

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0557
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0333/A/0324

Verzoekende partij de heer **Jozef PEETERS**

vertegenwoordigd door advocaat Emmanuel PLAVSIC met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen,
Huidevettersstraat 22-24

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 9 juli 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Koningin Astridlaan 35, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 252h.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier 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 22 november 2016.

Advocaat Emmanuel PLAVSIC voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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. **REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Op de openbare zitting van 22 november 2016 legt de verzoekende partij een '*pleitnota*' neer.

Een pleitnota is een procedurestuk dat noch in de VCRO, noch in het Procedurebesluit is voorzien.

De Raad stelt vast dat de neergelegde pleitnota een repliek bevat op de in de laatste nota voor het eerst opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid van de vordering wegens gebrek aan actueel belang.

De Raad houdt slechts rekening met de pleitnota in de mate dat er antwoord wordt geboden op de in de laatste nota voor het eerst opgeworpen exceptie en weert deze voor het overige uit de debatten.

IV. FEITEN

1.

Bij besluit van 17 mei 1963 wordt een verkavelingsvergunning afgeleverd bestaande uit drie kavels, waarvan lot 3 het perceel in de voorliggende zaak betreft.

Op 31 juli 1975 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden vast dat de verkavelingsvergunning vervallen is.

Op 16 oktober 1979 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de verzoekende partij voor het bouwen van een woning op lot 1 van de vervallen verkaveling.

2.

De verzoekende partij dient op 3 maart 2014 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een woning" op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Koningin Astridlaan 35, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 252h.

Het perceel lag ten tijde van de bestreden beslissing volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woonuitbreidingsgebied.

Thans ligt het perceel eveneens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'landbouw-, natuur- en bosgebieden Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden', dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 oktober 2015. Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wijzigt voor het betrokken de perceel de bestemming van woonuitbreidingsgebied naar bosgebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 6 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het perceel is volgens het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 05/08/76, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven van de vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Gelet op artikel 5.6.6 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat buiten de gevallen, vermeld in §1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28/12/72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst kan worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie; dat in een principieel akkoord de deputatie bevestigt dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal. woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten; dat de deputatie daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad inwint en dat dit advies bindend is in zoverre het negatief is.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. Het perceel betreft lot 3 van de verkaveling, die vergund werd op 17/05/63 (ref. 014/025). In de voorwaarden van de verkavelingsvergunning werd gesteld dat voor het bouwen op kavels 2 en 3, die uitsluitend grenzen aan de Koningin Astridlaan, slechts vergunning wordt verleend • nadat de straat volledig is uitgerust. Op 31/07/75 stelde het college van burgemeester en schepenen het verval van de verkaveling vast, vermits de weg niet volledig was uitgerust.

De aanvrager betwist de vaststelling van het verval in een bijgevoegd memorandum. Volgens de aanvrager werd voor lot I op 16/10/79, dus na . de vaststelling van verval van de verkaveling in 1975, nog een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning en werd in de vergunning verwezen naar de verkaveling van 17/05/63. De aanvrager, beroept zich op artikel 7.5.5 van de Vlaamse Codex, waarin gesteld wordt 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.*

In de bouwvergunning van 16/10/79 voor het bouwen van een woning, afgeleverd aan de heer Jos Peeters (= huidige aanvrager) wordt nergens, en dit in tegenstelling tot wat de aanvrager

.beweert, verwezen naar de vervallen verkaveling. De vergunning werd afgeleverd voor de woning, sinds 1976 gelegen in woongebied met landelijk karakter, nadat de gemeente het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar van Stedenbouw had ingewonnen (ref. 190.866/A). De vergunning werd dus niet afgeleverd op grond van de verkavelingsvergunning. Het perceel waarop de afgeleverde vergunning werd verleend betreft een hoekperceel en heeft als adres Boeimeerstraat 76.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag voorziet in het bouwen van een woning.

Op het perceel wordt een bestaande serre afgebroken en wordt een nieuwe woning opgericht, op 14 meter uit de as van de Koningin Astridlaan. De minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 6 meter. De woning is 14,50 meter breed en 9 meter diep. De woning heeft een inpandige garage en wordt uitgevoerd met hellend dak met een dakhelling van 45°.

De gevels worden uitgevoerd in rustieke gevelsteen, de dakbedekking bestaat uit zwarte sneldekkpannen.

In de Koningin Astridlaan .is langsheen de zijde van het perceel van de aanvrager nog geen enkele woning aanwezig (overzijde van de straat is gelegen in woongebied met landelijk karakter en is wel bebouwd). In tegenstelling tot wat de aanvrager stelt betreft het perceel dus geen restperceel, maar zijn de twee aanpalende percelen, net zoals alle andere percelen langs deze zijde van de straat, eveneens onbebouwde loten.

Het perceel maakt onderdeel uit van een gebied met weilanden, bossen, houtkanten en kleine landschapselementen, die omwille van hun biologische waarde best behouden kunnen blijven. De gemeente wenst dit zo te houden en heeft in de woningbouwprogrammatie van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het woonuitbreidingsgebied opgenomen als te herbestemmen.

De aanvraag is stedenbouwkundig onaanvaardbaar. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

....”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 november 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woonuitbreidingsgebied.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenissen is aangegaan door de promotor.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Het bouwen van woningen in woonuitbreidingsgebied is niet mogelijk. Het betreft

hier namelijk geen groepswoningbouw, maar slechts de bouw van één afzonderlijke eengezinswoning. Het goed is bovendien niet gelegen in een RUP, BPA of een globale verkaveling. Tenslotte beschikt de aanvrager niet over een principieel akkoord van de deputatie. In dit principiële akkoord moet worden bevestigd dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten; en de deputatie hiervoor voorafgaand advies heeft ingewonnen bij de gemeenteraad dewelke een bindend advies verlenen in zoverre dit ongunstig is. Dergelijk principieel akkoord wordt niet voorgelegd door de eigenaar en ontbreekt dan ook in voorliggende aanvraag waardoor het bouwen van de woning in aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende Gewestplan.

*De Gewestelijke Hemelwaterverordening dd. 5 juli 2013 is van toepassing.
De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.*

*De verkaveling wel degelijk vervallen omwille van volgende redenen:
De verkavelingsvergunning dateert van 17/05/1963.*

Met de wet van 22 december 1970 werd voor het eerst een vervalregeling voor een verkaveling uitgewerkt. Dit werd niet opgenomen in de Stedenbouwwet zelf, maar in de bijlagen (art. 12 e.v.). “Verkavelingen van vóór de Wet van 22 december 1970 konden worden opgesplitst in een gedeelte waarvoor infrastructuurwerken vereist werden, en een ander gedeelte waarin zulks niet het geval was”. (R. Vekeman, Ruimtelijke ordening en Stedenbouw, Kluwer, 2004, p. 345).

Vastgesteld moet worden dat voor de loten 2 en 3 uitdrukkelijk gesteld werd dat hiervoor nog een weg dient aangelegd te worden, alvorens hierop gebouwd zou mogen worden. Bijgevolg moet de vergunning beschouwd worden als een verkavelingsvergunning waarvoor de aanleg van de weg nog nodig was. Bijgevolg dient de vervalregeling – die voor dergelijke verkavelingen met wegtracé bij de Wet van 22 december 1970 is voorzien- te worden toegepast.

“Art. 12 §2: Komen te vervallen: de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvatten, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen.”

Aangezien voor de loten 2 en 3 uitdrukkelijk is bepaald dat hiervoor nog een weg moet aangelegd worden, en niet aangetoond is dat op 1 oktober 1970 gestart werd met de aanleg van deze weg, is de vergunning dan ook vervallen.

Derhalve werd zowel door de Vlaamse overheid als door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld dat de verkavelingsvergunning vervallen was.

In ondergeschikte orde dient eveneens te worden vastgesteld dat:

Er geen gebruik werd gemaakt van de mogelijkheden zoals voorzien in artikel 7.5.4 van de VCRO. Volgens deze bepalingen had de eigenaar van onbebouwde loten in een verkaveling van voor 22/12/1970 nog de mogelijkheid om een melding te doen in functie van het behoud van de verkavelingsvergunning. Er heeft zich echter geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavels komen melden bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen te rekenen na 1 mei 2000. Door ook hier geen gebruik te maken van de voorziene uitzonderingsmaatregelen van de decreetgever is de verkavelingsvergunning eveneens vervallen. Dit verval is minstens definitief voor de onbebouwde kavel of kavels in deze verkavelingsvergunning en dus voor het in aanvraag zijnde lot.

Door verzoekende partij wordt verwezen naar arresten waarin de Raad van State gesteld heeft dat de bepalingen van het vergunningenregister een louter informatief karakter hebben. Dit is correct. Deputatie heeft aldus een eigen onderzoek gedaan naar het verval van de verkaveling – zie hoger – en stelt vast dat ook op grond van de gegevens in het dossier de verkaveling wel degelijk vervallen is.

Art. 7.5.5 VCRO kan niet toegepast worden in huidige aanvraag. Artikel 7.5.5 van de VCRO bepaalt dat: Het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4, 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 het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning;*
- 2. de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.*

Het klopt dat der door de gemeente Bonheiden een vergunning werd verleend op 16 oktober 1979, na de vaststelling van het verval van de verkaveling, voor het bouwen van een wonign. Deze woning zou zich dan volgens de vervallen verkaveling hebben moeten situeren op lot 1. In deze vergunning d.d. 1979 wordt expliciet opgenomen dat 'overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijke vergunde verkaveling maar waarvoor de vergunning vervallen is'; de gemeente geeft dus net zeer duidelijk aan dat ze deze vergunning niet aflevert op basis van de vervallen verkaveling. Een loutere verwijzing naar de vervallen verkaveling staat absoluut niet gelijk aan een stedenbouwkundige vergunning afleveren op grond van deze vervallen verkaveling. Verder staat er nergens in artikel 7.5.5. VCRO dat vergunning dan wel afgeleverd moet worden op basis van het gewestplan, waar het voormelde goed gelegen is in landelijk woongebied. Het ontbreken van een motivering omtrent de overeenstemming met de gewestplanbestemming is misschien een schending van de motiveringsplicht doch zorgt er niet voor dat de aanvraag dan wel op grond van de vervallen verkaveling verleend werd. Bijgevolg kan ok art. 7.5.5 van de VCRO niet toegepast worden aangezien er geen enkele stedenbouwkundige of bouwvergunning of stedenbouwkundige attest werd afgeleverd op grond van de vervallen verkaveling. Bijgevolg moet vastgesteld worden dat deze vergunning niet verleend is 'binnen de omschrijving van de verkavelingsvergunning', zodat verzoekende partij zich niet kan beroepen op art. 7.5.5 VCRO.

In de aanvullende nota worden er nog enkele bewijsstukken toegevoegd. Er kan er enkel een vermoeden van een aanwezigheid van een elektriciteitsleiding worden aangevoerd, doch geen sluitend bewijs. Ook een luchtfoto toont niet aan dat het hier reeds ging om een voldoende uitgeruste weg ten tijde van de verkaveling. Dat er een wegel was wordt immers niet betwist, de vraag was of deze voldoende uitgeruste was en daarop blijft het antwoord nee, ook na de bijkomende aangevoerde bewijzen.

...

Watertoets:

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen ten zuidoosten van de kern van de gemeente Bonheiden.

In de ruimere omgeving is het Imeldziekenhuis en ook de manege Vijverstein. De aanvraag is gelegen nabij de kruising van de Boeimeerstraat en de Koningin Astridlaan. Het noordoostelijke deel van de Boeimeerstraat bestaat uit verschillende vrijstaande eengezinswoningen op zeer ruime kavels. Het zuid-oostelijke deel van de Boeimeerstraat is echter gelegen in agrarisch gebied en bestaat uit enkele zonevremde woningen (4-tal) en de grote manege gekend als Vijverstein. De Koningin Astridlaan en het verlengde gekend als Vijverstein bestaat enkel uit eengezinswoningen in vrijstaand verband. De woningen in de omgeving bestaan allen uit 1 a 2 bouwlagen al dan niet onder schuin dak. De omgeving heeft een duidelijk landelijk karakter en kent zich door de grote percelen bos, open landschap en grote waterpartijen.

De woningen aan de overzijde van de straat zij allen open bebouwingen met 2 bouwlagen en al dan niet voorzien van een hellend dak. Ze doen allen dienst als eengezinswoningen en hebben allen een minimale bouwvrije afstand van 3 meter ten aanzien van de perceelgrenzen. De enige woning aan dezelfde straatzijde in de onmiddellijke omgeving is deze van de aanvrager zelf op de hoek met de Boeimeerstraat, bestaande uit een riante villa met 1 en 2 bouwlagen onder schuin dak.

De aanvraag is functioneel inpasbaar, de aanvraag bestaat uit een eengezinswoning wat gelet op de omgeving bestaanbaar en inpasbaar is.

De woning is gelegen aan een openbare weg met een beperkt profiel +/- 3m. De nieuwe te verwachten verkeersbewegingen zijn echter beperkt van aard aangezien het slechts gaat om een eengezinswoning en dus in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de te verwachte verkeersbeweging kunnen opgevangen worden via de bestaande weg met zonder hierbij voor overlast te zorgen.

De woongebied wordt beschouwd als onderdeel van het bebouwd perifeer landschap. De gewenste ruimtelijke ordening ervan geeft een beeld van samenhangende en grofmazige bebouwing rondom een duidelijk dorpscentrum. Dit beeld biedt ruimte voor bovenlokale groenstructuren en het behoud van de hoge kwaliteit van de woonomgeving. De ruime kavels blijven behouden en kunnen niet verder worden opgesplitst. Het groen karakter, de ruime opzet en de continue natuurlijke structuur blijven de kenmerken van de residentiële woonomgeving. Om deze woongebied te vrijwaren en het karakter te behouden is een woning aan deze straatzijde niet gewenst.

De woning is gelegen in een straat dewelke slechts langs één zijde bebouwd over een lange afstand. Door deze niet bebouwing wint de omgeving aan het gewenste natuurlijke karakter van deze streek en komt deze streek over als een effectief bebouwd perifeer landschap. Het gaat hier dus allerm minst om een restperceel aangezien er een zeer groot deel langs deze straatzijde niet bebouwd is. Het betreft een gebied wat voornamelijk bestaat uit weilanden, bossen, houtkanten en kleine landschapselementen dewelke behouden dienen te blijven. Ook

het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziet in het behoud van deze open ruimte, het bestuur heeft echter tot op heden nog geen initiatief genomen om deze beleidsvisie om te zetten in een planmatige aanpak. Deze zonde nu aansnijden zou een te grote impact hebben op de natuur, en dus ook de biodiversiteit, in deze omgeving. Bebouwing van deze plek kan, gelet op het gelijkheidsbeginsel, enkel leiden tot een verdere verlinting aan de hand van bebouwing waardoor er op termijn slechts een beperkt aantal zichtassen zullen zijn tussen de woningen door op het achterliggende open gebied. Omwille van deze redenen is de bebouwing op deze plek dan ook uitgesloten.

Het gebouw zal voorkomen als een vrij klassieke woning, type pastorijvilla. De gebruikte materialen, namelijk rustieke gevelsteen en zwarte sneldekpannen, zijn als duurzaam en esthetisch te beschouwen. De voorziene afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn ruim te noemen. Ook de voorgestelde voorgevelbouwlijn stemt min of meer overeen met de voorgevelbouwlijn van het hoekgebouw, wat als enige referentie kan gebruikt worden aan deze straatzijde. Ook de voorziene achtertuinstrook is voldoende groot en ruim in functie van een vrijstaande villa. Het gebouw en haar verschijningsvorm zijn principieel wel inpasbaar in de omgeving. Er werd echter geen enkele rekening gehouden met het bestaande bomenbestand op het perceel. Zo wordt er een volledige kaalkap voorgesteld zonder oog te hebben voor eventueel waardevolle bomen binnen dit bos. Een bomenplan met aanduiding van de te behouden bomen zou dan ook een noodzakelijk meerwaarde betekenen voor de aanvraag gelet op de (natuur)waarde van deze omgeving.

Er zijn geen te verwachten hinderaspecten aangezien het een ruim open gebied betreft met geen direct aanpalende woningen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De verzoekende partij steunt haar belang op het feit dat zij de aanvrager van de geweigerde stedenbouwkundige vergunning is.

2.

De verwerende partij werpt in haar laatste nota voor het eerst op dat de verzoekende partij niet meer beschikt over (actueel) belang bij de vordering. De verwerende partij merkt op dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur – regio Zenne-Dijle-Pajottenland: ‘landbouw-, natuur- en bosgebieden Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden’ (hierna: GRUP Dijlevallei) voorlopig is vastgesteld en zeer waarschijnlijk tijdens de lopende procedure voor de Raad zal worden vastgesteld en in werking zal treden.

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet in de herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar bosgebied. Volgens de verwerende partij beschikt de verzoekende partij, eens het GRUP Dijlevallei in werking getreden zal zijn, niet meer over een actueel belang bij de huidige vordering. Immers kan de verwerende partij in de toekomst niets anders doen dan de aanvraag weigeren wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het GRUP Dijlevallei.

3.

De verzoekende partij repliceert op de opgeworpen exceptie in haar toegevoegde pleitnota. Zij antwoordt dat de middelen die zij opwerpt steunen op de feitelijke en juridische premisse dat er een niet-vervallen verkavelingsvergunning voorhanden is, minstens dat artikel 7.5.5 VCRO een afdoende rechtsgrond biedt voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij verwijst naar de parlementaire voorbereiding, artikel 4.2.18 VCRO en naar de rechtspraak van de Raad en argumenteert dat de bestemming gegeven door een verkavelingsvergunning stand houdt tegen een latere andersluidende bestemming in een plan van aanleg, of zoals *in casu* een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Beoordeling door de Raad

Zoals uit de bespreking van de middelen hieronder zal blijken voert de verzoekende partij in haar eerste en tweede middel kritiek op het vervallen karakter en de tegenstelbaarheid daarvan van de verkavelingsvergunning van 17 mei 1963 waarbinnen het betrokken perceel gelegen is.

Gelet op artikel 4.2.18 VCRO beschikt de verzoekende partij over een actueel belang bij het aanvoeren van deze middelen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 7.5.4 VCRO, bijlage 2 "*Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen: wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede voorbijgestreefde bepalingen*", gevoegd bij besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (art. 74 wet van 29 maart 1962).

De verzoekende partij meent dat de verkavelingsvergunning van 17 mei 1963 niet vervallen is. De bestreden beslissing die de vergunning afwijst door onder meer te stellen dat de verkaveling vervallen is, hanteert volgens haar een onjuiste beoordeling van de desbetreffende regelgeving en is onjuist gemotiveerd.

Volgens de verzoekende partij zou het gaan om een '*kleine*' verkaveling, namelijk een verkavelingsvergunning waarin niet de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen wordt voorzien. De verzoekende partij meent dat uit de letterlijke bewoordingen van de verkavelingsvergunning het aanleggen van een voldoende uitgeruste weg geen voorwaarde noch last was voor het verlenen van de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij argumenteert tevens op basis van rechtsleer en de parlementaire voorbereiding dat het liggen aan een goed uitgeruste weg een criterium is dat geldt voor de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen en niet voor verkavelingsvergunningen.

De verzoekende partij meent verder dat indien er nood zou zijn geweest aan de aanleg van een weg, de gemeente Bonheiden in 1963 beslist zou hebben over de zaak van de wegen. Zij concludeert dat er geen sprake kan zijn van een 'grote' verkaveling aangezien er geen gemeenteraadsbesluit dienaangaande voorhanden is.

Daarnaast voert de verzoekende partij aan dat er in 1963 reeds een voldoende uitgeruste weg was, minstens dat deze zeker reeds bestond toen het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden op 31 juli 1975 vaststelde dat de verkavelingsvergunning was vervallen.

De verzoekende partij voert aan dat er een met duurzame materialen verharde weg moet zijn, voorzien van een elektriciteitsnetwerk. opdat er van een voldoende uitgeruste weg sprake is.

De verzoekende partij verwijst onder meer naar een luchtfoto uit 1961 om aan te tonen dat er in 1963 reeds een openbare weg was. Zij verwijst eveneens naar de Ferraris-kaart waaruit blijkt dat er in de 18^e eeuw reeds een weg lag waar nu de Koningin Astridlaan is. Ook verwijst zij naar de bestreden beslissing waarin overwogen wordt: *"dat er een weg was wordt immers niet betwist"*.

Om aan te tonen dat een elektriciteitsnetwerk beschikbaar was, verwijst de verzoekende partij naar een e-mail van Eandis waarvan zij stelt dat de inhoud onvoldoende wordt weerlegd in de bestreden beslissing.

Uitgaande van haar stelling dat het om een 'kleine' verkaveling gaat, werd het verval volgens de verzoekende partij conform oud artikel 74, §3 van de Stedenbouwwet tijdig gestuit. Het eerste lot werd immers op 19 november 1964 verkocht.

De verzoekende partij stelt verder dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden ten onrechte op 31 juli 1975 besloot tot een proces-verbaal van verval van de verkavelingsvergunning. Zij wijst op het louter declaratief karakter van het proces-verbaal.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat het feit dat er in 2000 geen melding is gebeurd met betrekking tot de verkavelingsvergunning niet betekent dat het beweerde verval van de verkavelingsvergunning onder de oude vervalregeling niet meer kan weerlegd worden.

2.

De verwerende partij wijst in haar antwoord op de bewoordingen van de verkavelingsvergunning waarin wordt opgenomen dat *"voor het bouwen op kavels 2 en 3 die uitsluitend grenzen aan de Koningin Astridlaan"* de vergunning slechts wordt verleend *"nadat de straat volledig is uitgerust"*.

De verwerende partij stelt dat de vervalregeling van de wet van 22 december 1970 dient te worden toegepast waardoor moet worden aangetoond dat op 1 oktober 1970 een aanvang is gemaakt van de volledige uitrusting van de weg. Volgens de verwerende partij wordt dit niet aangetoond door de verzoekende partij.

De verwerende partij verwijst hierbij ten eerste naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 juli 1975 waaruit blijkt dat de verkaveling vervallen is vermits de weg niet volledig was uitgerust. De door de verzoekende partij aangebrachte stukken overtuigen niet. De mail van Eandis levert geen sluitend bewijs en de luchtfoto toont evenmin dat het gaat om een voldoende uitgeruste weg ten tijde van de verkaveling. De uitrusting van de weg werd in 1963 bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in 1975 als onvoldoende geacht.

Volgens de verwerende partij kan met ‘grote’ verkavelingen niet enkel worden begrepen de verkavelingsvergunningen waarin een beslissing over de zaak van de wegen werd genomen. Zij benadrukt dat deze vervalcategorie eveneens verkavelingsvergunningen omvat waarbij er omwille van onvoldoende uitrusting van de voorliggende weg aanvullende wegenis- of uitrustingswerken dienen te worden uitgevoerd.

De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij de bewoordingen van de verkavelingsvergunning foutief interpreteert. Wanneer er gesteld wordt dat geen vergunning voor het bouwen kan worden verleend vooraleer de weg voldoende is uitgerust, betekent dit volgens de verwerende partij niet dat dit geen voorwaarde kan zijn die aan de verkavelingsvergunning is toegevoegd. Het staat volgens de verwerende partij ontegensprekelijk vast dat de vergunningverlenende overheid oordeelde dat de Koningin Astridlaan onvoldoende uitgerust was en dat dit als voorwaarde in de verkavelingsvergunning is opgenomen.

Wat betreft het argument van de verzoekende partijen dat het criterium van de voldoende uitgeruste weg enkel voor stedenbouwkundige vergunningen geldt, wijst de verwerende partij erop dat het criterium een toepassing betreft van artikel 57bis Stedenbouwwet en niet artikel 50 Stedenbouwwet.

Aangezien het geen verkaveling langs een voldoende uitgeruste weg betreft kan volgens de verwerende partij het verval overeenkomstig artikel 12, §3 van de wet van 22 december 1970 ook niet gestuit worden door de verkoop van lot 1 vóór 1 oktober 1970.

3.

De verzoekende partij volhardt in haar redenering dat de verkavelingsvergunning van 17 mei 1963 geen enkele voorwaarde oplegt aan de verkavelaar met betrekking tot het uitvoeren van werken aan de Koningin Astridlaan.

4.

De verwerende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verkavelingsvergunning van 17 mei 1963 niet vervallen is op grond van artikel 7.5.4 VCRO, bijlage 2 *“Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen: wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen alsmede voorbijgestreefde bepalingen”*, gevoegd bij besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: de Stedenbouwwet), meer bepaald op grond van artikel 74 van de Stedenbouwwet.

Artikel 7.5.4 VCRO bepaalt het volgende:

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

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

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

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

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

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

Artikel 7.5.4 VCRO vervangt het oude artikel 192, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Uit de memorie van toelichting bij dit decreet blijkt dat door de opname in het vergunningenregister geen verkavelingen kunnen herleven die reeds vervallen zijn en dat verkavelingsvergunningen die verleend zijn tussen 1962 en 1970 geval per geval dienen onderzocht te worden aan de hand van de in 1970 ingevoerde vervalregeling (VI. Parl., 1998-99, nr. 1332/1, p. 79).

Het punt 12 van bijlage 2, waarnaar in artikel 7.5.4 VCRO wordt verwezen, neemt de bepalingen van artikel 74 van de Stedenbouwwet over.

Artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet luidt als volgt:

“...

Komen te vervallen, behoudens overmacht :

1. de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten,

indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen.

Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972;

...

2.

De verzoekende partij stelt dat de verkavelingsvergunning verleend op 17 mei 1963 dient beschouwd te worden als een 'kleine' verkaveling zonder noodzakelijke aanleg van nieuwe wegenis, zodat de verwerende partij bij toepassing van artikel 74, §3 van de Stedenbouwwet had moeten oordelen dat de verkavelingsvergunning niet vervallen was.

Artikel 74, §3 Stedenbouwwet luidt als volgt:

"Komen eveneens te vervallen:

1. de voor 1 januari 1966 afgegeven vergunningen voor verkavelingen, uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg, wanneer de verkoop van minstens één van de percelen niet voor 1 oktober 1970 aan de registratieformaliteit is onderworpen."

3.

De verkavelingsvergunning van 17 mei 1963 wordt afgegeven mits naleving van de voorwaarden die in het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar van 13 mei 1963 zijn opgenomen, met name:

"1° bijgaande stedenbouwkundige voorschriften toegepast worden;

2° de aanduidingen op het plan, met betrekking tot de bebouwing van de kavels, in overeenstemming gebracht worden met voormelde voorschriften;

3° voor het bouwen op de kavels 2 en 3 die uitsluitend grenzen aan de Koningin Astridlaan slechts vergunning wordt verleend nadat die straat volledig is uitgerust"

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, wordt voor de vergunbaarheid voor de oprichting van een woning op deze kavels uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de straat voorafgaandelijk volledig moet uitgerust worden. De verkavelingsvergunning legt zodoende voorafgaandelijk wegeniswerken op en kan bijgevolg niet als een "kleine" verkaveling beschouwd worden. Om aan te tonen dat de verkavelingsvergunning niet vervallen zou zijn, dient de verzoekende partij aan te tonen dat vóór 1 oktober 1970 een aanvang van de noodzakelijke wegeniswerken werd genomen.

De verzoekende partij tracht weliswaar aan te tonen dat er reeds in 1963 een voldoende uitgeruste openbare weg aanwezig was, doch zulks is in tegenspraak met de duidelijke voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning. De beoordeling van de voldoende uitgeruste weg komt binnen de marge van haar discretionaire bevoegdheid toe aan het vergunningverlenend bestuursorgaan die hierover soeverein beslist, onder voorbehoud van de marginale wettigheidstoets van de jurisdictionele overheid in geval van betwisting. Uit de bewoordingen van de in 1963 verleende verkavelingsvergunning kan enkel afgeleid worden dat de vergunningverlenende overheid van oordeel was dat de bestaande wegenis onvoldoende was en niet als een voldoende uitgeruste weg kon beschouwd worden. De verzoekende partij toont niet aan dat deze beslissing toen op onjuiste motieven berustte of kennelijk onredelijk werd genomen.

De door de verzoekende partij aangevoerde bewijsstukken overtuigen niet. Met behulp van de Ferraris-kaart en de luchtfoto 1961 kan hoogstens het bestaan van een weg aanvaard worden maar hiermee wordt niet aangetoond dat er sprake is van een voldoende uitgeruste weg.

Evenmin kan de verzoekende partij aantonen dat er sprake was van aansluiting op het elektriciteitsnetwerk voor de datum van 1 oktober 1970. De verzoekende partij brengt louter een e-mail van Eandis bij waaruit blijkt dat er vermoedelijke werken aan het elektriciteitsnetwerk zijn uitgevoerd in de jaren '70. Ook het gegeven dat de bestaande wegenis volgens de Atlas der Buurtwegen als "*sentier*" (voetweg) was opgenomen in 1963 doet niet anders besluiten. De benaming "*sentier*" bewijst niet dat deze weg, al dan niet openbaar, kon beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg, welke bevoegdheid toekwam aan de vergunningverlenende overheid, die op het ogenblik van de toekenning van de verkavelingsvergunning hierover andersluidend heeft beslist.

Het louter feit dat er geen gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen voorligt, levert evenmin enig sluitend bewijs dat er anno 1963 geen bijkomende werken nodig waren. De beslissing over de wegen behoort tot de exclusieve autonome bevoegdheid van de gemeenteraad en betreft niet alleen de eventuele aanleg van nieuwe wegenis en zijn aanhorigheden maar ook de noodzakelijk geachte uitrusting van eventuele bestaande wegenis. Het uitblijven van een wegenisbeslissing houdt geen impliciete bevestiging in van het bestaan van een voldoende uitgeruste weg, maar betekent integendeel dat geen stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden tot zolang geen positieve wegenisbeslissing van de gemeenteraad voorligt.

De argumentatie van de verzoekende partij dat zonder het bestaan van een voldoende uitgeruste wegenis geen verkavelingsvergunning kon verleend worden, en waaraan zij een bijkomend argument ontleent om te stellen dat de verkavelingsvergunning van 1963 slechts als een '*kleine*' verkaveling mag beschouwd worden, overtuigt niet. Uit de bewoordingen van de verkavelingsvergunning blijkt afdoende dat de vergunningverlenende overheid oordeelde dat voor lot 2 en 3 bijkomende voorafgaande wegeniswerken noodzakelijk geacht werden vooraleer een bouwvergunning kon afgeleverd worden. Verkavelingsvergunningen langs bestaande, maar onvoldoende uitgeruste wegen waarin verdere uitrustingswerken opgelegd worden, vervallen volgens de regels van de '*grote*' verkavelingen.

De Raad moet vaststellen dat de verzoekende partij niet aantoont dat de wegeniswerken gestart werden vóór 1 oktober 1970 noch dat er op het moment van het verlenen van de verkavelingsvergunning reeds een voldoende uitgeruste openbare weg aanwezig was.

De Raad stelt derhalve vast dat de verwerende partij terecht geoordeeld heeft dat de verkavelingsvergunning van 17 mei 1963 vervallen is.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

De verzoekende partij voert de schending van artikel 7.5.5 VCRO en de formele en materiële motiveringsplicht aan. Zij stelt dat de deputatie ten onrechte deze bepaling niet als rechtsgrond aanwendt voor de vergunning door als motief te geven dat er geen vergunningen zijn afgeleverd op grond van de vervallen verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij wijst erop dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden op 16 oktober 1979 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor een ander perceel binnen de beweerd vervallen verkaveling zodat conform artikel 7.5.5 VCRO het verval van de verkavelingsvergunning haar niet kan tegengesteld worden. De

verzoekende partij benadrukt dat de stedenbouwkundige vergunning van 16 oktober 1979 expliciet verwijst naar de vergunde, vervallen verkaveling.

Volgens de verzoekende partij is het motief in de bestreden beslissing dat stelt dat de bouwvergunning uit 1979 niet steunt op de vervallen verkavelingsvergunning maar enkel op de toenmalige gewestplanbestemming *‘woongebied met landelijk karakter’*, feitelijk onjuist. De bouwvergunning uit 1979 heeft immers betrekking op een perceel binnen de beweerd vervallen verkaveling, waarnaar expliciet verwezen wordt en bovendien bevat de vergunningsbeslissing geen verwijzingen naar het gewestplan, noch als rechtsgrond, noch als toetsingskader. De vergunning uit 1979 werd nooit aangevochten waardoor ze definitief is geworden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat deze stedenbouwkundige vergunning uitdrukkelijk opneemt dat het perceel niet gelegen is in een gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Ook voert de verwerende partij aan dat het perceel in deze vergunning een hoekperceel in de verkaveling betreft dat uitkomt op de, voldoende uitgeruste, Boeimeerstraat en niet de Koningin Astridlaan.

Volgens de verwerende partij kan hooguit worden gesteld dat de vermelde stedenbouwkundige vergunning op onvoldoende wijze motiveert waarom de vergunning verleend kan worden ondanks de gewestplanbestemming maar op geen enkele wijze kan volgens de verwerende partij worden besloten dat de stedenbouwkundige vergunning op grond van of refererend aan de verkavelingsvergunning werd verleend.

3.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota opnieuw dat in de stedenbouwkundige vergunning van 1979 wel degelijk uitdrukkelijk naar de verkavelingsvergunning werd verwezen.

4.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat *“refererend aan”* impliceert dat de vergunningverlenende overheid verwijst naar de verkavelingsvergunning waarvan ze meent dat ze nog van toepassing is, en niet, zoals hier het geval is, wordt gerefereerd aan een verkavelingsvergunning waarvan de overheid uitdrukkelijk stelt dat ze vervallen is.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 7.5.5 VCRO bepaalt het volgende:

“Het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4, 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 het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning;

2° De vergunningen of attestaten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden”

Volgens de verzoekende partij heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden op 16 oktober 1979, en dus ná het beweerde verval, aan haar een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning op een ander perceel binnen de verkavelingsvergunning van 17 mei 1963. De verzoekende partij voert aan dat hierdoor het verval van de verkavelingsvergunning niet aan haar tegenstelbaar is.

2.

De vergunningsbeslissing uit 1979 stelt zowel:

“Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling”

als:

“overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling maar waarvoor de vergunning vervallen is”

Er kan in redelijkheid niet worden betwist dat het college van burgemeester en schepenen haar besluit genomen heeft in het kader van de toen geldende gewestplanbestemming en niet op basis van de verkavelingsvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen nam haar beslissing nadat zij eerder op 31 juli 1975 een proces-verbaal had opgesteld waarin verklaard wordt dat de verkaveling vervallen is. De overweging in de vergunningsbeslissing van 1979 die expliciet stelt dat de verkavelingsvergunning vervallen is, toont afdoende aan dat het college van burgemeester en schepenen haar beslissing niet nam op basis van de verkavelingsvergunning.

Waar de vergunningverlenende overheid in haar beslissing stelt dat het perceel gelegen is binnen een behoorlijk vergunde verkaveling maar waarvoor de vergunning vervallen is, heeft dit niet tot gevolg dat zij de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend *“op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning”* conform de bewoordingen van artikel 7.5.5 VCRO. Het gaat *in casu* net om een bevestiging vanwege de vergunningverlenende overheid dat de verkavelingsvergunning vervallen is en niet om een gunningsbeslissing gebaseerd op een verkavelingsvergunning.

Het middel wordt verworpen

C. Derde middel

1.

De verzoekende partij voert in haar derde middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij werpt op dat de verkaveling gelegen is in een residentiële omgeving met grote eengezinswoningen. Zij stelt dat de ontwikkeling van het betrokken perceel daarbij perfect aansluit zonder dat de bestaande open ruimte zal opgeofferd worden. Er zal immers gebouwd worden op een bebost perceel dat deels ontbost zal worden en waar aan de bestaande open ruimte achter en naast de verkaveling niet geraakt zal worden.

Zij voert aan dat de bouwaanvraag perfect functioneel inpasbaar is in de bestaande onmiddellijke omgeving zonder noemenswaardige mobiliteitsimpact. Aan de hand van foto's stelt de verzoekende partij dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden zal worden door de aanvraag en dat evenmin de realisatie van de decretale beoordelingselementen beknot zal worden.

De verzoekende partij wijst eveneens op het feit dat de bestreden beslissing onvoldoende motiveert met betrekking tot de woonduin, temeer gelet op de overweging in de beoordeling dat *“het gebouw en haar verschijningsvorm... principieel wel inpasbaar in de omgeving [zijn]”* en er geen bestaande open ruimte wordt opgeofferd.

In verband met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt de verzoekende partij dat het niet zeker is dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, deel zal uitmaken van het bij het structuurplan behorende RUP. De verzoekende partij wijst erop dat het RUP nog steeds niet bestaat en de opmaak ervan daardoor niet prioritair is.

De verzoekende partij stelt verder dat de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid, en dus niet de verplichting, heeft om bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen moeten voorafgaand aan de bouwaanvraag bekend worden gemaakt aan de ganse bevolking en zij moeten concreet op de stedenbouwkundige aanvraag worden toegepast, niet *in abstracto*.

Deze concrete beoordeling ontbreekt volgens de verzoekende partij. Er wordt immers nergens gemotiveerd waarom er een gevaar op verlinting is gezien de gewestplanbestemming ‘woonuitbreidingsgebied’. Bovendien heeft het gebied, volgens de verzoekende partij, ruimer gezien als hoofdfunctie residentieel wonen. Aangezien het project zowel architecturaal als naar functie perfect in de bestaande plaatselijke ruimtelijke ordening past, zoals beaamd wordt in de bestreden beslissing, zal de doelstelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet belemmerd worden.

Ten slotte concludeert de verzoekende partij dat de stedenbouwkundige vergunning geen precedentswaarde zal hebben ten aanzien van de rest van het woonuitbreidingsgebied aangezien het een realisatie betreft van één van de drie loten van een volgens de verzoekende partij bestaande niet vervallen verkavelingsvergunning waardoor de bouwrechten enkel binnen de perimeter van de verkaveling gelden en zo het beleidsdoel van de gemeente in de rest van het woonuitbreidingsgebied niet doorkruist wordt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat in de bestreden beslissing niet louter blindelings naar de bepalingen van het structuurplan verwezen wordt. De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing en voert aan dat zij de argumenten van de ruimtelijke ordening die zich verzetten tegen de vergunningsaanvraag, maar die tegelijkertijd ook voorkomen in een structuurplan, op een ongebonden en op zichzelf staande wijze heeft gehanteerd. Zij stelt dat het evident is dat een vergunning het karakter van het gebied aan de betreffende zijde van de weg zou verstoren

Wat betreft de fotoreportage aangebracht door de verzoekende partij, stelt de verwerende partij dat deze foto's een andere situatie belichten. De percelen aan de overzijde van de Koningin Astridlaan zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter. De verwerende partij voegt een luchtfoto toe en stelt dat de motivering in de bestreden beslissing volledig in overeenstemming is met de feiten.

De verwerende partij benadrukt dat slechts naar het gemeentelijk structuurplan verwezen wordt na een uitgebreide beschrijving van de goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft het argument dat er geen risico op 'verlinting' gelet op de bestemming woonuitbreidingsgebied, stelt de verwerende partij dat de vergunning slechts kan worden afgeleverd indien het standpunt van de verzoekende partij correct zou zijn geweest, met name dat de verkavelingsvergunning van 17 mei 1963 niet vervallen zou zijn. In dat geval, zou ook het lot 2 ingevolge de verkaveling voor bebouwing in aanmerking komen, zodat er zich minstens voor een deel verdere verlinting zou voordoen. Zij stelt verder dat de bestemming woonuitbreidingsgebied weliswaar onmiddellijke bebouwing aan de zijde van de Koningin Astridlaan verhindert, maar ruimtelijk gezien betekent de vergunningsaanvraag zonder meer een aanzet tot verlinting. Een bebouwing op dit perceel zou immers betekenen dat men een lintstructuur reeds creëert.

3.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar standpunt dat het motief in verband met de open ruimte geen dienstig motief is. Zij wijst erop dat de herbestemming naar open ruimte door een gemeentelijk RUP nooit gerealiseerd zal worden gezien er nu een gewestelijk RUP voorlopig goedgekeurd is dat het woonuitbreidingsgebied herbestemt naar bosgebied. Er wordt in het gewestelijk RUP uitdrukkelijk een bepaald gebied aan de gemeente gelaten voor de ontwikkeling van het Imeldaziekenhuis, maar daar valt het betrokken perceel niet onder. De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij en zeker de gemeente Bonheiden op de hoogte moesten zijn geweest van de opmaak van dit gewestelijk RUP zodat het weigeringsmotief in verband met de open ruimte niet pertinent is.

Beoordeling door de Raad

Gelet op de vaststellingen gedaan in de beoordeling van het eerste en tweede middel, stelt de Raad vast dat de aanvraag niet gesteund kan worden op de reeds vervallen verkavelingsvergunning.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het betrokken perceel volgens het gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976 gelegen is in woonuitbreidingsgebied. In de beslissing wordt verder overwogen dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid niet beslist heeft over de ordening van het gebied en zolang die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen ofwel hiervoor een met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De verzoekende partij voert over deze vaststellingen geen betwisting.

De strijdigheid van de aanvraag met de planologische bestemming van het gewestplan is op zichzelf een voldoende draagkrachtig motief om de vergunningsaanvraag te weigeren.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partij in haar derde middel enkel de weigeringsmotieven inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bekritiseert, waardoor zij enkel kritiek voert op overtollige weigeringsmotieven die niet kunnen leiden tot een vernietiging van de bestreden beslissing gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 februari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH