

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0532 van 2 februari 2016
in de zaak 1314/0113/SA/2/0091

In zake: de heer **Medard SCHEPENS**
wonende te 1820 Melsbroek, Nachtegaalslaan 19
waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
de heer Marc CORTOIS

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer **Philippe HOFF**
wonende te 1800 Vilvoorde, Grimbergsesteenweg 236
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 oktober 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij en de heer Michel BLONDIAU (hierna de aanvragers) tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 24 juni 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning en tuinhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1820 Melsbroek (Steenokkerzeel), Lijsterlaan 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 132b2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 15 april 2014 met nummer S/2014/0059 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het arrest van 15 april 2014 met nummer S/2014/0059 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 18 april 2014. De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 5 mei 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Marc CORTOIS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veerle DEDOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkomende partij, die in persoon aanwezig is, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Philippe HOFF verzoekt met een aangetekende brief van 7 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Op de openbare zitting van 12 januari 2016 legt de verzoekende partij een bijkomende nota neer en vraagt zij om de voorliggende zaak samen te voegen met de zaak met rolnummer 1415/0780/A/0765.

Artikel 10 van het Procedurebesluit, zoals van toepassing op de voorliggende zaak, bepaalt dat beroepen kunnen samengevoegd worden als ze onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is om er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen. Het staat de kamer waar de beroepen aanhangig zijn, vrij om daarover te beslissen.

Gelet op het feit dat in de zaak met rolnummer 1415/0780/A/0765 het vooronderzoek nog niet is afgerond en deze zaak bovendien betrekking heeft op een ander perceel aan de Lijsterlaan, acht de Raad het niet wenselijk deze zaken samen te voegen. Het verzoek tot samenvoeging wordt afgewezen.

V. FEITEN

1.

Op 7 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een vrijstaande woning en tuinhuis”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is eveneens als lot 68 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling nr. 191.FL.10, van 8 september 1964, waarvan de geldigheid echter wordt betwist door de verzoekende partij.

2.

Bij de Raad zijn er voor de voormelde verkaveling verschillende dossiers gekend:

- Met een beslissing van 15 april 2010 verklaarde de verwerende partij het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 14 december 2009 onontvankelijk. Met de beslissing van 14 december 2009 werd een verkavelingswijziging toegestaan die erin bestaat dat het lot met nummer 69 wordt gesplitst in een lot 69a en een lot 69b met het oog op de plaatsing van een elektriciteitscabine op het nieuwe lot 69b. Tegen de beslissing van 15 april 2010 van de verwerende partij wordt bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder het rolnummer 2010/0448/SA/2/0459. De Raad heeft het beroep ongegrond verklaard met het arrest van 21 april 2015 (nr. A/2015/0243).
- Op 14 oktober 2010 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een elektriciteitscabine op het lot 69b. Tegen deze beslissing waarbij het beroep van een derde ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder het rolnummer 1011/0387/SA/2/0327. De Raad heeft dit beroep onontvankelijk verklaard met het arrest van 21 april 2015 (nr. A/2015/0246).
- Voor het lot 64 verleent de verwerende partij op 23 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Ook tegen deze beslissing waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een

beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1011/554/SA/2/0506. De Raad heeft het beroep gegrond verklaard en de voormelde beslissing vernietigd met het arrest van 21 april 2015 (nr. A/2015/0247).

- Voor het lot 65 verleent de verwerende partij op 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning aan dezelfde aanvrager als in dit dossier. Ook tegen deze beslissing waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1011/1071/SA/2/0973. De Raad heeft het beroep gegrond verklaard en de voormelde beslissing vernietigd met het arrest van 21 april 2015 (nr. A/215/0245).
- Voor het lot 66 verleent de verwerende partij bij besluit van 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingediend. Deze zaak is gekend onder rolnummer 1011/1069/SA/2/0971. De Raad heeft het beroep gegrond verklaard en de voormelde beslissing vernietigd met het arrest van 21 april 2015 (nr. A/2015/0244).
- Voor het lot 67 verleent de verwerende partij op 9 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Ook tegen deze beslissing waarbij het beroep van de aanvrager werd ingewilligd, wordt bij de Raad door een derde een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1011/0505/SA/2/0430. Met een arrest van 15 mei 2012 (nr. A/2012/0188) heeft de Raad de afstand van het beroep ingewilligd.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 20 april 2009 reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van een wegenis met riolering voor het gedeelte van de Hoolantsstraat, vanaf de Parkingdreef tot net voorbij het laatste lot van de verkaveling zijnde lot 69b. De wegeniswerken met riolering zijn op 24 augustus 2010 voorlopig opgeleverd. Met het arrest van 29 september 2011 met nummer 215.462 vernietigt de Raad van State het besluit van 20 april 2009 omdat de procedure voor de verbreding van de buurtweg nummer 10 niet werd nageleefd. De Hoolantsstraat is inmiddels van naam gewijzigd naar Lijsterlaan bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Steenokkerzeel van 28 januari 2010.

Ingevolge dit vernietigingsarrest beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel om, in toepassing van de wet van 10 april 1841 'op de buurtwegen', een openbaar onderzoek te organiseren over de verbreding van het betrokken gedeelte van de buurtweg. Onder meer de verzoekende partij dient tijdens dit openbaar onderzoek een bezwaar in. Het college weerlegt de bezwaren in zijn besluit van 25 maart 2013. De gemeenteraad beslist op 25 april 2013 de verbreding van het betrokken gedeelte van de buurtweg met gunstig advies over te maken aan de verwerende partij. Op 4 juli 2013 beslist de verwerende partij tot gedeeltelijke verbreding van de buurtweg nummer 10. Het beroep bij de Vlaamse regering tegen deze deputatiebeslissing wordt op 23 april 2014 afgewezen. Ook tegen deze beslissing heeft onder meer de verzoekende partij een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State. Met een arrest van 17 december 2015 (nr. 233.277) wordt dit beroep verworpen.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 maart 2013 tot en met 24 april 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel verklaart op 13 mei 2013 het bezwaar ongegrond en overweegt als volgt:

“
...

1. het stuk grond is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg

Artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening stelt

...

Hierin staat nergens dat dit een “vergunde” weg dient te zijn.

Bezwaarindiener weerlegt niet dat deze weg op moment van de aanvraag, zijnde 7 februari 2013, bestond, met duurzame materialen verhard is, en voorzien van een elektriciteitsnet.

Uitspraken omtrent de gevoerde procedure doen in se niet af aan het effectieve bestaan van deze weg.

2. de verkaveling 191/FL/10 dd 16 september 1964, waarvan het lot deel uitmaakte, is vervallen

Het al dan niet vervallen zijn van de verkaveling maakt momenteel onderwerp uit van een lopende gerechtelijke procedure, waarbij het laatste arrest van de Raad van State geen uitspraak doet over het verval van de verkaveling ten gronde, doch enkel procedurele fouten weerhoudt bij het ontwerp van de rooilijn van de wegenis. Deze procedure wordt momenteel opnieuw gevoerd.

De gemeente houdt zich tot de uitspraak ten gronde aan haar oorspronkelijke standpunt, zijnde het niet vervallen zijn van de verkaveling.

3. het verval is tegenstelbaar aan de aanvragers

...

De nieuwbouw van een woning, gelegen Lijsterlaan 13, deel uitmakend van dezelfde verkaveling, werd door de gemeente stilzwijgend geweigerd. Hiertegen werd beroep ingediend bij de Bestendige Deputatie dewelke op datum van 9/12/2010 de vergunning afleverde. Hiertegen werd beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Dit laatste beroep schorste de vergunning van de BD niet, zodat de woning rechtmatig gebouwd werd. Ingevolge afstand van geding bij de beroepsindiener bij de RvVB dd. 15/05/2012, wordt de vergunning voor het bouwen van deze woning, afgeleverd door de BD dus niet opgeschort, vernietigd of onrechtmatig werd bevonden, is er voldaan aan beide voorwaarden van art. 7.5.5. en is een eventueel verval niet meer tegenstelbaar aan huidige aanvragers.

...”

Infrax brengt op 3 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel verleent op 24 juni 2013 een stilzwijgende weigeringsbeslissing.

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing op 28 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 5 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 augustus 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0319-PSA-01-verslag.

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning op kavel 68 van een verkaveling uit 1964 met 69 bouw kavels. Het ontwerp voorziet een vrijstaande woning opgebouwd uit 2 bouwlagen en een plat dak met een hoogte van 6.00m. De woning beslaat een grondoppervlak van 9.00m bij 15.00m. Op de benedenverdieping worden een garage, een wasplaats, een inkomhal met afzonderlijk toilet en de leefruimtes voorzien, de eerste verdieping zou ingericht worden met 2 slaapkamers, een badkamer, een dressing en een bureau met zicht op de eethoek op de benedenverdieping. Achteraan in de rechterhoek wordt het plat dak van de benedenverdieping als een terras ingericht bij slaapkamer 2. Als materiaalkeuze wordt voorgesteld een grijsbruine gevelsteen, met een aantal accenten op de benedenverdieping met grijze horizontale aluminium lamellen en grijs aluminium schrijnwerk.

De woning wordt ingeplant op 5.00m van de voorste perceelsgrens en met zijdelingse bouwvrije stroken van 3.00m. In de achteruitbouwstrook wordt een strook van 7.00m breed aangelegd in een waterdoorlatende verharding, die langs de linkergevel doorloopt tot aan de inkomdeur. Achteraan wordt een terras over een diepte van 3.50m voorzien in een niet waterdoorlatende verharding, aansluitend op het pad langs de rechtergevel van de woning. Het bestaande terrein ligt net onder het straatpeil en helt lichtjes af naar achter. De vloerpad ligt ± 0.36 m boven het peil van de as van de weg. De aanvraag voorziet in een nivellering tot op het peil -0.10 vanaf de straat tot aan het terras. Daarachter voorziet het terreinprofiel een zachte helling naar het bestaande maaiveldniveau.

In de oosthoek van het perceel voorziet de aanvraag de oprichting van een tuinhuis van 4.00m bij 3.00m en met een plat dak van 3.00m hoog. Deze constructie wordt opgericht in dezelfde materialen als de woning en bevat 1 deuropening in de zijgevel en 1 vensteropening in de voorgevel. Langs de rechterzijde voorziet het inplantingsplan de aanleg van een terras van ca. 13m².

5.3 Beschrijving van de plaats

Het betrokken perceel is gelegen binnen de dorpskern van Melsbroek, langs de Lijsterlaan vlakbij het kruispunt met de Stationslaan en de Parkingdreef. Het momenteel nog onbebouwd perceel grenst achteraan aan 2 tuinzones van woningen langs de Nachtegaalslaan. Op het aanpalend perceel aan de zuidzijde werd recent een vrijstaande eengezinswoning opgericht, het aanpalend perceel aan de noordzijde is nog onbebouwd. Daarnaast ligt een akkerland. Aan de overzijde van de Lijsterlaan bevindt zich een oefenterrein van de golfclub. De bestaande bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband. De voorliggende weg werd in 2010 aangelegd over een lengte van ca. 135m vanaf het kruispunt met de Stationslaan, dit is tot net voorbij kavel 69. Concreet bestaat de weg uit een voetpad met klinkerverharding, een rijweg met asfaltverharding, een strook groenaanleg, een vrijliggend fietspad en een open gracht. Dit nieuw aangelegde deel van de Hoolantsstraat werd door de gemeente hernoemd tot Lijsterlaan.

5.4 Historiek

- op 19 februari 1962 werd bij koninklijk besluit de rooilijn van o.a. de Hoolantsstraat goedgekeurd met een breedte van 12.00m en een achteruitbouwstrook van 5.00m;
- op 8 september 1964 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor 69 bouwkavels onder de referentie 191.FL.10;
- op 19 oktober 2001 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn gedeeltelijke goedkeuring gegeven aan het deel van het vergunningenregister m.b.t. verkavelingen van voor 22 december 1970. Hierbij werd de verkaveling nr. 191.FL.10 in toepassing van artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening niet-ervallen verklaard voor de onbebouwde percelen;

-

...

5.7 Beoordeling

a)

De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

...

In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist. Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Lijsterlaan (vroeger Hoolantsstraat) waar het betrokken perceel toe behoort werd de ordening vastgelegd door middel van een verkavelingsvergunning uit 1964. De aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning binnen deze verkaveling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

c) Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde verkaveling nr. 191.FL.10, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 8 september 1964. Het betrokken perceel vormt kavel 68 van deze grote verkaveling van 69 kavels. Uit onderzoek bij de voorgaande dossiers met betrekking tot deze verkaveling (zie historiek) is gebleken dat deze verkavelingsvergunning als niet-ervallen beschouwd kan worden, ook voor de kavels 62 tot en met 69 langs de Hoolantsstraat (nu Lijsterlaan genoemd), of men de grondafstand langs deze straat nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval. Tegen alle voorgaande vergunningsbeslissingen van de deputatie, waaronder 4 stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van eengezinswoningen op de kavels 64, 65, 66 en 67, werden verzoekschriften tot schorsing en nietigverklaring ingediend bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. In al deze zaken werd de behandeling van de vordering tot schorsing voor onbepaalde duur door de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitgesteld. Zolang er geen definitieve uitspraak omtrent de schorsing en de nietigheid bestaat wordt de stelling aangehouden dat de betrokken verkavelingsvergunning niet ervallen is voor de betrokken kavel 68.

d) Met betrekking tot de redenering in de voorgaande dossiers dat het (eventueel) verval van deze verkavelingsvergunning niet kan worden tegengesteld aan de eigenaars van het betrokken goed, overeenkomstig artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt ter vervollediging in bijkomende orde toegevoegd dat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een wegnis met riolering, verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 20 april 2009, door de Raad van State bij arrest van 29 september 2011, dit is na de laatste beslissing die de deputatie in het kader van deze verkavelingsvergunning heeft verleend, werd vernietigd. Deze bestreden vergunning werd vernietigd omdat de procedure voor de verbreding van de buurtweg nr. 10 niet was nageleefd. In dit arrest wordt evenwel geen uitspraak gedaan met betrekking tot het al dan niet vervallen zijn van de verkavelingsvergunning. Hoe dan ook, naar deze vergunning van 20 april 2009 kan dus niet meer verwezen worden als een vergunning die na het verval van de verkavelingsvergunning alsnog werd verleend op grond van deze verkaveling.

Anderzijds kan ondertussen wel verwezen worden naar de vergunning van de deputatie van 9 december 2010 inzake het bouwen van een ééngezinswoning op kavel 67 (Lijsterlaan 13). Ingevolge het afstand van geding van de beroepsindieners, vastgesteld door de Raad voor vergunningsbetwistingen op 15 mei 2012, dient deze vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning op kavel 67 als definitief verworven beschouwd te worden. Los van de andere vergunningen waarvan de procedures bij de Raad voor vergunningsbetwistingen nog lopende zijn, komt dus minstens deze vergunning van de deputatie van 9 december 2010 in aanmerking voor de toepassing van artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

e) De voorliggende aanvraag voor de oprichting van een eengezinswoning op kavel 68 voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op de strook voor alleenstaande gebouwen (artikel 5). Ook het gevraagde tuinhuis is in overeenstemming met de geldende bepalingen voor de strook voor koeren en hovingen (artikel 6).

f) Volgens artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan er slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor het bouwen van een woning op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

De betrokken Lijsterlaan was zonder twijfel op het moment dat de voorliggende aanvraag werd ingediend een bestaande voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De vergunningstoestand van de weg in kwestie vormt geen criterium in het artikel 4.3.5., het feit dat de stedenbouwkundige vergunning inzake de aanleg van de wegnis ondertussen vernietigd is doet in se niets af aan het effectieve bestaan van deze weg.

g) Ten slotte is de voorliggende aanvraag eveneens verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging binnen een verkavelingsvergunning kan hiervoor verwezen worden naar het art. 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag. Hierin wordt gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel

4.3.1. §2 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld hebben. De op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband.

h) Enkel met betrekking tot de beoogde terreinophoging dient een beperking opgelegd te worden. De aanvraag voorziet in een nivellering tot op het peil -0.10 vanaf de straat tot voorbij het terras. Daarachter wordt volgens de terreinprofielen een zachte helling in de lengte voorzien naar het bestaande maaiveldniveau. Uit de gevelplannen blijkt dat de rechter bouwvrije strook volledig wordt opgehoogd tot het peil -0.10, aansluitend op het opgehoogd terrein van het aanpalend perceel. In de linker bouwvrije strook wordt een overgang gerealiseerd naar het oorspronkelijk grondpeil in de strook van 2.00m langs de perceelsgrens. Reliëfwijzigingen tot in de zijdelingse perceelsgrenzen zijn vanuit ruimtelijk standpunt algemeen niet aanvaardbaar. De impact van grondaanvullingen moeten immers volledig opgevangen worden op het eigen perceel, de afwatering mag geenszins afgeleid worden naar de naastliggende percelen. In die zin zal opgelegd worden dat de aansluitingen met het oorspronkelijk bestaand maaiveld moeten plaatsvinden op het eigen terrein.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op kavel 68 voldoet aan de geldende voorschriften van de behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkavelingsvergunning nr. 191.FL.10 d.d. 8 september 1964;*
- de beoogde woning wordt daarnaast opgericht op een perceel dat op dit moment wel degelijk gelegen is langs een bestaande voldoende uitgeruste weg;*
- de op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van Infrac van 3 april 2013 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
- de nivellering rondom de woning en in de achteruitbouwstrook, zoals voorzien op de terreinprofielen, wordt toegestaan; ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen moeten de oorspronkelijke maaiveldniveaus wel behouden blijven over stroken van min. 0.50m breed; de overgangen naar de bestaande terreinniveaus dienen uitgevoerd te worden met taluds met een maximale hellingsgraad van 30°.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede onderdeel van het enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, en de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het gebrek aan feitelijke, juiste, afdoende en wettige motieven.

De verzoekende partij deelt haar betoog in vijf onderdelen in. In het eerste en het tweede onderdeel van dit enig middel is de verzoekende partij van oordeel dat de verkaveling van 16 september 1964 waarvan het betrokken lot deel uitmaakt, vervallen is en dat dit verval tegenstelbaar is aan de aanvragers.

1.1

In het eerste onderdeel wijst de verzoekende partij er op dat de verkavelingsvergunning van 16 september 1964 voorziet in de verbetering en aanleg van wegenis en dus als een zogenaamde 'grote' verkavelingsvergunning moet worden beschouwd. Ze wijst er op dat voor dergelijke vergunningen de bepalingen van artikel 74, §2, 1 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van ruimtelijke ordening en stedenbouw gelden, die daarna zijn overgenomen in punt 12 van de bijlage 2 bij het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en waarnaar ook wordt verwezen in artikel 7.5.4, vierde lid VCRO.

De verzoekende partij citeert de lasten en voorwaarden bij de verkavelingsvergunning van 16 september 1964 om dan te besluiten dat wanneer grondafstand of inlijving in het openbaar domein in de verkavelingsvergunning is voorzien, deze afstand of inlijving eveneens binnen de voorgeschreven termijn moet gebeuren. De verzoekende partij wijst er op dat indien dit niet binnen de voorgeschreven termijn gebeurt, de verkavelingsvergunning vervallen is. Volgens de verzoekende partij volstaat de aanleg van de Nachtegaalsstraat niet om het verval te stuiten. Er werd ook voorzien in de inlijving van het openbaar domein van de stroken grond gelegen tussen de rooilijn en de wegenis van de Hoolantsstraat, Stationslaan en Sellaerstraat. Voor wat betreft de Hoolantsstraat moet volgens de verzoekende partij worden vastgesteld dat de inlijving tot op heden niet is gebeurd.

De verzoekende partij is verder van oordeel dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is, waar ze zowel de verkavelingsvergunning enerzijds vervallen verklaart en anderzijds niet vervallen verklaart. Bovendien is de vergunning voor de wegenis ook door de Raad van State vernietigd, zodat dit argument niet geldt. De verzoekende partij verwijst verder nog naar het Auditoraatsverslag in deze zaak, waar de auditeur erkent dat de verkavelingsvergunning vervallen is.

1.2

Over de niet-tegenstelbaarheid van het verval stelt de verzoekende partij in haar tweede onderdeel dat uit de bewoordingen van artikel 7.5.5 VCRO blijkt dat moet gekeken worden ten aanzien van welke kavels binnen de verkaveling mogelijke vergunningen zouden verleend zijn. In tegenstelling tot wat de verwerende partij zou stellen, geldt de niet-tegenstelbaarheid niet voor de eigenaar van een kavel in het geval na het verval van de verkavelingsvergunning op grond van deze verkaveling nog een vergunning werd afgeleverd ten aanzien van een andere kavel van een

andere eigenaar. Het feit dat de kavels voorheen behoorden tot dezelfde kadastrale omschrijving 132v, doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan deze vaststelling.

De vergunningen voor de kavels 64 t/m 67 en de opsplitsing van kavel 69 in 69A en 69B, hebben enkel betrekking op de voornoemde kavels en dus enkel op de eigenaars van deze kavels, zodat enkel deze laatste zich zouden kunnen beroepen op de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning. Aan de eigenaars van de betrokken kavel 68 is nog geen andere stedenbouwkundige vergunning verleend en dus kunnen zij zich volgens de verzoekende partij niet beroepen op de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkaveling. De door de verzoekende partij aangevoerde vergunning voor kavel 67 komt dan ook niet in aanmerking aangezien deze kavel geen eigendom is van de huidige aanvragers, zodat er niet is voldaan aan de eerste voorwaarde van artikel 7.5.5 VCRO. Het verval van de verkavelingsvergunning was volgens de verzoekende partij dan ook tegenstelbaar aan de aanvragers van de vergunning.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar antwoordnota's in de voorgaande zaken en citeert daaruit.

In deze antwoordnota's wijst de verwerende partij er in de eerste plaats op dat na het doorlopen van de daartoe voorgeschreven procedure de verkaveling voor de niet-bebouwde percelen niet-ervallen is verklaard en als dusdanig ook is opgenomen in het vergunningenregister. De verwerende partij meent dat zij in het kader van het administratief beroep geen uitspraak kan en mag doen over de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de al dan niet ervallen verklaring van de verkaveling.

Verder meent de verwerende partij dat de verkavelingsvergunning onduidelijk is wat de vermeende grondafstand betreft en doet zij, in tegenstelling tot datgene wat de verzoekende partij voorhoudt, geen uitspraak over het al dan niet ervallen karakter van de verkavelingsvergunning.

De verwerende partij meent dan ook dat de verkaveling ofwel te beschouwen is als een verkaveling met wegeaanleg zonder grondafstand, in welk geval de verkavelingsvergunning terecht als niet-ervallen werd opgenomen in het vergunningenregister, ofwel als een verkaveling met wegeaanleg én met grondafstand, in welk geval de verkavelingsvergunning eigenlijk had moeten ervallen verklaard worden.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het middel wijst de verwerende partij er op dat rekening moet worden gehouden met artikel 7.5.5 VCRO en stelt zij dat er na het verval nog stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend op basis van de verkavelingsvergunning en dit ten aanzien van het perceel 132v dat de kavels 62 tot en met 69 omvat.

Zij wijst op de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van de weg met riolering. Verder verwijst ze naar de vergunning, verleend aan andere aanvragers, waarbij de splitsing van lot 69 werd goedgekeurd.

Tot slot wijst ze nog op de vergunningen verleend voor het oprichten van een elektriciteitscabine op het lot 69B en voor het oprichten van een eengezinswoning op de loten 64 en 67. De verwerende partij is dan ook van oordeel dat het verval niet tegenstelbaar is aan de aanvragers.

De verwerende partij stelt besluitend dat zij geen uitspraak heeft gedaan over het verval, doch dat zij heeft gesteld dat gelet op de niet-tegenstelbaarheid van het verval, het voor de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag geen verschil maakt of het een verkavelingsvergunning met of zonder afstand van grond betreft. Rekening houdende hiermee en met het feit dat de

verkavelingsvergunning als niet vervallen in het vergunningenregister is opgenomen, meent de verwerende partij dat ze er terecht van mocht uitgaan dat de verkaveling als niet-vervallen kan worden beschouwd.

3.

De tussenkomen partij wijst er nog op dat in haar aankoopakte van kavel 68 uitdrukkelijk is opgenomen dat het verkochte goed deel uitmaakt van een niet-vervallen verkaveling waarvoor verschillende verkavelingsvergunningen werden afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij nog naar haar beoordeling die zij maakte in het dossier met betrekking tot kavel 66.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middelonderdeel aan dat de verkaveling nr.191.FL.10 van 8 september 1964 vervallen is, gelet op artikel 74, §2.1 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (verder: Stedenbouwwet)

In de arresten van 21 april 2015 met nummers A/2015/0244 en A/2015/0245 (betrekking hebbend op de stedenbouwkundige vergunningen voor de loten 65 en 66) heeft de Raad reeds vastgesteld dat de verkavelingsvergunning van 8 september 1964 op grond van artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet juncto artikel 7.5.4 VCRO vervallen is, omdat de uitrustings- en verbeteringswerken aan de Hoolantstraat niet vóór 31 december 1972 waren voltooid en ook de grondafstand, die als last werd opgelegd, niet tijdig werd gerealiseerd.

Deze arresten van 21 april 2015 zijn inmiddels definitief geworden nu ze niet met een cassatieberoep werden bestreden.

Er zijn geen redenen om hierover anders te oordelen.

2.

In het tweede middelonderdeel verdedigt de verzoekende partij de stelling dat het verval van de verkavelingsvergunning wel tegenstelbaar is aan de aanvragers en dat de stedenbouwkundige vergunning van 9 december 2010 voor de bouw van een eengezinswoning op lot 67 niet aangevoerd kan worden als basis voor enige niet-tegenstelbaarheid van het verval voor de eigenaar van het betreffend lot 68.

2.1

Artikel 7.5.5 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“..."

Het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in 7.5.4 VCRO, kan niet worden tegengesteld aan personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden:

- 1° de vergunningen of attestaten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van een verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning
- 2° de vergunningen of attestaten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.
- ...

Deze regel is door de Vlaamse overheid ingevoerd in het kader van het vertrouwensbeginsel voor alle verkavelingsvergunningen die dateren van voor 22 december 1970. De Vlaamse overheid had als doel dat bepaalde gestelde vertrouwenwekkende handelingen ertoe zouden leiden dat het verval van een verkaveling niet tegenstelbaar zou zijn aan bepaalde welomschreven personen. Deze vertrouwenwekkende handelingen kunnen volgens de Vlaamse overheid zowel gesteld zijn ten aanzien van de personen zelf als ten aanzien van de rechtsopvolgers (zie *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, p. 171 en 314).

De verwijzing door artikel 7.5.5 VCRO naar het artikel 7.5.4 VCRO moet ten deze louter worden begrepen als zijnde een verwijzing naar welke verkavelingsvergunningen zijn bedoeld en dan meer bepaald naar de periode waarin deze moeten zijn verleend, zijnde voor 22 december 1970.

2.2

De verwerende partij motiveert met betrekking tot het al dan niet tegenstelbaar karakter van het verval van de verkavelingsvergunning – weze het in ondergeschikte orde - het volgende:

“...
d) Met betrekking tot de redenering in de voorgaande dossiers dat het (eventueel) verval van deze verkavelingsvergunning niet kan worden tegengesteld aan de eigenaars van het betrokken goed, overeenkomstig artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt ter vervulling in bijkomende orde toegevoegd dat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een wegenis met riolering, verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 20 april 2009, door de Raad van State bij arrest van 29 september 2011, dit is na de laatste beslissing die de deputatie in het kader van deze verkavelingsvergunning heeft verleend, werd vernietigd. Deze bestreden vergunning werd vernietigd omdat de procedure voor de verbreding van de buurtweg nr. 10 niet was nageleefd. In dit arrest wordt evenwel geen uitspraak gedaan met betrekking tot het al dan niet vervallen zijn van de verkavelingsvergunning. Hoe dan ook, naar deze vergunning van 20 april 2009 kan dus niet meer verwezen worden als een vergunning die na het verval van de verkavelingsvergunning alsnog werd verleend op grond van deze verkaveling.

Anderzijds kan ondertussen wel verwezen worden naar de vergunning van de deputatie van 9 december 2010 inzake het bouwen van een ééngezinswoning op kavel 67 (Lijsterlaan 13). Ingevolge het afstand van geding van de beroepsindiener, vastgesteld door de Raad voor vergunningsbetwistingen op 15 mei 2012, dient deze vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning op kavel 67 als definitief verworven beschouwd te worden. Los van de andere vergunningen waarvan de procedures bij de Raad voor vergunningsbetwistingen nog lopende zijn, komt dus minstens deze vergunning van de deputatie van 9 december 2010 in aanmerking voor de toepassing van artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...”

Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij naar haar beslissing van 9 december 2010 verwijst, waarbij op grond van de verkavelingsvergunning van 1964 een stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning, en deze vergunning als basis gebruikt om te stellen dat het verval van de verkavelingsvergunning op grond van artikel 7.5.5 VCRO niet tegenstelbaar is. De beslissing van 9 december 2010 is bij de Raad aangevochten in de zaak met het rolnummer 1011/0505/SA/2/0430. De Raad heeft in deze zaak de afstand van geding vastgesteld met het arrest A/2012/0188 van 15 mei 2012, zodat deze stedenbouwkundige vergunning definitief geworden is.

Uit de stukken van het dossier 1011/0505/SA/2/0430 blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op kavel 67 is aangevraagd door de heer David VANCRAEYNEST en mevrouw Martine SADIN.

Uit artikel 7.5.5 VCRO en de parlementaire voorbereiding bij dit artikel blijkt echter duidelijk dat het verval van de verkavelingsvergunning enkel niet kan worden tegengeworpen aan personen die een vertrouwenwekkende handeling hebben verkregen over één of meerdere van hun kavels binnen de vervallen verkaveling of die ten aanzien van (één van) hun rechtsvoorgangers is gesteld. Artikel 7.5.5 VCRO is een uitzonderingsbepaling die op een restrictieve wijze moet worden uitgelegd. De Raad is dan ook van oordeel dat enkel bij het beschikken over een zakelijk recht de niet-tegenstelbaarheid kan spelen, aangezien er pas dan sprake is van rechtsopvolging in de ware zin van het woord. Dat een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten, doet aan deze vaststellingen geen afbreuk.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing echter nagelaten te onderzoeken of de tussenkomende partij, als vergunningsaanvrager van de bestreden stedenbouwkundige vergunning (lot 68), op het moment van het afleveren van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een rechtsopvolger is van de heer David VANCRAEYNEST en mevrouw Martine SADIN en de bepalingen uit artikel 7.5.5 VCRO dus op haar van toepassing kunnen zijn.

2.3

De verwerende partij bezorgt de Raad op 15 december 2015 nog een bijkomende nota met verwijzing naar het arrest van 21 april 2015 (nr. A/2015/0245), waarin de Raad vaststelt dat het verval niet kan worden tegengesteld aan de nv TERRAQUIST. Ze voegt bij deze nota ook nog een verkoopakte van 8 maart 2011 met betrekking tot de verkoop van het lot 68 door de nv TERRAQUIST aan de tussenkomende partij en de heer Michel BLONDIAU om te duiden dat het verval van de verkavelingsvergunning hen niet tegenstelbaar zou zijn.

De verzoekende partij legt op de zitting van 12 januari 2016 ook een bijkomende nota neer waarin wordt geantwoord op de nota en verkoopakte die door de verwerende partij werden bijgebracht.

De Raad kan bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing echter enkel rekening houden met de motieven die uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen. De verwijzing in de nota van 15 december 2015 naar de niet tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning ten aanzien van de nv TERRAQUIST en naar de verkoopakte tussen de nv TERRAQUIST en de tussenkomende partij, betreft een *post factum* motivering waarover niets in de bestreden beslissing zelf is opgenomen. De Raad kan met deze motivering in de beoordeling van de voorliggende zaak dan ook geen rekening houden. Ook het antwoord van de verzoekende partij hierop kan dus niet in de beoordeling worden betrokken, temeer nu ook artikel 4.8.25 VCRO bepaalt dat de partijen ter zitting geen bijkomende stukken kunnen overmaken aan de Raad.

De bijkomende nota's en de verkoopakte worden dan ook uit de debatten geweerd.

3.

Uit de voorgaande vaststellingen volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing dan ook niet zonder meer kon besluiten dat *‘uit onderzoek bij de voorgaande dossiers met betrekking tot deze verkaveling (zie historiek) is gebleken dat de verkaveling als niet-vervallen beschouwd kan worden, ook voor de kavels 62 tot en met 69 langs de Hoolantstraat (nu Lijsterlaan, genoemd) of men de grondafstand langs de Hoolantstraat nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval’* en dat *‘de vergunning van 9 december 2010 in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 7.5.5 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening.’*

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelonderdelen

De overige middelonderdelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philippe HOFF is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 september 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning met tuinhuis op een perceel gelegen te 182 Melsbroek, Lijsterlaan 15 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 132b2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS