 129 DRO, daar waar van verpachting van meer voor negen jaar geen sprake is.

TERWIJL volgens de definitie van artikel 101 DRO onder verkavelen wordt verstaan :

'een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.'

TERWIJL in het geciteerde arrest (...) dat door de bestendige deputatie naar analogie wordt toegepast, het een verpachting voor meer dan negen jaar betrof in de zin van artikel 1 van de pachtwet, van 4 november 1969, dat bepaalt :

'De bepalingen in deze afdeling zijn van toepassing op :

1/ de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachten(s) de overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van bosbouw.'

TERWIJL uit het geciteerde arrest (...) blijkt dat de uitvoering van de verkaveling niet mogelijk is zonder dat een einde is gemaakt aan de pacht van de betreffende gronden conform artikel 6 van de pachtwet, nu de uitvoering van de pacht de verkaveling in de weg staat.

TERWIJL het feit dat in de voorliggende notariële akte van 18 april 2005 een artikel is opgenomen dat het gehuurde goed zal worden aangewend als weiland (niet-commercieel), dit niet wegneemt dat deze overeenkomst een verhuring voor een periode van meer dan negen jaar conform artikel 129 DRO betreft, nu in artikel 12 van deze overeenkomst is voorzien dat de huurder de mogelijkheid heeft veranderingen aan het gehuurde goed aan te brengen mits schriftelijke toestemming van de verhuurders, wat het bouwen van een woning niet uitsluit en wat geenszins het verplichte einde van de huurovereenkomst betekent.

TERWIJL in het bestreden besluit de argumentatie van verzoekende partij, dewelke betreffende het ontbreken van analogie tussen de voorliggende huurovereenkomst voor meer dan negen jaar en de verpachting voor meer dan negen jaar uitvoerige en gemotiveerde besluiten opstelde, op geen enkele wijze werd weerlegd noch beantwoord en zodoende het motiveringsbeginsel schendt.

TERWIJL elke administratieve beslissing een voldoende feitelijke en juridische grondslag moet hebben en moet steunen op motieven die de beslissing kunnen dragen.

TERWIJL de admin(i)stratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren dient uit te oefenen en zij dient uit te gaan van de juist(e) feitelijke en juridische gegevens, deze correct dient te beoordelen en zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit dient te komen.

En TERWIJL het besluit van de administratieve overheid niet gekenmerkt mag zijn door onzorgvuldigheid of onredelijkheid en de rechtszekerheid moet dienen.

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden.

Toelichting

1. De bestreden beslissing dient een weergave van de feitelijke en juridische toestand te bevatten.

Er dient te worden nagegaan of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend wat inhoudt dat dient te worden nagegaan of zij zich heeft gebaseerd op de juiste feitelijke gegevens, dat zij deze correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).

2. De realiteit die wordt weergegeven in de bestreden beslissing gaat ervan uit dat (...) een verpachting voor meer dan negen jaar gelijk staat met de verhuring van een perceel weiland (niet-commercieel) voor meer dan negen jaar.

Het bestreden besluit verwijst zonder meer naar een analoge toepassing van de bestaande rechtspraak.

Desbetreffend wordt in het bestreden besluit geen verdere motivering gegeven, noch wordt de uitgesponnen en gemotiveerde stelling van verzoekende partij (...) in het bestreden besluit weerlegd.

De Gemeente Sint-Katelijne-Waver stelde in haar weigeringsbeslissing dd. 2 februari 2007 louter dat ‘Gelet op het overleg dat heeft plaatsgehad tussen de gemeentelijke administratie en de dienst RWO Antwerpen, zou de verkaveling vervallen zijn omdat zij niet zou voldoen aan de vereisten van de vervreemding.’

De Bestendige Deputatie stelt in het bestreden besluit dd. 20 maart 2008 :
‘Uit de vaste rechtspraak blijkt echter het volgende :

- ...

- ‘Een verpachting als landbouwgrond kan niet gelden als verhuring voor meer dan negen jaar in de zin van art. 129 omdat zij geen woningbouw op het oog kan hebben’

(R. Vekeman, Kluwer, 2004, p. 344, nr. 367 (...)).

Naar analogie kan de verhuring voor 9 jaar ‘als weiland’ evenmin woningbouw op het oog hebben.’

Het motiveringsbeginsel wordt geschonden nu er geen afdoende motivering in het bestreden besluit kan gevonden worden.

De beide juridische kwalificaties van pachtovereenkomst en huurovereenkomst stemmen geenszins overeen en de pachtwetgeving op zich geeft zeker geen enkele aanleiding tot analoge toepassingen van haar bepalingen op gewone huurovereenkomsten.

Het bestreden besluit is zonder motivering van de verkeerde premisse vertrokken.

3. In het voornoemde arrest (...) wordt gesteld dat een verpachting als landbouwgrond niet kan gelden als een verhuring voor meer dan 9 jaren zoals voorzien in artikel 129 DRO.

Dit arrest stelt dat :

‘Gelet op het bepaalde in art. 1 en 6 Pachtwet beantwoordt de verpachting voor meer dan negen jaar van binnen een verkaveling gelegen gronden niet aan de eis van verhuring voor meer dan negen jaar gesteld in art. 74, par. 3, 2 Stedenbouwwet om het verval van de verkaveling vijf jaar na de toekenning ervan te voorkomen.’

Het arrest erkent derhalve het bijzondere karakter dat de Pachtwet (lex specialis) aan de pachtovereenkomst geeft.

Het arrest handelt over een verkaveling van meer dan 26 loten, waarvoor een vergunning was afgeleverd op 01/08/1966. In 1971 werd het grootste deel van de tot de verkaveling behorende gronden verpacht.

In 1979 bekam de weduwe eigenares/verpachtster een vergunning van het schepencollege om een landelijke woning te bouwen op lot 26 van de verkaveling. Deze vergunning werd op 02/08/1979 geschorst door de

gemachtigde ambtenaar wegens verval van de verkavelingsvergunning. Bij KB van 10/09/1979 werd de vergunning vernietigd. Tegen dit KB diende de eigenares/verpachtster een annulatieberoep in.

In het geciteerde arrest wordt gesteld dat de verpachting van gronden ten behoeve van een landbouwbedrijf niet in aanmerking kan komen als een verhuring van gronden voor meer dan 9 jaar gezien de pacht volgens de Pachtwet zelf onverenigbaar is met woningbouw.

Een pachtovereenkomst kan door haar specifieke aard en haar beschermd statuut dan ook niet beschouwd worden als een vorm van uitvoering van de verkaveling.

In casu kan de overeenkomst tussen verzoekende partij en haar ouders nooit een pachtovereenkomst zijn gezien verzoekende partij geen landbouwbedrijf exploiteert en zij bovendien nooit een pachtovereenkomst hebben afgesloten.

De beweerde bezwaren - nl. dat de voorliggende overeenkomst een verkaveling onmogelijk zou maken - zijn onbestaande, nu de voorliggende overeenkomst in de mogelijkheid voorziet veranderingen aan het gehuurde goed aan te brengen mits schriftelijke toestemming van de verhuurders, wat het bouwen van een woning niet uitsluit en nu het bouwen van een woning op dit perceel geenszins het verplichte einde van de huurovereenkomst betekent.

Van enige analogie kan dan ook geen sprake zijn en het bestreden besluit geeft geen enkele duiding hoe dit mogelijk zou zijn.

De motiveringsplicht wordt geschonden.

4. Het bestreden besluit geeft ook geen antwoord op het door verzoekende partij aangehaalde argument dat de rechtshandelingen, die in aanmerking komen om het verval van een verkavelingsvergunning te voorkomen, limitatief opgesomd zijn in artikel 129 DRO en enkel zakelijke rechten of quasi zakelijke rechten betreffen : verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht en opstal.

De verhuring voor meer dan negen jaar betreft een quasi-zakelijk recht dat in artikel 1 van de Hypotheekwet mede wordt opgenomen onder de hoofding 'overdracht van zakelijke rechten' (overschrijving op hypotheekkantoor verplicht bij overdracht).

Deze 4 zakelijke/quasi-zakelijke rechten hebben gemeen dat ze slechts tot stand kunnen komen via een notariële akte en daardoor tegenstelbaar zijn aan derden.

Een pachtovereenkomst - daarentegen - mag nooit korter zijn dan negen jaar (artikel 4 Pachtwet) en dient niet notarieel te worden opgesteld, noch te worden overgeschreven of geregist(reerd gezien zij altijd tegenstelbaar is (artikel 55 Pachtwet).

Specifiek voor de 4 voornoemde zakelijke rechten/quasi-zakelijke rechten is dat de begunstigde van deze rechtshandelingen de mogelijkheid heeft ingevolge deze overeenkomst het perceel - dat het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt - te bebouwen en aldus de verkaveling te verwezenlijken binnen de gestelde tijd:

- Bij verkoop: de nieuwe eigenaar beschikt over de nodige titel om te bouwen op zijn perceel.
- Bij erfpacht: de erfpachter beschikt over het eigendomsrecht gedurende een bepaalde periode.
- Bij opstal: de opstalhouder beschikt over het recht om opstallen (gebouwen) op te richten gedurende een bepaalde periode.
- Bij huur meer dan 9 jaar: de huurder heeft het recht gebouwen op te richten mits toestemming van de verhuurder. De huurder heeft het recht deze gebouwen tijdens de huur te bewonen of te gebruiken, doch ingevolge het recht van natrekking komen de gebouwen toestaan de verhuurder.

De verhuring van meer dan negen jaar wordt gekwalificeerd als een daad van beschikking en wordt gelijkgesteld met een vervreemdingsakte (Part. Besch. Senaat, Buitengewone sessie 1974, 683, nr. 2, 161).

Het feit dat in de notariële akte dd. 18 april 2005 (...) een artikel is opgenomen waarin gesteld wordt dat het gehuurde goed zal aangewend worden als weiland, neemt niet weg dat de kwestieuze overeenkomst een verhuring betreft voor een periode van meer dan 9 jaar conform art 129 DRO, waarbij de huurder overeenkomstig art. 12 van de huurovereenkomst de mogelijkheid heeft veranderingen aan het gehuurde goed aan te brengen mits schriftelijke overeenkomst van de verhuurders.

Aldus is de huurder in de mogelijkheid om overeenkomstig de verkavelingsvergunning op dit perceel een woning te bouwen. Zulks is trouwens steeds de bedoeling geweest van de kwestieuze overeenkomst van verzoekende partij met haar ouders.

Het bestreden besluit weerlegt dit niet.

5. Het bestreden besluit geeft voorts ook geen antwoord op het door verzoekende partij aangehaalde argument dat - zelfs indien in de notariële akte was opgenomen dat het voorwerp van de verhuring het bouwen van een woning betrof - de huurder nog altijd het schriftelijk akkoord van de verhuurder zou dienen te bekomen alvorens de bouwwerken uit te voeren. Immers bouwwerken, die tijdens de huur door de huurder worden verwezenlijkt, behoren onmiddellijk ingevolge het recht van natrekking toe aan de verhuurders.

Op dit punt verschilt de verhuring voor een periode van meer dan 9 jaar van een vestiging van een erfpacht of opstalrecht. In deze beide laatste gevallen is de erfpachter of de opstalhouder tijdens de overeenkomst de eigenaar van de gebouwen; de gebouwen worden pas eigendom van de grondeigenaar bij de beëindiging van de overeenkomst. Zoals hoger gesteld is zulks niet het geval bij de verhuring voor meer dan 9 jaar: de verhuurder/eigenaar wordt onmiddellijk eigenaar ingevolge het recht van natrekking. De huurder heeft tijdens de duur van de overeenkomst wel het genot van de gebouwen.

Hieruit volgt dat de loutere verhuring van een perceel grond voor een periode van meer dan 9 jaar volstaat om te voldoen aan de voorwaarde van art. 129 DRO.

Immers de huurder heeft - wat ook het voorwerp van de huurovereenkomst moge zijn - steeds de mogelijkheid woningen overeenkomstig de verkavelingsvergunning op te richten mits het akkoord van de verhuurder.

Anders oordelen zou er op neerkomen dat de mogelijkheid die de wetgever heeft voorzien volledig wordt uitgehouden.

Het bestreden besluit weerlegt dit niet.

6. Het bestreden besluit geeft ten slotte ook geen antwoord op het door verzoekende partij aangehaalde argument dat bij de interpretatie van een overeenkomst steeds dient te worden uitgegaan van de geest van de overeenkomst en derhalve van de werkelijke bedoeling tussen partijen.

In casu kan er niet aan getwijfeld worden dat de heer en mevrouw Van Looy - Olbrechts en verzoekende partij een huurovereenkomst van meer dan 9 jaren aangingen teneinde verzoekende partij in de mogelijkheid te stellen om het kwestieuze perceel te bebouwen.

Er is met andere woorden geen belemmering om de huurovereenkomst tussen verzoekende partij en haar ouders (...) te interpreteren als een verhuring voor meer dan negen jaar conform art 129 DRO.

De ratio legis van artikel 129 DRO was het weren van speculatieve aanvragen door de vervalregeling te verstrengen. Aldus heeft de decreetgever de geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning beperkt. De decreetgever acht de zekerheid dat een verkaveling zal worden verwezenlijkt aanwezig, wanneer binnen bepaalde termijnen een bepaald aantal percelen het voorwerp

heeft uitgemaakt van één van volgende rechtshandelingen: verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, vestiging van een erfpacht of van een opstal (cfr. R. Vekeman, Ruimtelijke ordening en stedenbouw, Kluwer 2004, p. 332, nr. 358).

In casu is geen sprake van een speculatieve verkaveling. De heer en mevrouw Van Looy -Olbrechts hadden enkel de bedoeling een zakelijk recht te creëren voor hun dochter zodat deze het perceel zou kunnen bebouwen. Zij verkozen hierbij gebruik te maken van de verhuring voor meer dan 9 jaren omdat op deze wijze de beslissing of zij aan hun dochter zouden schenken of verkopen - in het kader van een familiale regeling voor al hun kinderen - later kan genomen worden.

Artikel 129 lid 2 DRO vermeldt trouwens : ‘Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt’.

De decreetgever stelt aldus zelf voorop dat er geen sprake is van speculatieve verkavelingen wanneer er een kavel zou overgaan op een erfgenaam.

In casu gaat het niet over een nalatenschap, doch werkt men via een huurceel van meer dan 9 jaar, hetgeen door de decreetgever werd gelijkgesteld met een verkoop.

Het doel van artikel 129 DRO is derhalve bereikt.

Het bestreden besluit weerlegt ook dit argument niet.

7. De administratieve overheid is niet in redelijkheid tot haar besluit kunnen komen.

Het gebrek aan zorgvuldige voorbereiding en het gebrek aan motivering zijn in casu een grond tot nietigverklaring.

Er is geen onderzoek gedaan naar de feitelijke en juridische correcte weergave terzake en het oordeel van de bevoegde overheid dient dan ook als onzorgvuldig en onredelijk te worden beschouwd.

8. Ook het rechtszekerheidsbeginsel, dat inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten, is geschonden.

Doordat het bestreden besluit zonder motivering een verregaande analogie meent te moeten zien tussen een pachtovereenkomst van meer dan negen jaar en een huurovereenkomst van een weide met mogelijkheid tot bouwen van meer dan negen jaar, wordt het rechtszekerheidsbeginsel geschonden.

Een analogische toepassing vereist immers een verregaande overeenkomst tussen de verschillende rechtsfiguren op essentiële punten.

Het feit dat de Pachtwet een uitzonderingsregime (lex specialis) vormt op de algemene huurwetgeving, waaronder de huur van meer dan negen jaar, en dat de Pachtwet bovendien van dwingend recht is, maakt dat deze wetgeving beperkend dient te worden geïnterpreteerd en analoge toepassingen uit den boze zijn.

A contrario kan worden gesteld dat zodra de verhuring van meer dan negen jaar niet als pachtovereenkomst gekwalificeerd wordt, de geciteerde rechtspraak niet van toepassing kan zijn gezien alsdan de overeenkomst de uitvoering van de verkaveling niet in de weg staat.

Dit is nog meer het geval wanneer in de huurovereenkomst zelf een beding is voorzien waarbij de huurder de mogelijkheid heeft veranderingen aan het gehuurde goed aan te brengen mits schriftelijke overeenkomst van de verhuurders.

9. Het bestreden besluit is derhalve strijdig met de bepalingen opgenomen in het DRO en schendt de aangehaalde beginselen”.

Beoordeling

20. Bij de bespreking van het eerste middel werd geoordeeld dat de verkavelingsvergunning van 17 augustus 1981 waarop de verzoekster zich beroept, vervallen is en dit ongeacht de omstandigheid dat lot 1 van deze verkaveling voor een termijn van tien jaar aan haar werd verhuurd. De kritiek van de verzoekster op de overwegingen in het bestreden besluit met betrekking tot dit laatste, kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

Het tweede middel is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens