

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0619  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0537-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Reinhildis DECKX</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bert <b>BEELEN</b> , met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomen de partijen	1. de heer <b>Kenneth DERIDDER</b> 2. mevrouw <b>Valérie GILLARD</b>  wonende te 1390 Grez-Doiceau, Clos du Pont d'Arcole 22

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 29 november 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 3040 Huldenberg, Processieweg 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 12H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partijen met een beschikking van 31 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomen de partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juli 2018.

Advocaat Sarah BROUWERS, die *loco* advocaat Bert BEELEN voor de verzoekende partij verschijnt, en de heer Kenneth DE RIDDER, die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 6 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning op het perceel gelegen aan de Processieweg 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 12H.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is gekend als lot 2 van de verkaveling, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de vroegere gemeente Ottenburg van 27 november 1963 voor twee bouwloten. Lot 2 ligt in tweede bouwlijn. Het is een geschilpunt tussen de partijen of de verkavelingsvergunning voor lot 2 al dan niet vervallen is.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg verleent op 29 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 3 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 20 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 februari 2017 beslist de verwerende partij op 2 februari 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.*

(...)

Het goed maakt deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. De beroepsindieners is echter van mening dat deze verkaveling wel vervallen is, volgens artikel 4.6.4 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin het volgende over het verval van verkavelingen wordt vastgelegd:

(...)

De aanvrager brengt een notariële akte bij waarin wordt vermeld dat het perceel op 15 januari 1969 werd verkocht. De verkaveling dateert van 1963. In toepassing van bovengenoemd artikel zou de verkaveling vervallen zijn wanneer we ons op de verkoopsdatum van dit perceel baseren, maar in de Codex worden overgangsbepalingen vastgelegd voor verkavelingen die dateren van voor 1970. Voor deze verkavelingen wordt de volgende vervalregel bepaald in artikel 7.5.4, waar wordt verwezen naar de regelgeving opgenomen in punt 12 van bijlage 2 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:

“Komen te vervallen: 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.(...)”

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.”

Concreet wil dat zeggen dat 1 van de percelen van de verkaveling verkocht moest zijn voor 1970 en 2/3e van de percelen voor 1 mei 2005 geregistreerd moest worden voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht. Naast de notariële akte van het betrokken perceel, die aantoont dat het perceel werd verkocht in 1969, brengt de aanvrager een tweede notariële akte bij. Deze akte handelt over de verkoop van het voorliggende perceel (kavel 1), die in 1963 werd verkocht. Ondertussen werd ook voor beide percelen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning en een vakantiehuisje. Uit bovengenoemde vaststellingen kan geconcludeerd worden dat de verkaveling niet vervallen is.

c) In de voorschriften van de verkaveling wordt opgelegd, in de voorwaarden onder punt I.c, wat betreft de bestemming en plaatsing, dat bestaande bomen niet mogen geveld worden zonder machtiging; ze moeten aangegeven worden op de bouwaanvraag. Op de plaatsen aangeduid op de plannen van de verkaveling mag geen enkele boom geveld worden, tenzij dit, in verband met de veiligheid, volstrekt noodzakelijk is en op voorwaarde dat hij door een nieuwe aanplanting wordt vervangen. Onder punt IV in de voorschriften, wat betreft de esthetiek van de gebouwen, wordt opgelegd dat de daken minstens twee schuine vlakken moeten hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50°. Schouwen moeten minstens 2.00m van de voorgevel verwijderd blijven. In de bijzondere voorschriften wordt opgelegd onder punt B, wat betreft de inplanting, dat de inplanting op 10.00m van de rooilijn moet gebeuren en op minimum 5.00m van de andere perceelsgrenzen.

De aanvraag beoogt de bouw van een vrijstaande eengezinswoning voorzien van een zadeldak met minstens twee dakvlakken met een helling tussen 25° en 50°. De schouw wordt in het achterste dakvlak voorzien. Op de plannen wordt aangeduid dat er 12

*hoogstammige bomen gekapt zullen worden. Op het plan van de verkaveling is geen zone aangeduid waar de kap van bomen verboden is. Op voornoemde en alle andere punten van de verkaveling voldoet het ontwerp aan de voorschriften. De verkaveling is weliswaar van 1963. De voorschriften zijn beperkt, maar zeker niet achterhaald. Ze komen in grote lijnen overeen met voorschriften die heden ook consequent worden toegepast in nieuwe verkavelingen.*

*d) Enkel de inplanting van de woning kan niet gebeuren zoals in de verkavelingsvoorschriften is voorzien. De rooilijn bevindt zich aan de straat en het bebouwbare gedeelte van het perceel is op circa 64.00m van de straat gelegen. Het is bijgevolg onmogelijk de woning op 10.00m achter de rooilijn te plaatsen. In de verkavelingsvoorschriften worden geen duidelijke inplantingsvoorschriften opgelegd voor de achterliggende kavel, wat een leemte is in de voorschriften. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de inplanting van de woning op 13.05m van de voorste perceelsgrens wel te verantwoorden. Bij een vrije invulling met een woning op een achterliggende kavel wordt courant minimaal 10m aangehouden, omdat men bij achterliggende kavels een volwaardig inrichtbare tuin heeft aan alle zijden van de woning, ook aan de voorzijde. Dit is anders bij kavels in eerste orde, waar een sterkere gerichtheid naar de achterzijde wordt aangenomen. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een bouwvrije strook van minstens 5.00m behouden. Dit is naar huidige normen voor een achterliggende kavel weinig en wordt aangepast naar 10.00m. Deze kavel heeft een grote tuinzone achter de woning, waardoor bij de opmaak van de verkaveling vermoedelijk werd uitgegaan van een gerichtheid naar de achterzijde. Nu blijkt dat de woning inderdaad hoofdzakelijk gericht is naar de achterzijde van de kavel. Er wordt voldoende afstand gecreëerd ten opzichte van de voorliggende woningen en bijhorende tuinen zodat privacyhinder wordt voorkomen en nadelige inkijk in de naastliggende woningen of tuinen voldoende wordt beperkt. Achter de woning blijft tevens een voldoende grote en bruikbare tuin met een diepte van circa 34m over.*

*e) De verkaveling voorziet de mogelijkheid voor het bouwen van een woning in tweede bouworde. Om deze woning te bereiken is een lange toegangsweg voorzien in volle eigendom. Deze toegangsweg bevindt zich langs de woningen en de tuinen op de aanpalende percelen. Langs de rechter aanpalende woning ligt een bouwvrije strook van 5.40m. Langs de linkerzijde is de bouwvrije strook nog veel breder. Er kan gesteld worden dat de doorrit geen abnormale hinder zal veroorzaken wanneer deze wordt gebruikt in functie van een eengezinswoning. De beroepsindienaar haalt in zijn nota nog enkele bezwaren aan, gekoppeld aan de bouw van een woning in tweede bouworde. Zo wordt het inrichten van een terras op de eerste verdieping als hinderlijk omschreven. Gelet op de afmetingen (0.80m diep) van het terras valt af te leiden dat het hier niet gaat om een verblijfsterras. Het terras ligt tevens op voldoende afstand van de omliggende woningen en tuinen en bevindt zich aan de achterzijde van de woning, zodat nadelige inkijk vermeden wordt.*

*Verder is de beroepsindienaar van mening dat een woning van dergelijke schaal niet past op een achterliggende kavel. De woning heeft echter maar een volume van 553m<sup>3</sup> wat vergelijkbaar is met de bebouwing in de omgeving. Er worden twee bewoonbare bouwlagen voorzien. De eerste verdieping is echter nagenoeg volledig onder het hellend dak gelegen, waardoor ze amper als volwaardige bouwlaag beschouwd kan worden. De schaal van de woning is niet buiten proportie en komt overeen met de bebouwing in de omgeving. Buiten de oprichting van een woning en het plaatsen van tuinornamenten is geen enkele andere bebouwing toegelaten in de tuinzone. In de voorwaarden van deze vergunning wordt opgenomen dat de bestaande tuinhuisjes op het perceel afgebroken dienen te worden.*

*f) Het betrokken perceel is gelegen op een sterk beboste heuvelrug. Er wordt aangegeven op de plannen dat er 12 hoogstammige bomen gekapt zullen worden. In deze beboste omgeving is het wenselijk het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden. Wanneer behoud van de hoogstammige bomen niet mogelijk is, kunnen deze geveld worden. Ter compensatie wordt in de voorwaarde opgenomen dat er een heraanplanting van hoogstammige loofbomen moet gebeuren.*

*g) In het bezwaarschrift wordt gesteld dat de verhardingen die voorzien worden op het perceel overdreven zijn. Er wordt een waterdoorlatende verharding voorzien voor de toegangsweg, het pad naar de woning en een manoeuvreer- en parkeerzone met een breedte van 23.60m en een diepte van 7.52m voor de woning. Achter de woning ligt een terras van 30m<sup>2</sup>. Het aanleggen van een toegangsweg of pad naar de woning en een terras palend aan de woning is aanvaardbaar en wordt om die reden ook vrijgesteld van vergunning. De aangelegde manoeuvreer- en parkeerruimte in dit ontwerp heeft echter een overdreven grootte en wordt tot tegen de perceelsgrenzen aangelegd, wat voor wateroverlast kan zorgen op de aanpalende percelen. Om die reden wordt in de voorwaarden opgenomen dat de verhardingen op het perceel, buiten de verharding van de toegangsweg en het terras van 30m<sup>2</sup>, beperkt moeten blijven tot 80m<sup>2</sup> en dat deze verhardingen op een minimale afstand van 1.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen moeten zijn.*

*h) In ondergeschikte orde kan vermeld worden dat de beroepsindieners een verkeerde interpretatie geeft van de weg waaraan het goed gelegen is. Het perceel paalt wel degelijk aan de Processieweg, welke een voldoende uitgeruste weg is, weliswaar slechts met een breedte van 3.00m, wat de breedte van de toegangsweg op de kavel is. Deze toegangsweg behoort tot de kavel en wordt niet aanzien als wegnis, zoals bedoeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*i) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. De aanvraag heeft tevens slechts minimale impact op de mobiliteit.*

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

- het ontwerp voldoet aan de verkavelingsvoorschriften van een goedgekeurde niet vervallen verkavelingsvergunning van 1963;*
- vanuit ruimtelijk oogpunt is de inplanting van de woning op het perceel te verantwoorden. Er wordt voldoende afstand gecreëerd ten opzichte van de voorliggende woningen en bijhorende tuinen zodat privacyhinder wordt voorkomen en nadelige inkijk in de naastliggende woningen of tuinen voldoende wordt beperkt. Achter de woning blijft tevens een voldoende grote en bruikbare tuin met een diepte van circa 34m over;*
- de doorrit naar het perceel, dat in tweede bouworde voorzien is, veroorzaakt geen abnormale hinder wanneer deze wordt gebruikt in functie van een eengezinswoning;*
- het dakterras, wat geen verblijfsterras is, ligt op voldoende afstand van de omliggende woningen en tuinen, zodat nadelige inkijk vermeden wordt;*
- de schaal van de woning is niet buiten proportie en komt overeen met de bebouwing in de omgeving.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is.

Een exceptie moet duidelijk en zonder voorbehoud worden geformuleerd. De vrijblijvende bedenking van de verwerende partij dat het verzoekschrift onontvankelijk is in de mate dat de verzoekende partij op een nieuwe beoordeling van de aanvraag aanstuurt, wordt niet als een te beantwoorden exceptie beschouwd.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 7.5.4 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

*“ ...*

*De deputatie steunt zich op de verkoopsakte van 15 januari 1969 voor wat betreft het bouwperceel, alsmede op de verkoopsakte van 14 december 1963 met betrekking tot een ander perceel, alsmede op het feit dat het bouwperceel zelf inmiddels werd bebouwd met een vakantiewoning op grond van een stedenbouwkundige vergunning van 23 mei 1969, om te besluiten dat de verkavelingsvergunning van 27 november 1963 niet zou zijn vervallen.*

*De verkavelingsvergunning strekt in casu nochtans tot bebouwing met constructies die bestemd zijn tot residentieel en familiaal gebruik.*

*Een vakantiewoning hoort hier niet toe.*

*Verzoeker merkt vooreerst op dat de stedenbouwkundige vergunning van 23 mei 1969 o.g.v. de exceptie van illegaliteit (art. 159 GW) buiten toepassing moet worden verklaard wegens schending van artikel 1.a) van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 27 november 1963 op grond waarvan de constructies enkel bestemd mogen zijn tot residentieel en familiaal gebruik. De vergunning strijdt bovendien*

*met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften inzake inplanting aangezien de vakantiewoning niet op 10 meter van de rooilijn werd ingeplant.*

*Los van deze vaststelling, moet worden vastgesteld dat de kavel die thans het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, derhalve niet wordt geacht te zijn “gerealiseerd” door het loutere feit dat er hierop een vakantiewoning werd gebouwd. Dit zou hoogstens het geval zijn indien er op de kavel een ééngezinswoning zou zijn gebouwd.*

*De Raad van State heeft in het verleden reeds bevestigd dat een “onbebouwde kavel” een kavel is waarvan de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet is gerealiseerd (RvS nr. 210.448 van 18 januari 2011).*

*Door alsnog te oordelen dat de kavel gerealiseerd werd, miskent de bestreden beslissing de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Aangezien het perceel dus niet werd gerealiseerd voor woningbouw, werd de eigenaar geacht om melding te doen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig het toenmalige artikel 192 DORO 18 mei 1999 indien hij graag het verval van de verkavelingsvergunning die dateert van voor 22 december 1970, wou stuiten.*

*Bij afwezigheid van tijdige aanmelding wordt de verkavelingsvergunning binnen de 90 dagen vanaf 1 mei 2000 onweerlegbaar vermoed te zijn vervallen. Verval treedt in van rechtswege.*

*Artikel 7.5.4 VCRO bepaalt hierover het volgende:*

*(...)*

*Uit geen enkel stuk van het dossier blijkt dat er voor de kavel in kwestie tijdige aangifte werd gedaan. Ook de gemeente Huldenberg bevestigt dat de eigenaars zich (voor zover zij kunnen nagaan) niet hebben gemeld (STUK 3), zodanig dat de overheid onmogelijk louter op grond van artikel 7.5.4 alinea's 4 en 5 VCRO vermocht te oordelen dat de verkavelingsvergunning niet is vervallen.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verwerende partij blijft bij haar standpunt zoals uiteengezet in punt 5.5. ‘beoordeling’, paragraaf b), van de bestreden beslissing:*

*(...)*

*Mocht uw Raad van oordeel zijn dat de deputatie zich niet kon steunen op artikel 7.5.4., lid 4 en 5 VCRO, om te besluiten tot het niet vervallen karakter van de verkaveling t.a.v. de betrokken loten, wijst verwerende partij er op dat op grond van artikel 7.5.4., lid 3 VCRO, alleszins niet kan besloten worden tot het vervallen karakter van de verkaveling t.a.v. de betrokken loten. Artikel 7.5.4., 3e lid VCRO, zoals het destijds van kracht was, bepaalt nl. het volgende:*

*(...)*

*De tekst van het artikel is duidelijk. De vervalregeling die in het artikel is voorzien, geldt enkel voor onbebouwde kavels. De decreetgever heeft het niet nodig geacht om de term ‘bouwen’ te definiëren. Er kan bijgevolg worden aangenomen dat ‘bouwen’ in de evidente,*

spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, nl. een gebouw optrekken of construeren.

Verwerende partij verwijst tevens naar de rechtspraak van de Raad van State. In de zaak in het arrest nr. 189.387 van 12 januari 2009, betrof het een verkaveling met een gelijkaardig voorschrift als het verkavelingsvoorschrift I, a) van de verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn in de voorliggende zaak, nl. (...):

*I. Bestemming en plaatsing.*

*Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II mogen de constructies slechts bestemd zijn tot residentieel en familiaal gebruik; ze moeten voldoen aan de minimum normen voorgeschreven door de wet DE TAEYE, de bewoonbare oppervlakte bedragende minimum 60 m<sup>2</sup>; op ieder perceel mag slechts één woning toegelaten worden; gebouwen met meerdere woonegelegenheden zijn uitgesloten”.*

De Raad van State oordeelde hierover het volgende (...):

*“Het voormelde voorschrift definieert het begrip “woonegelegenheid” niet. Het dient derhalve in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, namelijk als een ruimte die zo is opgevat en ingericht dat een persoon of een gezin er volledig zelfstandig in kan wonen. Blijkens dit voorschrift zijn meerdere woonegelegenheden in één gebouw niet toegelaten.”*

*In casu is op de kavel in kwestie een bescheiden woning opgetrokken. Dit wordt door de verzoekende partij niet betwist. Evenmin lijkt verzoeker te betwisten dat de huidige woning geschikt is voor bewoning. Het kan dan ook niet op redelijke wijze betwist worden dat er in casu sprake is van een woonegelegenheid. Conform de spraakgebruikelijke betekenis, werd op het betrokken perceel een woonegelegenheid opgetrokken, waardoor de huidige constructie wel degelijk in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*Een duidelijke bepaling behoeft geen verdere interpretatie. Dat een kavel slechts ‘bebouwd’ zou zijn in de zin van art. 7.5.4. VCRO, op voorwaarde dat de opgerichte constructie in overeenstemming is met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften, geeft aan het artikel 7.5.4. VCRO een andere betekenis dan hetgeen blijkt uit de tekst van de bepaling zelf.*

*...”*

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

*“ ...*

*10.*

*De verkavelingsvergunning beoogt een bebouwing met constructies die bestemd zijn tot residentieel en familiaal gebruik. Verzoekende partij beweert dat de woning die gebouwd is op het betrokken perceel hier niet toe hoort. Echter werd deze woning gedurende lange tijd permanent bewoond door familie van tussenkomende partijen, zodat er in feite sprake is van een residentieel en familiaal gebruik van deze woning (zie stuk nr. 5 ). En er aldus geen schending is van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 27 november 1963.*



11.

*In de bestreden beslissing stelde de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant vast dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Hiervoor baseert ze zich op artikel 4.6.4 VCRO:*

*(...)*

*Artikel 4.6.4 VCRO dient te worden gelezen in combinatie met de overgangsregeling vastgesteld voor verkavelingen die dateren van voor 1970. Voor deze verkavelingen wordt de vervalregel bepaald in artikel 7.5.4 VCRO waar wordt verwezen naar de regelgeving opgenomen in punt 12 van bijlage 2 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:*

*(...)*

*Indien aldus één van de percelen van de verkaveling werd verkocht vóór 1970 en 2/3e van de percelen werd geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht vóór 1 mei 2005, is de verkaveling niet vervallen.*

*In casu is dit het geval. De notariële akte van het betrokken perceel toont aan dat het perceel werd verkocht in 1969. Een tweede notariële akte, aangebracht door tussenkomende partijen, betreft de verkoop van het voorliggende perceel (kavel 1), dat werd verkocht in 1963.*

12.

*Zoals hierboven vermeld is het perceel van tussenkomende partij weldegelijk “bebouwd”. Het is niet omdat deze woning als “vakantiehuis” in de vergunning beschreven wordt dat de verkavelingsvergunning daardoor geschonden zou zijn. In tegendeel betreft de op het perceel zich bevindende gebouwen weldegelijk een woning. Dat een vakantiehuis als woning beschouwd kan worden is niet uitgesloten, en blijkt uit de feiten zelf : De grootmoeder van Mevrouw Valériane Gillard is daar sinds 2003 gedomicilieerd ! (stuk nr. 1). De woning die op het perceel is gebouwd, is eveneens een “eengezinswoning”.*

*Het kan dus niet anders worden besloten dan dat het perceel bebouwd is in de zin van art. 7.5.4. VCRO.*

*Het arrest van de Raad van State van 18 januari 2011 (RvS nr. 210.448 van 18 januari 2011) dat door verzoekster wordt geciteerd had betrekking op een kavel die werd aangeduid als “tuinbouwgrond”. Dit perceel werd door de Raad van State beschouwd als een “onbebouwde kavel” omdat de in de verkavelingsvergunning voorziene bebouwing niet werd gerealiseerd. Op deze kavel stond geen enkele bebouwing, waardoor deze uiteraard moest worden beschouwd als een onbebouwde kavel. In tegenstelling tot de kavel in dit arrest, waarop zich geen enkele constructie bevond, bevindt zich op het perceel in casu wel degelijk een woning. Namelijk de woning van de grootmoeder van Mevrouw Gillard. Verzoekende partij haalt dit arrest uit de context.*

*Na dit arrest besliste de Raad voor Vergunningsbetwistingen tevens in enkele arresten, in het kader van de verkavelingsvergunningsplicht, dat een woning ‘opgericht’ is zodra de woning winddicht is (...). Dusdanig is een bebouwd lot een lot waarop een winddichte woning staat.*

*Aangezien op het betrokken perceel een winddichte woning is gebouwd, namelijk een woonst die steeds werd betrokken door een gezin, familie van tussenkomende partijen, is het onmogelijk om te concluderen dat het perceel in casu een onbebouwde kavel betreft.*

13.

*Wat de beweerde onwettigheid van de stedenbouwkundige vergunning betreft, steunt deze stelling op twee argumenten. Volgens een eerste argument zou een vakantiehuis geen residentieel en familiaal gebruik kunnen omvatten. Daar het begrip “vakantiehuis” niet in de wetgeving wordt gedefinieerd, is het dus niet uitgesloten dat het verenigbaar is met een residentieel en familiaal gebruik. Dit blijkt eveneens uit de uiteenzetting hierboven.*

14.

*Wat het tweede argument betreft, namelijk dat deze stedenbouwkundige vergunning zonder afwijking aan het voorschrift inzake inplanting op 10 m van de rooilijn werd verleend, verwijzen tussenkomende partijen naar de weerlegging van het tweede middel.*

15.

*Uit voorgaande kunnen we concluderen dat het perceel in casu een bebouwd lot betreft en de verkavelingsvergunning niet vervallen is.*

*...”*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*2. De deputatie levert geen verweer voor wat betreft de opgeworpen exceptie van illegaliteit ten aanzien van de (...) stedenbouwkundige vergunning van 23 mei 1969. Waarvan akte.*

*3. De tussenkomende partijen zien geen schending van de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning in het feit dat de stedenbouwkundige vergunning van 23 mei 1969 wordt afgegeven voor de bouw van een “vakantiehuis”.*

*Verzoeker betwist zulk verweer.*

*Een vakantiehuis is een recreatieve functie, anders dan residentieel en familiaal gebruik.*

*De tussenkomende partijen bevestigen overigens de recreatieve functie die eraan werd gegeven. Zij beweren dat de grootmoeder van mevrouw Gillard er sinds 2003 is gedomicilieerd – zij heeft er nooit gewoond; het betrof een louter postbusadres -, m.a.w. dat de residentiële functie gold voor de periode voorafgaand aan 2003. Hierbij merkt verzoeker op dat de grootmoeder van mevrouw Gillard blijkbaar onvergund een functiewijziging doorgevoerd, nl. de omvorming van een recreatieve functie naar een woonfunctie.*

*In ieder geval kan de feitelijke toestand die na de afgifte van de vergunning aan het pand werd gegeven, onmogelijk een invloed hebben op de beoordeling van de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning van 23 mei 1969 die louter dient te worden beoordeeld op grond van zijn motivering en de administratieve voorbereiding hiervan.*

*Bij niet-toepassing van de stedenbouwkundige vergunning van 23 mei 1969 wordt de opricht van de vakantiewoning geacht onvergund te zijn zodanig dat de bestaande juridische toestand er alsdan toe strekt dat de verkaveling voor wat betreft dat perceel niet is verwezenlijkt.*

*Noch de deputatie, noch de tussenkomende partijen betwisten het feit zoals aangehaald in het verzoekschrift dat uit geen enkel stuk van het dossier blijkt dat er voor de kavel in*

*kwestie tijdige aangifte werd gedaan zodanig dat de overheid onmogelijk louter op grond van artikel 7.5.4 alinea's 4 en 5 VCRO vermocht te oordelen dat de verkavelingsvergunning niet is vervallen.*  
..."

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing een woning op een perceel, gekend als lot 2 van de verkaveling die het college van burgemeester en schepenen van de vroegere gemeente Ottenburg van 27 november 1963 vergund heeft. Uit de gegevens van het dossier blijkt voorts dat het college van burgemeester en schepenen op 23 mei 1969 op lot 2 de bouw van een "vakantiewoning" vergund heeft.

Op grond van de door de tussenkomende partijen neergelegde notariële akten motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de verkavelingsvergunning de geldigheidstoets aan artikel 7.5.4, vierde en vijfde lid VCRO doorstaat, aangezien de twee kavels vóór de wettelijk bepaalde scharnierdata – 1 oktober 1970 en 1 mei 2005 – verkocht werden. Voorts overweegt de verwerende partij dat er vergunningen voor de bouw van een woning op lot 1 en voor een vakantiewoning op lot 2 verleend werden.

De verzoekende partij betwist de tijdigheid van de registratie van de verkoop van de kavels niet. Wel voert zij aan dat de verkavelingsvergunning bij ontstentenis van een melding binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000 met toepassing van artikel 7.5.4, tweede en derde lid VCRO voor lot 2 van rechtswege vervallen is.

De verzoekende partij vordert in de eerste plaats dat de bouwvergunning van 23 mei 1969 wegens onwettigheid op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten wordt. De onwettigheid van de bouwvergunning wordt afgeleid uit de schending van het verkavelingsvoorschrift dat de loten enkel voor "constructies tot residentieel en familiaal gebruik" bestemt, en uit de schending van het voorschrift dat de woning op tien meter van de rooilijn ingeplant wordt.

"Los" daarvan, betoogt de verzoekende partij vervolgens dat de verkavelingsvergunning voor lot 2 met de bouw van de vakantiewoning niet gerealiseerd is. Onder een "onbebouwde kavel" in de zin van de meldingsregeling van artikel 7.5.4, eerste tot en met derde lid VCRO moet volgens de verzoekende partij een kavel worden begrepen waarvoor de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet gerealiseerd is. Lot 2 moet dan ook als een onbebouwde kavel worden aangemerkt, die binnen een termijn van 90 dagen gemeld had moeten worden.

##### 2.

De bouwvergunning van 23 mei 1969 werd blijkbaar niet met een vernietigingsberoep bij de Raad van State bestreden en is dus definitief rechtsgeldig. De regelmatigheid van definitief geworden individuele bestuurlijke rechtshandelingen kan in beginsel niet meer in opspraak worden gebracht, ook niet bij wege van een op artikel 159 van de Grondwet gesteunde exceptie van onwettigheid.

De overeenstemming van de bouwvergunning van 23 mei 1969 met de door de verzoekende partij geschonden geachte verkavelingsvoorschriften betreffende de bestemming van de loten en de inplanting van de woningen kan dan ook niet meer in vraag worden gesteld. De verzoekende partij kan niet op ontvankelijke wijze de eventuele strijdigheid van de bouwvergunning van 23 mei 1969 met de betrokken voorschriften aanvoeren.

“Los van deze vaststelling”, dat wil zeggen los van de door haar aangevoerde exceptie van onwettigheid, argumenteert de verzoekende partij vervolgens dat de verkaveling op lot 2 met de bouw van de vakantiewoning niet gerealiseerd is en dat het lot om die reden als een onbebouwde kavel begrepen moet worden. Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij daarmee de exceptie van onwettigheid herneemt, voor zover die aan het verkavelingsvoorschrift betreffende de bestemming van de loten ontleend wordt. Waar de verzoekende partij betoogt dat met de bouw van de vakantiewoning de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet gerealiseerd is, stelt zij opnieuw de wettigheid van de bouwvergunning van 23 mei 1969 ter discussie en vraagt zij aan de rechter ten gronde te onderzoeken of de vergunde vakantiewoning al dan niet beantwoordt aan de voorschriften die de loten voor “constructies tot residentieel en familiaal gebruik” of “alleenstaande residentiële constructies met familiaal karakter” bestemmen. Er wordt herhaald dat die bestaanbaarheid niet meer in vraag gesteld mag worden. De betrokken bouwvergunning is definitief geworden, zodat de verzoekende partij niet op ontvankelijke wijze de eventuele strijdigheid daarvan met de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning kan inroepen om de vernietiging van de bestreden vergunning te verkrijgen.

Het betoog van de verzoekende partij dat het om een onbebouwde kavel gaat en dat bij ontstentenis van een tijdige melding de verkavelingsvergunning voor lot 2 vervallen is, berust uitsluitend op een niet-ontvankelijke exceptie van onwettigheid tegen de bouwvergunning van 23 mei 1969.

3.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*Krachtens artikel 4.4.1 §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*In de bestreden beslissing wordt bevestigd dat “(...)de inplanting van de woning niet kan gebeuren zoals in de verkavelingsvoorschriften is voorzien. De rooilijn bevindt zich aan de straat en het bebouwbare gedeelte van het perceel is op circa 64 m van de straat gelegen. Het is bijgevolg onmogelijk om de woning op 10.00m achter de rooilijn te plaatsen”.*

*Zodoende geeft de deputatie toe dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend met afwijking van de verkavelingsvoorschriften, m.n. specifiek voor wat betreft de inplanting, terwijl zulks maar mogelijk zou zijn na een openbaar onderzoek.*

*De navolgende motivering dat “in de verkavelingsvoorschriften geen duidelijke inplantingsvoorschriften worden opgelegd voor de achterliggende kavel, wat een leemte in de voorschriften is”, doet hieraan geen afbreuk en mist feitelijke grondslag. De bijlage II waarvan de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften “B Inplanting” integraal deel uitmaken, zijn zonder onderscheid van toepassing op de betrokken kavel.*

*De bestreden beslissing houdt derhalve effectief een afwijking in van de verkavelingsvoorschriften, zodat er sprake is van een schending van artikel 4.4.1. §1 VCRO.*

*De motivering is bovendien intern tegenstrijdig waar de deputatie ondanks de vaststelling dat de inplanting niet kan gebeuren zoals in de verkavelingsvoorschriften is voorzien, alsnog meent te kunnen aannemen dat er geen duidelijke inplantingsvoorschriften zouden worden opgelegd wat een leemte uitmaakt in de voorschriften, zodat ook de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn geschonden.  
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Punt B van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, bepaalt het volgende:*

*“B. Inplanting - Op 10m van de rooilijn, minimum 5m van de andere perceelsgrenzen.”*

*Ook m.b.t. de inplanting t.a.v. de rooilijn, blijft verwerende partij bij haar standpunt zoals uiteengezet in de bestreden beslissing.*

*De rooilijn geeft de grens aan tussen het openbaar domein en de aangrenzende eigendommen (aangelanden) en bevindt zich per definitie aan de straat. Het betrokken perceel is een achterliggend perceel dat niet grenst aan de straat. Het bebouwbare gedeelte van het perceel is gelegen op circa 64.00m van de straat. Het is bijgevolg onmogelijk om de woning op 10.00m achter de rooilijn in te planten.*

*In de verkavelingsvoorschriften worden geen specifieke inplantingsvoorschriften opgelegd voor de achterliggende kavel, wat een leemte is in de voorschriften.*

*In casu is de inplanting van de woning op 13.05m van de voorste perceelsgrens echter ruimtelijk te verantwoorden. Bij een vrije invulling met een woning op een achterliggende kavel wordt courant minimaal 10m aangehouden, omdat men bij achterliggende kavels een volwaardig inrichtbare tuin heeft aan alle zijden van de woning, ook aan de voorzijde. Dit is anders bij kavels in eerste orde, waar een sterkere gerichtheid naar de achterzijde wordt aangenomen.*

*Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een bouwvrije strook van minstens 5.00m behouden. Dit is naar huidige normen voor een achterliggende kavel weinig en wordt aangepast naar 10.00m d.m.v. een voorwaarde die wordt opgelegd in de vergunning. Deze kavel heeft een grote tuinzone achter de woning, waardoor bij de opmaak van de verkaveling vermoedelijk werd uitgegaan van een gerichtheid naar de achterzijde. Nu blijkt*

*dat de woning inderdaad hoofdzakelijk gericht is naar de achterzijde van de kavel. Achter de woning blijft immers een voldoende grote en bruikbare tuin over met een diepte van circa 34m. Er wordt voldoende afstand gecreëerd ten opzichte van de voorliggende woningen en bijhorende tuinen zodat privacy hinder wordt voorkomen en nadelige inkijk in de naastliggende woningen of tuinen voldoende wordt beperkt.*

*De deputatie blijft bijgevolg bij haar standpunt zoals uiteengezet in de bestreden beslissing.*

*Met een afstand van 13.05m tot de voorste perceelsgrens, is dit standpunt trouwens geenszins strijdig met punt B van de aanvullende stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften, dat bepaalt dat een woning moet ingeplant worden op 10m van de rooilijn en op minimum 5m van de andere perceelsgrenzen. Bij gebrek aan een aangrenzende rooilijn, kan immers worden gesteld dat de woning moet ingepland worden op minimum 5m van de voorste perceelsgrens.*

*...*

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

*“ ...*

*17.*

*De betrokken verkaveling bevat twee loten, waarbij lot 1 zich aan de straatzijde bevindt en lot 2 achter lot 1 ligt. Hierdoor kan een verkavelingsvoorschrift dat bepaalt dat er moet worden gebouwd op 10 meter van de rooilijn enkel maar voor lot 1 gelden. Echter is, en zou het nooit mogelijk geweest zijn om de woning op lot 2 op 10 meter van deze rooilijn te plaatsen, gelet op het feit dat de perceelsgrens zich ongeveer op 65 m van de openbare weg bevindt.*

*18.*

*Indien dit voorschrift geïnterpreteerd zou moeten worden als eveneens geldende voor lot 2, zou dit betekenen dat het lot 2 niet bebouwbaar is. In deze absurde en totaal onredelijke interpretatie zou dit voorschrift fundamenteel in strijd met, ten eerste de wetten van de natuur en ten tweede de achterliggende ratio van een verkaveling, namelijk op het perceel van de verkaveling een woning of constructie tot bewoning te bouwen. Omdat een bedoeling van de verkavelingsvergunning juist is om aan de eigenaar de zekerheid te geven dat hij op zijn lot een woning mag bouwen, kan deze interpretatie niet de juiste zijn. Dit voorschrift werd aldus enkel opgelegd voor lot 1 aangezien het voor lot 2 een onmogelijk te realiseren voorwaarde omvat.*

*19.*

*Subsidiair, zou Uw raad van oordeel zijn dat dit voorschrift eveneens op het lot twee van toepassing zou zijn, dan dient zij buiten toepassing gelaten te worden, in toepassing van art. 159 van de Grondwet. Een dergelijke voorschrift is inderdaad in strijd met de (toenmalige) bepalingen van de wet van 9 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (art. 56 tot en met 58 ) en/of met de huidige art. 4.2.15. tot en met 4.2.18. van de VCRO. Inderdaad zou dit voorschrift een van de twee loten van de verkaveling niet bebouwbaar maken, wat niet enkel bovenvermelde bepalingen schendt, maar eveneens het evenredigheidsbeginsel.*

*Bijgevolg kan er geen sprake zijn van schending van artikel 4.4.1 § 1 VCRO, dat immers over een ‘afwijking’ spreekt.*

*Uiterst subsidiair dient dit voorschrift als het opleggen van een minimale afstand vanaf de rooilijn te worden geïnterpreteerd. Die afstand is dus in deze interpretatie geëerbiedigd.*

*...*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*1. De deputatie verweert zich dat de verkavelingsvoorschriften over de bouwvrije afstand van 10 m ten opzichte van de rooilijn niet kunnen worden toegepast – dus niet toepasselijk zijn – op kavels in 2de orde en dat er desbetreffend veeleer sprake is van een leemte in de verkavelingsvergunning zodanig dat de deputatie op basis van de gebruikelijke inzichten over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft geoordeeld.*

*Het verweer is in strijd met de motivering in de bestreden beslissing waarin wordt bevestigd dat “... de inplanting van de woning niet kan gebeuren zoals in de verkavelingsvoorschriften is voorzien” (...), wat de toepasselijkheid van de verkavelingsvoorschriften veronderstelt.*

*Waar in de bestreden beslissing voor het overige wordt overwogen dat de verkavelingsvoorschriften niet toepasselijk zijn en dat er sprake is van een leemte, is de motivering tegenstrijdig zoals toegelicht in het verzoekschrift tot vernietiging.*

*2. Tussenkomen de partijen verweren zich met de verwijzing naar de wetten van de natuur, maar die zijn aan verzoeker ongekend.*

*3. Zij stellen nog dat de verkavelingsvoorschriften dusdanig moeten worden geïnterpreteerd opdat bebouwing mogelijk zou zijn, doch op basis van artikel 4.4.1 §1 VCRO of een verkavelingswijziging kan de bebouwbaarheid eveneens worden gegarandeerd, uiteraard voor zover de verkavelingsvergunning niet is vervallen (zie eerste middel).*

*4. Ondergeschikt vorderen tussenkomen de partijen met toepassing van art. 159 GW dat het bewuste verkavelingsvoorschriften buiten toepassing zou worden verklaard, doch gelet op het één en ondeelbaar karakter van de verkavelingsvergunning kan hierop niet worden ingegaan. Ofwel wordt de verkavelingsvergunning in zijn geheel niet toegepast – maar dan kan de stedenbouwkundige vergunning hierin zijn rechtsgrond niet vinden -, ofwel wordt de verkavelingsvergunning in zijn geheel wel toegepast. Een tussenweg is niet mogelijk.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing in strijd met artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking toestaat op het verkavelingsvoorschrift betreffende de inplanting van de woning, opgenomen in de aanvullende voorschriften van de verkavelingsvergunning van 27 november 1963, zonder dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd. Dat voorschrift is volgens de verzoekende partij zonder meer van toepassing op lot 2. De verzoekende partij ontwaart daarbij een tegenstrijdigheid in de motieven in de bestreden beslissing. De verwerende partij overweegt dat de woning niet ingeplant kan worden, zoals in de verkavelingsvoorschriften voorzien is, wat de toepasselijkheid van de voorschriften veronderstelt, om vervolgens te stellen dat de verkavelingsvergunning geen duidelijke inplantingsvoorschriften voor de achterliggende kavel opleggen en een leemte vertonen.

2.

Het betrokken verkavelingsvoorschrift bepaalt dat de inplanting op tien meter van de rooilijn moet gebeuren.

Lot 2 ligt in tweede bouwlijn en wordt via een toegangsweg ontsloten. Het bebouwbare gedeelte ligt volgens de bestreden beslissing op ongeveer 64 meter van de weg. De verwerende partij overweegt dat de verkavelingsvergunning twee diepe percelen herverdeeld heeft. Een vergelijking tussen de bestaande en de vergunde toestand op het liggingplan bevestigt de juistheid van die overweging. Het is onmogelijk om op lot 2 een woning op tien meter van de grens van de Processieweg te bouwen.

Het verkavelingsplan en de voorschriften moeten in hun onderlinge samenhang en op een zinvolle wijze worden begrepen. Het collegebesluit van 27 november 1963 heeft een verkaveling van twee loten voor woningbouw vergund, waarbij de bestaande percelen herschikt werden door een lot in tweede bouwlijn te creëren. Het kan niet de bedoeling zijn geweest om een lot in tweede bouwlijn voor woningbouw te creëren en tegelijk dat lot aan een voorschrift te onderwerpen dat die woningbouw onmogelijk maakt, tenzij dan met toepassing van eventuele wettelijke afwijkingsmogelijkheden.

Door te stellen dat het betrokken verkavelingsvoorschrift niet van toepassing is op lot 2, geeft de verwerende partij aan dat voorschrift een correcte invulling van de draagwijdte. De aangevoerde schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO berust op de onjuiste premisse dat de bestreden beslissing een afwijking op dat voorschrift verleent.

Anders dan de verzoekende partij dat ziet, getuigt de motivering in de bestreden beslissing niet van een interne strijdigheid. De verwerende partij motiveert klaar en duidelijk dat het voorschrift niet van toepassing is op lot 2 en onderwerpt, bij ontstentenis van een sluitende regeling in de verkavelingsvoorschriften, de inplanting van de aangevraagde woning vervolgens aan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij betwist de motieven niet die de verwerende partij tot haar gunstige beoordeling gebracht hebben.

3.

Het middel wordt verworpen.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Kenneth DERIDDER en Valérie GILLARD is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 februari 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF