

Rolnummer 5099
Arrest nr. 6/2012 van 18 januari 2012

A R R E S T

---

*In zake* : het beroep tot vernietiging van de artikelen 56, 57 en 58 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid, ingesteld door Alfred Vander Elst en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en R. Henneuse, en de rechters E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul en F. Daoût, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\*   \*   \*

## I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 8 februari 2011 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 9 februari 2011, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 56, 57 en 58 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 9 augustus 2010) door Alfred Vander Elst en Maria Carels, wonende te 3060 Bertem, Kuipersberg 23, en Bart Deputter en Stijn Deputter, wonende te 3060 Bertem, Kuipersberg 6.

De Vlaamse Regering heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Vlaamse Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 29 september 2011 :

- zijn verschenen :
  - . Mr. P. Lachaert, advocaat bij de balie te Gent, voor de verzoekende partijen;
  - . Mr. B. Martel *loco* Mr. P. Van Orshoven, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers E. Derycke en J.-P. Snappe verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

Bij beschikking van 23 november 2011 heeft het Hof de debatten heropend en de dag van de terechtzitting bepaald op 13 december 2011, na de verzoekende partijen te hebben uitgenodigd, in een uiterlijk op 8 december 2011 in te dienen aanvullende memorie waarvan zij binnen dezelfde termijn een afschrift verzenden aan de Vlaamse Regering, te antwoorden op de hiernavolgende vraag :

« Om hun belang bij een vernietiging aan te tonen, doen de verzoekende partijen gelden dat op 16 november 1966 een verkavelingsvergunning voor twee kavels werd verleend op naam van Jean-Baptiste Van Meerbeeck, voor een terrein dat later op het gewestplan Leuven, vastgesteld bij het koninklijk besluit van 7 april 1977, als agrarisch gebied is ingekleurd.

Die vergunning, die op het ogenblik van de afgifte ervan voor onbepaalde duur werd toegekend, wordt beoogd in artikel 74, § 3, 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, ingevoegd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970 ‘ tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw ’. Volgens die bepaling komen te vervallen, ‘ de met ingang van 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop of de verhuring voor

meer dan negen jaar, van minstens één derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen '.

De verzoekende partijen worden verzocht aan te tonen dat zulk een voorwaarde werd vervuld binnen een termijn van vijf jaar vanaf de afgifte van de vergunning, zijnde uiterlijk op 16 november 1971 ».

De verzoekende partijen hebben een aanvullende memorie ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 13 december 2011 :

- zijn verschenen :

. Mr. P. Lachaert, advocaat bij de balie te Gent, voor de verzoekende partijen;

. Mr. B. Martel *loco* Mr. P. Van Orshoven, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers E. Derycke en J.-P. Snappe verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

## II. *In rechte*

- A -

### *Ten aanzien van het belang van de verzoekende partijen*

A.1. Alfred Vander Elst en Maria Carels zijn de eigenaars-verkopers en Bart en Stijn Deputter zijn de kopers van een verkaveling waarvoor de verkavelingsvergunning op 16 november 1966 is afgegeven op naam van Jean-Baptiste Van Meerbeeck. De verkaveling is voor twee loten vergund. De verkaveling is gelegen in agrarisch gebied, zodat de verkaveling zonevreemd is. Wanneer de verkavelingsvergunning vervalt, is het terrein vanuit planologisch oogpunt niet meer geschikt voor woningbouw, doch enkel voor landbouwdoeleinden.

Na de melding van de verkavelingsvergunning op 13 juli 2000 overeenkomstig artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DRO) heeft het betrokken college van burgemeester en schepenen op 24 april 2005 vastgesteld dat de verkavelingsvergunning van 16 november 1966 niet is vervallen. Op 21 september 2009 heeft dat college die vaststelling bevestigd. Op 4 december 2009 verklaarde ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de verkaveling niet-vervallen. Bijgevolg hebben zowel de gemeentelijke overheid als de voormelde ambtenaar onder uitdrukkelijke verwijzing naar de oorspronkelijke versie van artikel 7.5.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : VCRO) en de daarin opgenomen stuitende werking van « oude » geheelverkopen, beslist dat de verkavelingsvergunning niet is vervallen.

Volgens de verzoekende partijen wordt die beslissing door de bestreden bepalingen onmiskenbaar beïnvloed, aangezien de stuitende werking van « oude » geheelverkopen in beginsel wordt uitgesloten en

daarenboven bijkomende voorwaarden aan het niet-verval van behoorlijk gemelde « oude » verkavelingsvergunningen worden gesteld. De verzoekende partijen hebben dus ontegensprekelijk belang bij hun beroep, aangezien het niet-verval van de betreffende verkavelingsvergunning uitdrukkelijk op een regeling is gestoeld waarin de bestreden bepalingen fundamenteel ingrijpen. Aldus worden zij rechtstreeks in hun vermogensrechtelijke belangen geraakt, doordat de ontwikkeling van de verkaveling voor woondoeleinden onmogelijk wordt gemaakt.

A.2. De Vlaamse Regering betoogt dat de betreffende verkavelingsvergunning reeds onherroepelijk is vervallen. Die vergunning dateert immers van 16 november 1966 en betreft een zogenaamde « kleine verkaveling », zijnde een verkaveling zonder wegeniswerken. Met toepassing van artikel 74, § 3, 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna : Stedenbouwwet), zijn de met ingang van 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor « kleine verkavelingen » « komen te vervallen [...] wanneer de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen ». Bijgevolg blijkt de verkavelingsvergunning van de verzoekende partijen reeds op 16 november 1971 te zijn vervallen. Aan die onontkoombare vaststelling wordt volgens de Vlaamse Regering geen afbreuk gedaan door om het even welke latere wijziging van het ter zake relevante wettelijke kader.

Noch de bestreden bepalingen, noch de wijzigingen die met die bepalingen aan de voorschriften van de VCRO werden aangebracht, noch de bepalingen van de VCRO, vóór hun wijziging bij de bestreden bepalingen en, voor zover relevant, noch enige andere wetkrachtige regeling, hebben volgens de Vlaamse Regering ooit tot gevolg gehad dat een verkavelingsvergunning die reeds met toepassing van de Stedenbouwwet is vervallen, omdat de (geheel)verkoop daarvan niet (tijdig) heeft plaatsgevonden, en ten aanzien waarvan een vermoeden van verval geldt, zou kunnen « herleven ». Aangezien noch de bestreden bepalingen, noch de bij die bepalingen gewijzigde regeling betrekking hebben op het lot van reeds vervallen verkavelingsvergunningen, doen de verzoekende partijen volgens de Vlaamse Regering niet van het vereiste belang blijken, zodat het beroep niet ontvankelijk is.

A.3. De verzoekende partijen antwoorden dat de redenering van de Vlaamse Regering volgens welke de betrokken verkavelingsvergunning reeds vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepalingen zou zijn vervallen, onjuist en niet ter zake is. Een stellingname daaromtrent zou het Hof de rol van administratieve overheid of van administratieve rechter toemeten.

Volgens de verzoekende partijen zal de beslissing van het Hof over de wijzigingen die de bestreden bepalingen in de oorspronkelijke tekst van artikel 7.5.6, eerste lid, van de VCRO hebben aangebracht, doorslaggevend zijn op het administratieve vlak, bijvoorbeeld bij de behandeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in de betrokken verkaveling. Immers, zowel het college van burgemeester en schepenen (vergunningverlenend orgaan) als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (toezichthoudend orgaan) hebben hun beslissing over het niet-verval van de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk op de oorspronkelijke tekst van het voormelde artikel 7.5.6, eerste lid, gebaseerd.

A.4. De Vlaamse Regering handhaaft haar zienswijze dat de verkavelingsvergunning waarover de eerste twee verzoekende partijen beschikken, om verschillende redenen manifest en onherroepelijk is vervallen. Zij wijst nog erop dat de beslissingen van de gemeentelijke en de gewestelijke overheden, waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, niet tot een andere conclusie leiden.

A.5. Bij beschikking van 23 november 2011 heeft het Hof de verzoekende partijen verzocht aan te tonen dat de voorwaarde waarvan sprake in artikel 74, § 3, 2, van de Stedenbouwwet, ingevoegd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de voormelde Stedenbouwwet, werd vervuld binnen een termijn van vijf jaar vanaf de afgifte van de vergunning, zijnde uiterlijk op 16 november 1971.

In hun aanvullende memorie delen de verzoekende partijen mee dat Alfred Vander Elst en Maria Carels de twee loten van de verkaveling hebben aangekocht van Jean-Baptiste Van Meerbeeck. Die verkoopakte dateert van 6 maart 1980. Vóór 16 november 1971 hebben geen transacties met betrekking tot de verkaveling plaatsgevonden. Dat gegeven doet volgens hen het belang van de verzoekende partijen niet teloorgaan, vermits zowel door de gemeentelijke als door de gewestelijke overheid gerechtvaardigde verwachtingen werden gewekt dat de geheelverkoop, in 1980, een afdoende grond was om te besluiten dat de betrokken verkaveling niet was vervallen.

De verzoekende partijen wijzen nog erop dat de uitspraak van het Hof over de bestreden bepalingen het antwoord bepaalt op de vraag of de verzoekende partijen zich kunnen richten tegen de gemeentelijke en de gewestelijke overheden op grond van de eventuele onregelmatigheid van de verklaringen met betrekking tot het niet-verval van de betreffende verkaveling.

*Ten gronde*

A.6. De verzoekende partijen voeren twee middelen aan. Het eerste middel is afgeleid uit de schending, door de bestreden bepalingen, van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel. Het tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.7. De Vlaamse Regering betoogt dat de beweringen van de verzoekende partijen waarop zij de middelen doen steunen, feitelijke grondslag missen. Voor zover de grieven van de verzoekende partijen geen feitelijke grondslag missen, zijn zij volgens de Vlaamse Regering ongegrond.

- B -

*Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de situering ervan*

B.1.1. De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van de artikelen 56, 57 en 58 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid. Die artikelen bepalen :

« Art. 56. In artikel 7.5.4 van dezelfde codex wordt tussen het vierde en het vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

‘ Voor deze kavels gelden de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 met dien verstande dat de termijn van tien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, § 1, eerste lid, 2°, respectievelijk § 2, 2°, vervangen wordt door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000. De termijn van vijftien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, § 2, 3°, wordt vervangen door een termijn van tien jaar vanaf 1 mei 2000. ’

Art. 57. In artikel 7.5.6, eerste lid, eerste zin, van dezelfde codex worden tussen de woorden ‘ op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn ’ en de woorden ‘ vóór 1 mei 2000 ’ de woorden ‘ vanaf 22 december 1970 en ’ ingevoegd.

Art. 58. In artikel 7.5.6, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zin ‘ 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. ’ vervangen door de zinnen ‘ 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, op voorwaarde dat de overheid hetzij op grond van of refererend aan de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden. Dergelijke verkopen in hun geheel konden wél het verval van een verkavelingsvergunning verhinderen. ' ».

B.1.2. De aldus gewijzigde artikelen 7.5.4 en 7.5.6, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : VCRO) bepalen (wijzigingen in cursief aangeduid) :

« Art. 7.5.4. Tot het in artikel 7.6.2, § 1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970 en die vanaf deze datum geen voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, vervallen is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt een beslissing over dit deel van het vergunningenregister binnen zestig dagen nadat de gemeente hem daarom verzocht heeft.

In elke gemeente wordt een bericht aangeplakt dat de eigenaars van een niet-bebouwde kavel of meerdere niet-bebouwde kavels in vergunde niet-vervallen verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970, oproept om zich te melden bij het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse Regering neemt de nodige maatregelen om te zorgen voor de onmiddellijke aanplakking na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 1 mei 2000 en voor een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid.

Als geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000, dan is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel of kavels definitief vervallen.

Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000 gemeld heeft, dan gaat het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingsvergunning niet reeds vervallen is met toepassing van de regeling, opgenomen in punt 12 van bijlage 2, ' Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen : wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen ', gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister.

*Voor deze kavels gelden de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 met dien verstande dat de termijn van tien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, § 1, eerste lid, 2°, respectievelijk § 2, 2°, vervangen wordt door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000. De termijn van vijftien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, § 2, 3°, wordt vervangen door een termijn van tien jaar vanaf 1 mei 2000.*

Het verval van verkavelingsvergunningen, vermeld in het eerste lid, die niet moesten worden aangemeld omwille van het feit dat zij vanaf 22 december 1970 het voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, wordt beoordeeld met toepassing van de regeling, vermeld in het vierde lid ».

« Art. 7.5.6. De artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn *vanaf 22 december 1970 en 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, op voorwaarde dat de overheid hetzij op grond van of refererend aan de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden. Dergelijke verkopen in hun geheel 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.

[...] ».

B.1.3. In de voormelde bepalingen wordt, wat het verval van de verkavelingsvergunning betreft, onder meer verwezen naar artikel 4.6.4 van de VCRO, inzonderheid naar de beperking, opgenomen in paragraaf 1, tweede lid, 2°, van dat artikel.

Artikel 4.6.4, § 1, van de VCRO bepaalt :

« § 1. 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 nalatenschapsverdeling 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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld ».

B.2.1. De bestreden bepalingen wijzigen de regeling met betrekking tot het verval van de verkavelingsvergunning, meer bepaald ten gevolge van de verkoop van de verkaveling in haar geheel, een zogenaamde « geheelverkoop ».

B.2.2. De rechtsfiguur van de « verkavelingsvergunning » werd ingevoerd bij de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna : Stedenbouwwet).

Bij de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de Stedenbouwwet werd in een regeling inzake het verval van de verkavelingsvergunning voorzien. Ten aanzien van de verkavelingsvergunningen die vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 werden verleend, werd in een overgangsregeling voorzien (artikel 74 van de Stedenbouwwet, zoals vervangen bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970).

In zijn arrest nr. 117/2004 van 30 juni 2004 heeft het Hof zich over die overgangsregeling uitgesproken met dien verstande dat in dat arrest enkel de vergelijking aan de orde was tussen de overgangsregeling voor verkavelingsakkoorden en die van verkavelingsvergunningen :

« B.5. Artikel 74 van de wet van 29 maart 1962, zoals gewijzigd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970, voorziet in een overgangsregeling met betrekking tot het verval van de verkavelingsakkoorden en de verkavelingsvergunningen die dateren van vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 (zie *Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 559, p. 15).

Die overgangsregeling houdt verband met het feit dat de wet van 22 december 1970 de geldigheidsduur van verkavelingsvergunningen beperkte, en aldus een einde maakte aan zogenaamde ‘ eeuwigdurende ’ verkavelingen. Met betrekking tot de verkavelingen die niet gepaard gaan met de aanleg van nieuwe verkeerswegen of een tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen - de zogenaamde ‘ kleine ’ verkaveling - bepaalt artikel 57, § 4, eerste lid, eerste zin, van de stedenbouwwet, zoals gewijzigd bij artikel 14 van de wet van 22 december 1970, het volgende :



‘ 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. ’

B.6. Wat de zogenaamde ‘ kleine ’ verkavelingen betreft, maakt artikel 74 van de stedenbouwwet een onderscheid tussen, allereerst, verkavelingsakkoorden die dateren van vóór 22 april 1962 - datum van de inwerkingtreding van de stedenbouwwet - die vervallen zijn ‘ indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd ’ (artikel 74, § 1, vierde lid), vervolgens, verkavelingsvergunningen afgegeven tussen 22 april 1962 en 31 december 1965, die vervallen zijn ‘ wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen ’ (artikel 74, § 3, eerste lid, 1°), en, ten slotte, verkavelingsvergunningen afgegeven tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971 - datum van de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 - die vervallen zijn ‘ wanneer de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen ’ (artikel 74, § 3, eerste lid, 2°).

Wat de eerste twee categorieën betreft, is het verval van rechtswege ingegaan, wanneer op 1 oktober 1970 niet aan de bij de wet voorgeschreven vereiste was voldaan (*Parl. St.*, Senaat, 1969-1970, nr. 525, p. 80, en *Parl. St.*, Kamer, 1970-1971, nr. 773/2, p. 44).

Wat de derde categorie betreft, past artikel 74, § 3, eerste lid, 2°, van de stedenbouwwet de in artikel 57, § 4, eerste lid, eerste zin, van die wet neergelegde regel toe op verkavelingsvergunningen verleend tussen 1 januari 1966 en 15 februari 1971. Hierdoor vervielen bij de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 de vergunningen die dateerden van 1 januari 1966 tot 15 februari 1966, voor zover op dat ogenblik niet de verkoop of verhuring voor ten minste negen jaar van een derde van de percelen was geregistreerd, aangezien wat die vergunningen betreft de termijn van vijf jaar volledig was verstreken. Wat de andere verkavelingsvergunningen van die categorie betreft, beschikte de houder van de vergunning over het restant van de termijn van vijf jaar om tot verkoop en registratie over te gaan, te rekenen vanaf het ogenblik waarop de verkaveling vergund was.

B.7. Met de wet van 22 december 1970 wilde de wetgever een einde maken aan verkavelingsvergunningen met een onbeperkte duur om te vermijden dat die vergunningen louter om speculatieve motieven zouden worden aangevraagd (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 559, p. 14). Artikel 74 beoogt dan weer een gelijke behandeling te bewerkstelligen tussen, enerzijds, verkavelingsvergunningen die dateren van na de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 en, anderzijds, verkavelingsakkoorden en –vergunningen die dateren van vóór die wet. Volgens de wetgever is het ‘ niet denkbaar dat er twee soorten vergunningen zouden bestaan : de ene die na vijf jaar vervallen, de andere met een bestendige geldigheid ’ (*ibid.*, p. 15) ».

In zijn arrest nr. 94/2005 van 25 mei 2005 (B.6.2) heeft het Hof in vergelijkbare zin geoordeeld, wat betreft de beperking, bij de wet van 22 december 1970, van de geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning.

B.2.3. Het voormelde artikel 74 werd niet opgenomen in het op 22 oktober 1996 gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening maar wel in punt 12 van bijlage 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 1996 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Het bleef aldus onverminderd van kracht.

B.2.4. Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DRO), dat de Stedenbouwwet vervangt, bevatte in artikel 192 een overgangsregeling voor het verval van verkavelingsvergunningen van vóór 22 december 1970, waarbij een vermoeden van verval van dergelijke vergunningen werd vooropgesteld tenzij de eigenaar van een onbebouwd perceel in een dergelijke verkaveling zich meldde bij het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 203 van het DRO voorzag in een overgangsregeling voor verkavelingsvergunningen die werden verleend vóór de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999, namelijk op 1 mei 2000.

B.2.5. Op grond van artikel 74 van de Stedenbouwwet en van de artikelen 129, 130, 192 en 203 van het DRO werd het verval van een verkavelingsvergunning gestuit door de verkoop, binnen een bepaalde termijn, van ten minste 1/3 dan wel 2/3 van de kavels.

In de rechtspraak en in de rechtsleer bestond geen eensgezindheid over de vraag of de geheelverkoop van een verkaveling het verval van de verkavelingsvergunning kon stuiten.

De parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (hierna : Aanpassings- en aanvullingsdecreet), meer bepaald de verantwoording van een door de decreetgever aangenomen amendement, vermeldt daaromtrent :

« Vandaag is nog steeds omstreden of een verkoop van een verkaveling als geheel in het kader van de geciteerde regelingen het verval van de verkavelingsvergunning verhindert.

Bepaalde rechtsleer beantwoordt deze vraag negatief, vanuit de *ratio legis* van de vervalregeling (met name het verhinderen van speculatie). [...] Deze stelling werd ook aangehouden in een schorsing arrest van de Raad van State (nr. 153.172, 12 januari 2006, [www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be)).

Andere auteurs menen dat het verval wel wordt verhinderd door een verkoop van de volledige verkaveling, vanuit het tekstargument dat zo'n verkoop de gestelde eisen in verband met de verkoop van 1/3 *c.q.* 2/3 overtreft. Indien de decreetgever zo'n verval had gewild, had hij het, met het oog op de rechtszekerheid, uitdrukkelijk moeten bepalen [...] Deze stelling werd tevens onder meer ingenomen door het Hof van Beroep te Brussel (in verband met de toepassing van artikel 74, § 3, van de Stedenbouwwet, dat gelijkaardig is aan de huidige regeling van het decreet van 18 mei 1999), in het arrest van 13 oktober 2003 [...]. Dat arrest oordeelde onder meer dat een andere stelling ' zou neerkomen op het toevoegen van een voorwaarde die niet in de wet staat '.

Het door het ontwerp van decreet uitgeschreven nieuwe artikel 133/25, § 1, tweede lid, 2°, van het decreet van 18 mei 1999, hakt de knoop duidelijk door; er wordt helder gesteld dat de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking komt om het verval tegen te houden, één en ander geheel in lijn met de initiële bedoeling om speculatie met verkavelingsvergunningen onmogelijk te maken [...].

Het past echter niet om deze toekomstige regeling ook van toepassing te maken op verkopen die vaste datum hebben verkregen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet, net omwille van de onduidelijkheden in de rechtspraak en de rechtsleer.

Om die reden wordt door het amendement overgangsmatig verduidelijkt dat ' oude ' verkopen (voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet) wel het verval van de verkavelingsvergunning konden doen ingaan. Uiteraard kan (de inwerkingtreding van) deze verduidelijking geen andersluidende vonnissen of arresten met kracht van gewijsde ongedaan maken » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/3, pp. 69-70; zie ook : *ibid.*, nr. 2011/6, p. 76).

Bij artikel 36 van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet werd alsdan onder meer een nieuw artikel 133/25 in het DRO ingevoegd, op grond waarvan de geheelverkoop van een verkaveling het verval van de verkavelingsvergunning niet stuit (artikel 133/25, § 1, tweede lid, 2°, van het DRO).

Bij artikel 94 van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet werd tevens artikel 203 van het DRO gewijzigd. De overgangsregeling waarin dat artikel 203 voorzag, werd aangevuld met een uitzondering wat betreft de weerslag die de geheelverkoop van een verkaveling heeft op het verval van de verkavelingsvergunning : de verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben verkregen vóór 1 september 2009, datum van inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, konden het verval van een verkavelingsvergunning wel verhinderen.

B.2.6. De voormelde bepalingen van het DRO, herhaaldelijk gewijzigd, werden gecoördineerd in de VCRO.

Artikel 4.6.4 van de VCRO is het gecoördineerde artikel 133/25 van het DRO. Artikel 7.5.4 van de VCRO is het gecoördineerde artikel 192, § 2, van het DRO. Artikel 7.5.6 van de VCRO is het gecoördineerde artikel 203 van het DRO.

B.2.7. Bij de bestreden artikelen 56, 57 en 58 van het decreet van 16 juli 2010 werden de artikelen 7.5.4 en 7.5.6 van de VCRO nogmaals gewijzigd.

*Ten aanzien van het belang van de verzoekende partijen*

B.3.1. De verzoekende partijen zijn, enerzijds, eigenaars-verkopers en, anderzijds, kopers van een verkaveling, waarvoor op 16 november 1966 een verkavelingsvergunning is afgegeven. Zij wijzen erop dat het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente op 24 april 2005 heeft vastgesteld en op 21 september 2009 heeft bevestigd dat die verkavelingsvergunning niet was vervallen. Op 4 december 2009 besliste de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in dezelfde zin.

Volgens de verzoekende partijen zouden de bestreden bepalingen de stuitende werking van « oude » geheelverkopen in beginsel uitsluiten en zouden die bepalingen daarenboven bijkomende voorwaarden aan het niet-verval van behoorlijk gemelde « oude » verkavelingsvergunningen stellen. De verzoekende partijen zouden dus het vereiste belang bij hun beroep hebben, aangezien het niet-verval van de desbetreffende verkavelingsvergunning uitdrukkelijk op een regeling is gestoeld waarin de bestreden bepalingen fundamenteel ingrijpen. Bijgevolg zouden zij rechtstreeks in hun vermogensrechtelijke belangen worden geraakt, doordat de ontwikkeling van de verkaveling voor woondoeleinden onmogelijk zou worden gemaakt.

B.3.2. De Vlaamse Regering is van oordeel dat de verzoekende partijen niet van het vereiste belang zouden doen blijken, zodat het beroep niet ontvankelijk zou zijn. De desbetreffende verkavelingsvergunning zou volgens haar reeds onherroepelijk zijn vervallen,

meer bepaald op 16 november 1971, zulks met toepassing van artikel 74, § 3, 2, van de Stedenbouwwet. Aan die onontkoombare vaststelling zou volgens de Vlaamse Regering geen afbreuk worden gedaan door om het even welke latere wijziging van het ter zake relevante wettelijke kader. De beslissingen van de gemeentelijke en de gewestelijke overheden, waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, zouden niet tot een andere conclusie leiden.

B.3.3. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt, doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

Ter staving van hun belang wijzen de verzoekende partijen erop dat op 16 november 1966 een verkavelingsvergunning voor twee loten is afgegeven op naam van Jean-Baptiste Van Meerbeeck voor een gebied dat later door het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven is aangewezen als agrarisch gebied.

Die vergunning, die op het ogenblik van de afgifte ervan was verleend voor onbepaalde termijn, is beoogd door artikel 74, § 3, 2, van de Stedenbouwwet, zoals ingevoegd door artikel 27 van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw. Naar luid van die bepaling vervallen « de met ingang van 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, van minstens een derde van de percelen niet binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum der vergunning, aan de registratieformaliteit is onderworpen ».

Nu op 16 november 1971 niet aan voormelde voorwaarde was voldaan, vermits een eerste geheelverkoop pas plaatsvond op 6 maart 1980, is de bedoelde verkavelingsvergunning op die datum vervallen. Latere wijzigingen van het wettelijke kader met betrekking tot niet-vervallen vergunningen, met inbegrip van de thans bestreden bepalingen, hebben daarop geen invloed.

Aangezien de bestreden bepalingen de verzoekende partijen niet in hun situatie kunnen raken, doen zij niet van het vereiste belang blijken.

Het vooruitzicht van een vordering tot schadevergoeding is dienaangaande irrelevant.

De exceptie is gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 18 januari 2012.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt