

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1119  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0780/A/0765

Verzoekende partij	de heer <b>Bart VERSTOCKT</b> , met woonplaatskeuze te 1820 Melsbroek, Gillijnstraat 36
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Veerle DEDOBBELEER
Tussenkomenende partij	de heer <b>Krister EDLUND</b> , met woonplaatskeuze te 1820 Melsbroek, Hoogveldweg 33

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 7 februari 2011 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op een perceel gelegen te Steenokkerzeel, Lijsterlaan 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 132V/deel.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 januari 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 juni 2017.

De heer Bart VERSTOCKT en de heer Marc CORTOIS voeren het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Veerle DEDOBBELEER voert het woord voor de verwerende partij.

De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

1.

Op 19 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 1 koppelwoning”*.

2.

De vergunning wordt verleend voor het lot 65 van een verkaveling waarover de Raad reeds in meerdere arresten heeft vastgesteld dat deze vervallen is.

Wat de benoeming van het kadastraal perceel in de bestreden vergunning betreft, stelt de Raad vast dat een materiële vergissing is gebeurd waar de bestreden beslissing spreekt over sectie B terwijl dit sectie C hoort te zijn.

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

- Met een besluit van 14 december 2009 wordt 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. Bij besluit van 15 april 2010 verklaart de verwerende partij het beroep tegen voormeld besluit onontvankelijk. Het beroep tot nietigverklaring bij de Raad tegen het besluit van 15 april 2010 van de verwerende partij is bij arrest van 21 april 2015 met nummer A/2015/0243 verworpen.
- Op 14 oktober 2010 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een elektriciteitscabine op het lot 69b. Het verzoek tot vernietiging is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0246 als onontvankelijk verworpen.
- Voor het lot 64 verleent de verwerende partij op 23 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit, ingesteld onder andere door de verzoekende partij, is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0247 gegrond verklaard en het besluit van 23 december 2010 van de verwerende partij vernietigd.

De verwerende partij stelt met een besluit van 18 juni 2015 vast dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel niet langer bevoegd was om een vergunning te verlenen voor dit lot zodat de aanvraag stilzwijgend geweigerd is en het beroep zonder voorwerp is.

Het lot 64 is inmiddels verkocht aan derden.

De verwerende partij verleent op 5 februari 2015, na een beroep van de nieuwe aanvragers tegen de stilzwijgende weigering door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het

bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het lot 64. Tegen dit besluit van 5 februari 2015 heeft de verzoekende partij een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad, gekend onder rolnummer RvVb/1415/0781/A/0786.

- Voor het lot 66 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. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit, ingesteld onder andere door de verzoekende partij, is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0244 gegrond verklaard en het besluit van 23 juni 2011 van de verwerende partij vernietigd. Met een besluit van 2 juli 2015 heeft de verwerende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op het lot 66 geweigerd.
- Voor het lot 67 verleent de verwerende partij op 9 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van eengezinswoning. Met een arrest van 15 mei 2012 met nummer A/2012/0188 heeft de Raad de afstand van het beroep ingewilligd van het beroep tot vernietiging dat tegen deze beslissing werd ingediend bij de Raad.
- Voor het lot 68 verleent de verwerende partij op 5 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging dat tegen dit besluit bij de Raad is ingesteld wordt met een arrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0532 gegrond verklaard en het besluit van de verwerende partij van 5 september 2013 vernietigd. De verwerende partij verleent op 21 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande woning met tuinhuis. Tegen dit besluit van 21 april 2016 is er een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0672/A.
- Voor het lot 63 verleent de verwerende partij op 21 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning. Tegen dit besluit is door de verzoekende partij een verzoek tot nietigverklaring ingediend. Bij de Raad, gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0447/A.
- Op 29 oktober 2015 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op kavel 62.
- Op 29 oktober 2015 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op kavel 69a.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 20 april 2009 reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van een wegnis met riolering voor het gedeelte van de Hoolantsstraat, vanaf de Parkingdreef tot net voorbij het laatste lot van de verkaveling zijnde lot 69b. De wegniswerken 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 met nummer 233.277 wordt dit beroep verworpen.

3.

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 niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is gelegen binnen een op 8 september 1964 vergunde verkaveling waarvan in het vergunningenregister wordt gesteld dat ze niet vervallen is voor de onbebouwde percelen. De Raad heeft in meerdere gevallen reeds vastgesteld dat de verkaveling vervallen is. Deze arresten zijn, bij gebrek aan enig cassatieberoep, definitief geworden.

Riobra brengt op 16 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel verleent op 7 februari 2011 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juni 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 juni 2011 beslist de verwerende partij op 23 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

4.

Onder meer de verzoekende partij dient met een aangetekende brief van 12 augustus 2011 een beroep in bij de Raad dat strekt tot vernietiging van de beslissing van 23 juni 2011. Met een arrest van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 vernietigt de Raad deze beslissing. Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure bij de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 12 juni 2015 om het beroep van onder andere de verzoekende partij niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juli 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning op kavel 65 van een verkaveling uit 1964 met 69 bouw kavels. Het betreft een woning in halfopen verband die gekoppeld wordt met de woning op kavel 66. Het ontwerp voorziet een woning met 2 bouwlagen en een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 5.75m respectievelijk 10.75m. De bouwdiepte bedraagt 11.00m zowel op de benedenverdieping als op de verdieping en de ontworpen woning heeft een breedte van 6.86m. Op de*

*benedenverdieping worden een garage, de inkomhal en de leefruimtes voorzien, de eerste verdieping zou ingericht worden met 3 slaapkamers en een badkamer. Het volume onder het zadeldak is niet ingericht, deze zolderverdieping is toegankelijk via een schuiftrap. Als materiaalkeuze wordt voorgesteld rood-oranje metselwerk, wit aluminium schrijnwerk en rode dakpannen. Op het plan van de achtergevel wordt de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen op het dakvlak vermeld.*

*De woning wordt ingeplant op 5.00m van de voorliggende weg en op 3.14m van de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens. In de achteruitbouwstrook wordt de aanleg van een waterdoorlatende verharding voorzien van 24m<sup>2</sup>, dienstig als oprit en toegang tot de woning. Achteraan aan de woning zou een terras aangelegd worden over de volledige breedte van de woning en met een diepte van 4.00m. Op de perceelsgrens met kavel 66 zou een tuinmuur opgericht worden over de diepte van het terras en met een hoogte van 2.00m. Het bestaande terrein ligt net onder het straatpeil en helt lichtjes af naar achter. De aanvraag voorziet in een ophoging van het ganse terrein met ca. 0.20m.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*Het betrokken goed is gelegen binnen de dorpskern van Melsbroek, langs de Lijsterlaan (vroeger Hoolantsstraat) vlak bij het kruispunt met de Stationslaan en de Parkingdreef. De woning zoals aangevraagd in 2010 werd ondertussen opgericht op de betrokken kavel nr. 65.*

*Het perceel in kwestie grenst achteraan aan 2 tuinzones van woningen langs de Nachtegaalslaan. Op het aanpalend perceel aan de noordzijde staat een eengezinswoning in halfopen verband (nr. 11), gekoppeld met de betrokken woning (nr. 9). Daarnaast staat nog een vrijstaande woning (nr. 13) en één in opbouw (nr. 15). Op het aanpalend perceel aan de zuidzijde werd recent ook gestart met de bouw van een vrijstaande woning (nr. 7). Aan de overzijde van de Lijsterlaan ligt 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.*

...

### 5.6 Beoordeling

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een totale inhoud van 5.000l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een dienstkraan. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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.

...

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 deel van perceel nr. 132V vormt kavel 65 van deze grote verkaveling van 69 kavels.

Voor verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970 geldt een aparte vervalregeling die beschreven staat in artikel 7.5.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Na de melding van meerdere eigenaars van onbebouwde kavels binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, heeft het college van burgemeester en schepenen onderzocht of de betrokken verkavelingsvergunning al dan niet vervallen was. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 19 oktober 2001 een beslissing genomen over het deel van het vergunningenregister met betrekking tot deze oude verkavelingen. Hierbij werd de verkaveling nr. 191.FL.10 voor de niet-bebouwde loten niet-vervallen verklaard.

De beroepsindieners trekken het niet-vervallen zijn van de verkaveling in twijfel, omdat enkel de aanleg van de nieuwe weg binnen de verkaveling, namelijk de Nachtegaalslaan, tijdig is gebeurd, maar niet de in de verkavelingsvergunning voorziene grondafstand langs de kavels 62 tot en met 69 langs de Hoolantsstraat.

d) Uit de analyse naar het verval van deze verkavelingsvergunning van 1964 werd in de eerste beslissing van de deputatie met betrekking tot het voorliggend dossier geoordeeld dat de verkaveling als niet-vervallen beschouwd kan worden voor de kavels 62 tot en met 69, dus ook voor de betrokken kavel 65, of men de grondafstand langs de Hoolantsstraat nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval en of men de uitspraken van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu afwacht of niet.

In het vernietigingsarrest van 21 april 2015 concludeert de Raad voor Vergunningsbetwistingen evenwel dat de verkavelingsvergunning wel degelijk vervallen is, en dit op basis van de volgende motivering:

...

e) Tegelijkertijd wordt in dit arrest van 21 april 2015 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen ook een uitspraak gedaan met betrekking tot de niet-tegenstelbaarheid van het verval van deze verkavelingsvergunning. In artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is namelijk bepaald dat het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4., niet kan 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 attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning;
- 2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt dat uit artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de parlementaire voorbereiding bij dit artikel duidelijk blijkt 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 is een uitzonderingsbepaling, zo stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen, 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 en dat het feit dat een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten geen afbreuk doet aan deze vaststellingen.*

*Verder wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen gesteld dat de definitief geworden verkavelingswijziging voor de afsplitsing van kavel 69 voor de oprichting van een elektriciteitscabine, vergund door de deputatie op 15 april 2010, ten aanzien van de nv Terraquist kan beschouwd worden als een vertrouwenwekkende handeling, waardoor het verval van de verkavelingsvergunning haar niet tegenstelbaar is. De deputatie onderschrijft deze stelling dat het verval van de verkavelingsvergunning niet tegenstelbaar is aan de nv Terraquist door de definitief geworden verkavelingswijziging met betrekking tot kavel 69. De beroepsindiener haalt tijdens de hoorzitting aan dat deze niet-tegenstelbaarheid enkel betrekking zou mogen hebben op kavel 69. Dit wordt niet bijgetreden. In het bewuste artikel 7.5.5. staat namelijk niet dat de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning enkel van toepassing is op de kavel waarvoor nadien nog een vergunning werd verleend. De niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning geldt voor de betrokken persoon voor alle kavels binnen die verkaveling in zijn eigendom. Dergelijke beperking zou trouwens ook volledig ingaan tegen de geest van artikel 7.5.5. Anders zou er bij de eerste voorwaarde in dit artikel niet staan: vergunningen of attesten verleend ten aanzien van 'één of meer kavels van deze personen'. Indien een persoon eigenaar is van meerdere kavels binnen een verkaveling en er wordt een vergunning verleend voor één van deze kavels dan blijft de verkavelingsvergunning geldig voor deze persoon ten aanzien van al zijn kavels. Er werd immers een vertrouwenwekkende handeling gesteld waardoor de betrokken persoon terecht mag oordelen dat de verkavelingsvergunning voor hem (en al zijn rechtsopvolgers) niet vervallen is voor alle kavels die hij bezit binnen de verkaveling in kwestie.*

*Op het moment dat de verkavelingswijziging van kavel 69 verleend werd aan de nv Terraquist was deze rechtspersoon eigenaar van de kavels 62 tot en met 69. De niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning geldt dus ten aanzien van al deze kavels, voor de nv Terraquist en al zijn rechtsopvolgers. De deputatie heeft echter in het voorliggend dossier niet onderzocht of de vergunningsaanvrager rechtsopvolgers zijn van de nv Terraquist en de bepalingen uit artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening dus ook op deze persoon van toepassing is.*

*f) De stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning op de betrokken kavel 65 werd in 2010 officieel aangevraagd door Edlund Krister, in persoonlijke naam (als particulier). Uit bijkomend onderzoek blijkt nu dat de nv Terraquist deze kavel 65 op 26 maart 2012 verkocht heeft aan Edlund Krister en zijn echtgenote Timmerman Kirsten. Edlund Krister is ook vandaag nog eigenaar van deze kavel 65 en de ondertussen opgerichte woning Lijsterlaan nr. 9. Edlund Krister is dan ook overeenkomstig de visie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen als rechtsopvolger*

van de nv Terraquist te beschouwen waardoor het verval van de verkavelingsvergunning niet kan tegengesteld worden aan hem.

g) De voorliggende aanvraag voor de oprichting van een eengezinswoning op kavel 65 voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op de strook voor alleenstaande gebouwen (artikel 5). Gekoppelde woningen worden hier ook expliciet toegelaten voor zover ze in dezelfde smaak ontworpen zijn. Daarnaast moeten de voor- en achtergevels van dergelijke gebouwen, alsook de 'kornissen', nokbalken en dakhellingen langs de gemeenschappelijke lijn architectonisch verbonden worden. Uit de parallel lopende aanvraag voor de woning op de aanpalende kavel 66 blijkt dat hieraan voldaan is. De ontworpen woningen op de kavels 65 en 66 zijn immers elkaars spiegelbeeld.

h) 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. Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld heeft. De op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.

i) Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot oprichting van een woning op kavel 65 in aanmerking komt voor een vergunning. De voorwaarden zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen in hun besluit van 7 februari 2011 zullen volledig hernomen worden. Zo kan de voorgestelde beperking van de terreinophoging zeker bijgetreden worden. Een ophoging over het ganse perceel is niet aanvaardbaar, reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot het minimum. In die zin kan ingestemd worden met een beperkte ophoging ter hoogte van de woning en een beperkt gedeelte errond. De aansluitingen met het natuurlijk maaiveld moeten plaatsvinden op het eigen terrein.

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

- het verval van de verkaveling nr. 191.FL.10 van 8 september 1964 kan overeenkomstig artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet tegengesteld worden aan de vergunningsaanvrager van het voorliggend dossier (Edlund Krister), die als rechtsopvolger van de nv Terraquist is te beschouwen;
- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op kavel 65 voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften;
- de op te richten woning zal zich volledig integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving;



- aan de vergunning zullen dezelfde voorwaarden opgelegd worden zoals bij de bestreden vergunningsbeslissing van 7 februari 2011.

...

*De aanvraag ingediend door Edlund Krister, Hoogveldweg 33 te 1820 Melsbroek, inzake het bouwen van een halfopen eengezinswoning op kavel 65, gelegen Lijsterlaan 9 te Steenokkerzeel, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie B, perceelnummer 132v/deel te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- *de aanvrager is verplicht het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen;*
- *de goedgekeurde plannen en voor het overige de stedenbouwkundige voorschriften van hogervermelde verkaveling alsmede artikel 4.7.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stipt na te leven;*
- *terreinophoging uitsluitend toegestaan ter plaatse van voortuin en woning, reikend tot 2.00m voorbij de achterzijde van het terras. Hierbij dient een minimum 0.50m brede strook langsheen de rechter perceelsgrens ongewijzigd te blijven, 2.00m achter het terras dient met een helling van maximaal 8/4 terug aangesloten op het bestaand terreinniveau. Op de linker perceelsgrens (gemene muur) mag de inritaanhoging doorlopen tot de perceelsgrens;*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van Riobra dd. 16 december 2010, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven;*
- *een aanvraag voor een rioolaansluiting dient te gebeuren via bijgevoegd aanvraagformulier bij Riobra, Oude Baan 148, 3210 Linden, tel 070/69.80.80 (of via de website [www.riobra.be](http://www.riobra.be)). Om uitvoeringstechnische problemen te vermijden zal in ieder geval eerst de aansluiting op het openbaar domein worden gerealiseerd. Door uw aannemer dient nadien en mits kennisgeving aan de maatschappij, aangesloten te worden op de voorziene inspectieput(ten);*
- *de afkoppeling van hemelwater uit te voeren conform het gemeentelijk reglement van 23 oktober 2008;*
- *in het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250m<sup>3</sup> grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250m<sup>3</sup> geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is;*
- *de nodige voorzorgen te nemen ter voorkoming van schade aan openbare of private eigendommen;*
- *de gemeente niet verantwoordelijk te stellen voor eventuele:*
  - *wateroverlast (binnen en/of buiten het gebouw);*
  - *hinder die afkomstig is van de nationale luchthaven;*
- *minstens acht dagen vóór de aanvang der werken de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, Orchideëenlaan 17, 1820 Steenokkerzeel - tel. 02/254.19.64 op de hoogte te brengen zodat de juiste inplanting van het gebouw ter plaatse kan worden nagekeken*

...

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en dat de verzoekende partij belang heeft bij de vordering. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van het aangevraagde project, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat haar middelen betrekking hebben op een legaliteitsbeoordeling en geen opportuniteitsbeoordeling.

###### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

Wanneer de verzoekende partijen middelen aanvoeren in de zin van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit en de Raad op grond van artikel 35 DBRC-decreet moet vaststellen dat het beroep gegrond is, vernietigt hij deze beslissing.

Deze bevoegdheid verleent de Raad in principe niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is principieel beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit aanvoert dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In een eerste middelonderdeel herneemt de verzoekende partij *pro memorie* de argumentatie die zij omtrent het verval van de verkavelingsvergunning heeft gevoerd in de eerdere procedures voor de Raad. Zij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, overeenkomstig de arresten van de Raad, vaststelt dat de betrokken verkavelingsvergunning vervallen is.

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat het verval van de verkaveling tegenstelbaar is aan de tussenkomende partij, aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning. Zij verwijst naar artikel 7.5.5 VCRO en naar de memorie van toelichting bij het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. De verzoekende partij leidt uit deze memorie van toelichting af dat de vergunningen, wijzigingen, ... waarvan sprake in artikel 7.5.5 VCRO enkel verleend kunnen zijn aan de “vermelde personen” of aan hun “rechtsvoorgangers” doch dat dit geen afbreuk doet aan de vereiste dat het moet gaan om “kavels van de vermelde personen”. De verzoekende partij stelt dat iedere andere interpretatie in tegenspraak is met het dispositief van het decreet en dus niet toelaatbaar is. Zij stelt dat het verval tegenstelbaar blijft aan personen die eigenaar zijn van een kavel, wanneer een rechtsvoorganger van deze personen, wijzigingen heeft verkregen voor één of meer kavels die geen eigendom zijn van deze personen.

De verzoekende partij stelt dat, nog afgezien van de foutieve en verwarde zinsconstructie, de overweging in het vernietigingsarrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 over artikel 7.5.5 VCRO niet in overeenstemming is met het decreet. Bij een vergunning/wijziging verleend aan de rechtsvoorganger kan het verval immers enkel dan niet worden tegengesteld aan de eerstgenoemde personen wanneer de vertrouwenwekkende handeling betrekking had op een kavel van deze personen.

De verzoekende partij stelt dat juist op basis van de foutieve overweging van de Raad de verwerende partij nu tot het besluit komt dat het verval van de verkaveling niet tegenstelbaar zou zijn aan de aanvrager van de vergunning.

Ter zake stelt de verzoekende partij dat het verval enkel niet tegenstelbaar is aan de tussenkomende partij indien vergunningen, wijzigingen, ... zouden zijn toegestaan aan haar of aan haar rechtsvoorganger voor haar kavels binnen de verkaveling dewelke niet door de rechter of door de hogere overheid onrechtmatig zijn bevonden. De verzoekende partij stelt dat dit hier niet het geval is nu er voor geen enkele kavel van de tussenkomende partij een dergelijke vergunning is verleend aan de tussenkomende partij of aan zijn rechtsvoorganger. De verkavelingswijziging waarbij het lot 69 werd opgesplitst heeft tot gevolg dat het verval enkel niet kan worden tegengesteld aan de eigenaar van het perceel 69 nl. nv Terraquist en aan de volgende eigenaars van dit perceel. Aangezien de tussenkomende partij geen eigenaar is van het perceel 69 kan volgens de verzoekende partij de betreffende verkavelingswijziging niet voor gevolg hebben dat het verval niet tegenstelbaar is aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij merkt nog op dat hetgene zij effectief gesteld heeft bij de verwerende partij foutief is weergegeven in de bestreden beslissing en ze citeert het antwoord van de verwerende partij op haar ingenomen standpunt. Voor zover de verwerende partij stelt dat er een vertrouwenwekkende handeling is gesteld waardoor het verval niet tegenstelbaar is, verwijst de

verzoekende partij opnieuw naar het decreet en de memorie van toelichting. De verzoekende partij stelt dat, wanneer aan een rechtsvoorganger van de persoon die zich op de niet-tegenstelbaarheid beroept, een vergunning is verleend voor een andere kavel die geen eigendom is van de bedoelde persoon, dan blijft het verval tegenstelbaar. De stelling dat “de betrokken persoon terecht mag oordelen dat de verkavelingsvergunning voor hem (en al zijn rechtsopvolgers) niet vervallen is voor alle kavels die hij bezit binnen de verkaveling in kwestie” is volgens de verzoekende partij dus niet in overeenstemming met de VCRO.

In een derde middelonderdeel verwijst de verzoekende partij naar de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van een wegenis met riolering langsheen de loten 62 t.e.m. 69 van de verkaveling en naar de voorwaarden en lasten die hierin zijn opgenomen zoals de gratis afstand van de gronden van de wegenis en de bijbehorende zones. Een andere voorwaarde stelt dat geen stedenbouwkundige vergunning voor de kavels gelegen langs deze nieuwe wegenis zal afgeleverd worden alvorens aan al de andere voorwaarden is voldaan. Aangezien de voorgeschreven grondafstand niet was gebeurd op het ogenblik waarop de bestreden beslissing is genomen, is deze beslissing volgens de verzoekende partij strijdig met de voorwaarden opgenomen in de vergunning van 20 april 2009.

In een vierde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning vervallen is en dat dit verval tegenstelbaar is aan de tussenkomende partij zodat er geen door de overheid vastgestelde ordening is van het gebied en het bestemmingsvoorschrift geldt dat het gebied enkel bestemd is voor groepswoningbouw. De verzoekende partij benadrukt dat de bouw van één woning geen groepswoningbouw is.

In een vijfde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij, wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, niet mocht verwijzen naar de inmiddels vervallen verkaveling aangezien het verval tegenstelbaar is aan de tussenkomende partij.

In een zesde en laatste middelonderdeel wijst de verzoekende partij op artikel 4.3.5 VCRO dat stelt dat een vergunning enkel mogelijk is voor een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Dit is een weg die ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien is van een elektriciteitsnet. De verzoekende partij wijst erop dat ingevolge de vernietiging van de vergunning voor de aanleg van de weg deze niet meer kan beschouwd worden als voldoende uitgerust.

2

Wat het eerste middelonderdeel betreft, stelt de verwerende partij dat dit als onontvankelijk af te wijzen is aangezien, los van de vraag of de verkavelingsvergunning vervallen is, dit verval in elk geval niet tegenstelbaar is aan de tussenkomende partij, zoals blijkt uit het antwoord op het tweede onderdeel.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, verwijst de verwerende partij naar het vernietigingsarrest van de Raad van 25 april 2015 met nummer A/2015/0245 in navolging waarvan zij een bijkomend onderzoek heeft gevoerd naar de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij. Zij stelt dat de tussenkomende partij het lot 65 heeft aangekocht van de nv Terraquist waarmee onomstotelijk vaststaat dat de tussenkomende partij de (rechtstreekse) rechtsopvolger is van de betrokken nv zodat de overwegingen terzake in de bestreden beslissing als correct te beschouwen zijn.

Wat het derde middelonderdeel betreft, meent de verwerende partij dat dit onontvankelijk is bij gebrek aan belang.

De grondafstand zoals deze is voorgeschreven door de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009, is een zaak tussen de aanvrager en de gemeente die de verzoekende partij niet rechtstreeks aanbelangt daar zij geen rechtstreeks nadeel ondervindt van de grondafstand.

Voor zover de Raad van oordeel is dat de verzoekende partij toch een belang heeft bij het middel, wijst de verwerende partij erop dat zij de betrokken vergunning van 20 april 2009 voor de aanleg van een wegenis, omstandig behandelt en dat zij daarbij vaststelt dat de betrokken vergunning onduidelijk is over de grondafstand zodat zij is nagegaan wat de gevolgen zijn van een vergunning met en een vergunning zonder grondafstand. Ze komt daarbij tot het besluit dat het voor de behandeling van de voorliggende aanvraag niet uitmaakt of de verkavelingsvergunning al dan niet wordt beschouwd als een vergunning met grondafstand. Bovendien moet volgens de verwerende partij worden vastgesteld dat de grondafstand tot doel heeft om de realisatie van de wegenis, groenzone, gracht, voet- en fietspaden mogelijk te maken. Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat de wegenis reeds is aangelegd met alle nutsvoorzieningen. Aangezien de wegenis reeds is gerealiseerd, zou het onredelijk zijn om de vergunning te weigeren op grond van een grondafstand die misschien niet heeft plaatsgevonden terwijl de verkavelingsvergunning onduidelijk is wat de grondafstand betreft en het daarentegen vaststaat dat het doel dat met de grondafstand beoogd werd, werd gerealiseerd.

De verwerende partij wijst er nog op dat de betrokken percelen wel degelijk gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5, § 2 VCRO.

Met betrekking tot het vierde middelonderdeel verwijst de verwerende partij naar het antwoord op het eerste en tweede onderdeel waaruit blijkt dat het verval niet tegenstelbaar is aan de tussenkommende partij zodat er wel een ordening is voor het betrokken gebied.

Met betrekking tot het vijfde middelonderdeel verwijst de verwerende partij naar het antwoord op het eerste en tweede onderdeel waaruit blijkt dat het verval niet tegenstelbaar is aan de tussenkommende partij zodat er volkomen terecht wordt verwezen naar artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de verkavelingsvergunning op afdoende wijze de vereisten behandelt die gelden m.b.t. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Wat het zesde middelonderdeel betreft, wijst de verwerende partij erop dat het volstaat dat de weg op het ogenblik van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning bestaat. Als nadien zou blijken dat de betrokken voldoende uitgeruste weg niet vergund is, dan doet dit niets af aan het feitelijk gegeven dat het betrokken perceel nog steeds is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het is de bestaande feitelijke toestand die ertoe doet ook indien deze niet vergund zou zijn. De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 het nieuw aangelegde deel van de weg hernoemd tot Lijsterlaan, de weg is volledig uitgevoerd en opgeleverd.

3.

De tussenkommende partij gaat in haar verzoek tot tussenkomst inhoudelijk niet in op de aangevoerde middelonderdelen.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat dit niet als onontvankelijk kan worden afgewezen nu het verval, zoals blijkt uit het tweede onderdeel, wel degelijk tegenstelbaar is aan de tussenkommende partij.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, wijst de verzoekende partij erop dat juist de zinsnede waarop de verwerende partij doelt, afkomstig van het arrest van de Raad, in haar ogen niet in overeenstemming is met de VCRO omdat dit zou betekenen dat het verval van een verkaveling niet zou kunnen worden tegengesteld aan een persoon voor een bepaalde kavel ingeval aan een rechtsvoorganger van deze persoon een vergunning werd verleend voor een kavel binnen de verkaveling waarvan de eerstgenoemde persoon geen eigenaar is. De verzoekende partij herneemt haar uiteenzetting uit het verzoekschrift en stelt dat daarop geen antwoord wordt gegeven door de verwerende partij.

Wat het derde middelonderdeel betreft, stelt de verzoekende partij dat niet moet worden onderzocht of zij rechtstreeks nadeel kan ondervinden van de grondafstand. Het gaat er volgens haar om dat zij nadeel ondervindt van de bestreden beslissing en dat bij het nemen van deze beslissing werd voorbijgegaan aan de voorwaarden van het besluit van 20 april 2009. Zij meent dan ook een belang te hebben bij dit onderdeel. Ze stelt verder dat nergens is bepaald dat deze grondafstand tot doel heeft om de realisatie van de wegenis, groenzone, gracht, voet- en fietspaden mogelijk te maken nu deze wel werden gerealiseerd doch niet overgedragen aan de gemeente. Verder verwacht de verwerende partij volgens de verzoekende partij de voorwaarden gesteld in de verkavelingsvergunning met die van het besluit van 20 april 2009. De bestreden beslissing gaat voorbij aan de voorwaarden gesteld in de vergunning voor de wegenis aangezien geen enkel punt van de motivering hieraan wordt gewijd. Met verwijzing naar het arrest van de Raad van State waarmee het besluit van 20 april 2009 met betrekking tot de wegenis werd vernietigd, is er trouwens in rechte geen aanwezigheid van een voldoende uitgeruste weg en alleen al om die reden had geen stedenbouwkundige vergunning kunnen worden toegestaan. Ze verwijst terzake naar het zesde middelonderdeel.

Wat het vierde en vijfde middelonderdeel betreft, verwijst de verzoekende partij naar het eerste en tweede middelonderdeel. Er is geen ordening van het gebied.

Wat tot slot het zesde middelonderdeel betreft, stelt de verzoekende partij dat het arrest van de Raad van State waarnaar de verwerende partij verwijst uitspraak doet over artikel 50 van de wet van 29 maart 1962 betreffende de stedenbouw waar er slechts een appreciatiemogelijkheid bestond om een vergunning te weigeren bij een ligging aan een niet voldoende uitgeruste weg. In tegenstelling daarmee, is hier het besluit rond de wegenis vernietigd zodat de Lijsterlaan niet meer kan worden gezien als een voldoende uitgeruste weg voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Artikel 4.3.5 VCRO voorziet volgens haar daarenboven in een verplichting tot weigering.

Het arrest van de Raad waarnaar de verwerende partij verwijst gaat enkel over artikel 4.3.1 VCRO wat een ruimere appreciatiebevoegdheid voorziet in hoofde van de verwerende partij dan in het kader van artikel 4.3.5 VCRO

De verzoekende partij stelt nog dat de verwerende partij niet mag aanvoeren dat aan de voorwaarde van een voldoende uitgevoerde weg is voldaan nu de onrechtmatige aanleg is gebeurd door toedoen van de Vlaamse overheid die de vernietigde vergunning had verleend en de verwerende partij terzake juist optreedt als orgaan van actief bestuur van de Vlaamse overheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een halfopen eengezinswoning op lot 65 binnen de verkaveling 1918/FL/10 van 16 september 1964 zoals gewijzigd bij besluit van de verwerende partij 15 april 2010.

De Raad heeft, zo blijkt uit de feitelijke uiteenzetting, reeds meermaals geoordeeld dat deze verkaveling vervallen is.

2.

In een eerste onderdeel van het enig middel herhaalt de verzoekende partij haar middel uit de eerdere procedures stellende dat de verkaveling vervallen is.

Aangezien de Raad reeds in definitief geworden uitspraken heeft vastgesteld dat de verkaveling vervallen is, is er geen reden dit onderdeel verder te onderzoeken. Het eerste onderdeel heeft als dusdanig geen voorwerp meer. Het wordt ook door geen van de partijen meer betwist dat de verkaveling 1918/FL/10 van 16 september 1964 is vervallen.

3.

In haar tweede middelonderdeel is de verzoekende partij van oordeel dat het arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 een foutieve invulling geeft aan artikel 7.5.5 VCRO waardoor ook de verwerende partij ter zake, in de huidig bestreden beslissing, op onwettige wijze besluit tot de niet-tegenstelbaarheid van het verval de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

3.1

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak doet, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

Ter zake moet worden vastgesteld dat de verwerende partij, zoals ze ook behoorde te doen, rekening heeft gehouden met het gezag van gewijsde van het betrokken arrest van de Raad en in die zin heeft onderzocht of de vergunningsaanvrager – de tussenkomende partij – de rechtsopvolger is van de nv Terraquist die de wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verkregen.

In het beschikkend gedeelte van het arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 werd de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2011 vernietigd. Dit arrest heeft inmiddels kracht van gewijsde tussen de partijen verkregen aangezien het niet met een cassatieberoep werd bestreden.

De motieven van het arrest waarop het beschikkend gedeelte steunt, hebben onder meer betrekking op het onderzoek naar de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning aan de vergunningsaanvrager.

In dit arrest wordt overwogen:

“ ...

2.

[...]

*Artikel 7.5.5 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidde 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 attesten 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 attesten 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 1972.

[...]

### 2.3

De verwerende partij meent tevens de niet-tegenstelbaarheid af te kunnen leiden uit haar beslissing van 15 april 2010 waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het wijzigen van de oorspronkelijke verkaveling van 8 september 1964. Het betreft de wijziging waarbij het lot 69 wordt opgesplitst in een lot 69a en 69b. Deze beslissing is bij de Raad aangevochten in de zaak met rolnummer 2010/0486/SA/2/0459. De Raad heeft dit beroep met het arrest van 21 april 2015 met nummer A/2015/0243 als ongegrond afgewezen.

Uit de stukken in de zaak 2010/0486/SA/2/0459 blijkt dat de verkavelingswijziging van 15 april 2010 is aangevraagd door nv INTOP in naam van nv TERRAQUIST en dat de nv TERRAQUIST sinds 12 september 2008 de eigenaar is van de kavels 62 tot en met 69. Er is de Raad geen verdere rechtsopvolging bekend. Deze definitief geworden verkavelingswijziging kan ten aanzien van de nv TERRAQUIST dan ook beschouwd worden als een vertrouwenwekkende handeling, waardoor het verval van de verkavelingsvergunning haar niet tegenstelbaar is.

Uit artikel 7.5.5 VCRO en de parlementaire voorbereiding bij dit artikel blijkt 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 uitzonderingbepaling 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 echter nagelaten te onderzoeken of de vergunningaanvrager van de bestreden stedenbouwkundige vergunning op het ogenblik waarop de vergunning is afgeleverd, rechtsopvolgers zijn van nv TERRAQUIST en de bepalingen uit artikel 7.5.5 VCRO dus op hen van toepassing kunnen zijn.*

3.

*Gelet op de voorgaande vaststellingen kon de verwerende partij in de bestreden beslissing dan ook niet zonder meer besluiten dat 'uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de verkaveling als niet-vervallen beschouwd kan worden voor de kavels 62 tot en met 69, dus ook voor de betrokken kavel 65, of men de grondafstand langs de Hoolantstraat nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval en of men de uitspraken van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu afwacht of niet.'*

...

Deze stelling van de Raad over de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning, zoals opgevolgd door de verwerende partij in de bestreden (herstel)beslissing, werd op geen enkel ogenblik bestreden met een voorziening in cassatie. Ter zitting stelt de verzoekende partij dat zij, gelet op het feit dat haar beroep gegrond werd verklaard, over geen belang zou beschikken bij een mogelijke cassatieprocedure. Niettemin moet worden vastgesteld dat de stellingname door de Raad over de toepassing van artikel 7.5.5 VCRO bepalend zou zijn – en ook is geweest – voor de herstelbeslissing zodat de verzoekende partij in die zin wel het arrest had kunnen aanvechten aangezien ze klaarblijkelijk van oordeel is dat de door de Raad voorgestane interpretatie foutief is.

De verwerende partij daarentegen had geen mogelijkheid om van het gezag van gewijsde van het betrokken arrest van de Raad af te wijken en heeft de rechtsopvolging van de nv Terraquist opgezocht met de vaststelling dat de tussenkomende partij het betrokken perceel van de nv kochten. De verwerende partij heeft dan ook correct besloten tot de niet-tegenstelbaarheid van het verval.

3.2

Louter ten overvloede, wat de niet-tegenstelbaarheid van het verval van een verkavelingsvergunning betreft, moet worden verwezen naar de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en dan meer bepaald naar de toelichting bij de invoeging van artikel 132/25 en naar de invoeging van een §3 bij het toenmalige artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

De Vlaamse overheid had met de invoeging van het artikel 133/25 als doel dat bepaalde gestelde vertrouwenwekkende handelingen ertoe zouden leiden dat het verval van een verkaveling niet tegenstelbaar zou zijn aan bepaalde welomschreven personen. Met de toevoeging van een §3 van het vermelde artikel 192 wilde de Vlaamse overheid deze niet-tegenstelbaarheid van het verval ook in werking stellen voor de verkavelingsvergunningen van vóór 22 december 1970.

Een persoon ten aanzien van wie een dergelijke vertrouwenwekkende handeling is gesteld kan beroep doen op de niet-tegenstelbaarheid **voor al zijn kavels binnen de verkaveling** aangezien

de tekst van het betreffende artikel 7.5.5 VCRO louter stelt dat het verval van een verkavelingsvergunning – dus in het algemeen – niet aan de betrokkene kan worden tegengeworpen. Rekening houdende met de *ratio legis* van de niet-tegenstelbaarheid van het verval, moet de betrokken persoon dan ook in de mogelijkheid zijn om al zijn kavels binnen de inmiddels vervallen verkaveling – ook die kavels waarvoor de vertrouwenwekkende handeling op zich niet specifiek is gesteld – over te dragen aan een rechtsopvolger met behoud van de niet-tegenstelbaarheid van het verval. Een andere interpretatie zou ertoe leiden dat de werking van het vertrouwensbeginsel, dat de Vlaamse decreetgever voor ogen stond, zou worden miskend en beknot.

Op het ogenblik dat de vertrouwenwekkende handeling werd gesteld, met name de wijziging van de verkavelingsvergunning wat betreft lot 69, was de nv Terraquist eigenaar van de loten 62 tot en met 69. Dit houdt in dat voor al deze loten het verval als niet tegenstelbaar moet worden beschouwd. De verkoop aan de tussenkommende partij dateert, zoals vastgesteld door de verwerende partij, van na deze wijziging.

Het tweede onderdeel is dan ook ongegrond.

4.

In een derde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de voorwaarde van de grondafstand zoals opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 tot aanleg van wegenis en riolering niet is vervuld. Ze wijst er ook nog op dat deze vergunning stelt dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor de kavels langs deze wegenis kan worden afgeleverd alvorens aan de voorwaarden is voldaan. Ze stelt dan ook dat, aangezien de grondafstand nog niet is gebeurd, er geen stedenbouwkundige vergunning had mogen worden verleend.

De verzoekende partij verliest evenwel uit het oog dat de vermelde vergunning van 20 april 2009 *ex tunc* uit het rechtsverkeer is verwijderd ingevolge de vernietiging ervan bij arrest van 29 september 2011 met nummer 215.462 van de Raad van State.

Aangezien de voorwaarde waarvan de verzoekende partij de miskenning opwerpt niet langer bestaat, is het derde middelonderdeel als ongegrond te verwerpen.

5.

In een vierde middelonderdeel houdt de verzoekende partij voor dat, nu de verkavelingsvergunning op tegenstelbare wijze is komen te vervallen, opnieuw de gewestplanbestemming van woonuitbreidingsgebied geldt en het aangevraagde daarmee niet in overeenstemming is.

Met verwijzing naar de beoordeling van het tweede middelonderdeel moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij van een verkeerd uitgangspunt vertrekt aangezien de verkavelingsvergunning nog steeds van kracht is ten aanzien van de kavel van de tussenkommende partij zodat er wel degelijk een beslissing is over de ordening van het gebied.

Het vierde middelonderdeel dient verworpen te worden.

6.

In het vijfde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich niet mocht steunen op artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO aangezien de verkavelingsvergunning tegenstelbaar vervallen was.

Met verwijzing naar de beoordeling van het tweede middelonderdeel, stelt de Raad ook hier vast dat de verzoekende partij vertrekt van een verkeerd uitgangspunt. Aangezien de

verkavelingsvergunning op niet-tegenstelbare wijze is vervallen ten aanzien van de vergunningsaanvrager, mocht de verwerende partij, wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, verwijzen naar de verkavelingsvergunning voor zover deze op voldoende wijze de aspecten van goede ruimtelijke ordening regelt. Dit laatste wordt op geen enkel ogenblik door de verzoekende partij in vraag gesteld daar zij enkel voorhoudt dat er met de verkavelingsvergunning geen rekening mocht worden gehouden.

Het vijfde middelonderdeel dient verworpen te worden.

7.

In het laatste en zesde middelonderdeel argumenteert de verzoekende partij dat het betrokken lot 65 niet gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg zoals vereist door artikel 4.3.5 VCRO en dat de Raad hierover reeds ambtshalve een vraag heeft gesteld.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het onvoldoende uitgerust zijn van de weg door de Raad in eerdere procedures enkel werd aangehaald om het verval van de verkavelingsvergunning vast te stellen waarin bepaalde werken aan de weg werden vooropgesteld teneinde deze uitgerust te maken – werken die niet tijdig werden beëindigd.

De ligging aan een voldoende uitgeruste weg is ingegeven ter bescherming van bouwlustigen. De Vlaamse overheid was van mening dat het niet opgaat dat de wegen niet voldoen aan bepaalde voorwaarden vooraleer de vergunningen voor de gebouwen kunnen worden afgeleverd en dat om te voorkomen dat er een nieuwe woonwijk of kantoorwijk zou kunnen ontstaan zonder dat er weginfrastructuur en aansluiting op het elektriciteitsnet aanwezig is. (zie *Parl. St. VI. Parl.*, 1998-99, nr. 1332/1, 55.)

Hoewel de Raad niet bekend is met de huidige vergunningstoestand van de weg moet niettemin aan de hand van de gegevens in het dossier worden vastgesteld dat het betrokken perceel paalt aan een geasfalteerde weg die voorzien is van verlichting, riooldeksels, elektriciteit en een voetpad en dus aan een voldoende uitgeruste weg. De verzoekende partij toont alleszins niet aan dat de weg onvoldoende uitgerust zou zijn, doch stelt enkel dat de wegenis niet vergund zou zijn. Niettemin moet worden vastgesteld dat het normdoel dat de decreetgever voor ogen had, vervuld is en dat de materiële vereisten van ‘voldoende uitgerust’ aanwezig zijn.

Het zesde middelonderdeel dient te worden verworpen.

8.

Het middel wordt in al zijn onderdelen verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van Krister EDLUND is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 zitting van 22 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS