

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1126
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0672/A

Verzoekende partij	de heer Medard SCHEPENS , met woonplaatskeuze te 1820 Melsbroek, Nachtegaalslaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door mevrouw Veerle DEDOBBELEER

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heren Blondiau en Hoff, de aanvragers, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 24 juni 2013, ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande woning en tuinhuis op een perceel gelegen te Steenokkerzeel, Lijsterlaan 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 132B2.

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 6 juni 2017.

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

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

III. FEITEN

1.

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

2.

De vergunning wordt verleend voor het lot 68 van een verkaveling waarover de Raad in meerdere arresten heeft vastgesteld dat deze vervallen is.

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

- Met een besluit van 14 december 2009 wordt een verkavelingswijziging toegestaan die erin bestaat dat het lot met nummer 69 wordt gesplitst in een lot 69a en een lot 69b met het oog op de plaatsing van een elektriciteitscabine op het nieuwe lot 69b. Bij besluit van 15 april 2010 verklaart de verwerende partij het beroep tegen voormeld besluit onontvankelijk. Het beroep tot nietigverklaring bij de Raad tegen het besluit van 15 april 2010 van de verwerende partij is bij arrest van 21 april 2015 met nummer A/2015/0243 verworpen.
- Op 14 oktober 2010 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een elektriciteitscabine op het lot 69b. Het verzoek tot vernietiging is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0246 als onontvankelijk verworpen.
- Voor het lot 64 verleent de verwerende partij op 23 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0247 gegrond verklaard en het besluit van 23 december 2010 van de verwerende partij vernietigd.
De verwerende partij stelt met een besluit van 18 juni 2015 vast dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel niet langer bevoegd was om een vergunning te verlenen voor dit lot zodat de aanvraag stilzwijgend geweigerd is en het beroep zonder voorwerp is.
Het lot 64 is inmiddels verkocht aan derden.
De verwerende partij verleent op 5 februari 2015, na een beroep van de nieuwe aanvragers tegen de stilzwijgende weigering door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het lot 64. Tegen dit besluit van 5 februari 2015 is een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad, gekend onder rolnummer RvVb/1415/0781/A/0786.
- Voor het lot 65 verleent de verwerende partij op 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 gegrond verklaard en het besluit van 23 juni 2011 van de verwerende partij vernietigd.
De verwerende partij verleent op 2 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op het lot 65. Tegen dit besluit van 2 juli 2015 is er een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad, gekend onder rolnummer RvVb/1415/0780/A/0786.
- Voor het lot 66 verleent de verwerende partij op 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning aan dezelfde aanvrager als in dit dossier. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0244 gegrond verklaard en het besluit van 23 juni 2011 van de verwerende partij vernietigd. Met een besluit van 2 juli 2015 heeft de verwerende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op het lot 66 geweigerd.

- Voor het lot 67 verleent de verwerende partij op 9 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Met een arrest van 15 mei 2012 met nummer A/2012/0188 heeft de Raad de afstand van het beroep ingewilligd van het beroep tot vernietiging dat tegen deze beslissing werd ingediend bij de Raad.
- Voor het lot 63 verleent de verwerende partij op 21 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning. Tegen dit besluit is een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad, gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0447/A.
- Op 29 oktober 2015 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op kavel 62.
- Op 29 oktober 2015 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op kavel 69a.

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

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

3.

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

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

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

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel verklaart op 13 mei 2013 het bezwaar ongegrond.

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

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

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

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

De verwerende partij beslist op 5 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

4.

De verzoekende partij dient met een aangetekende brief van 26 oktober 2013 een beroep in bij de Raad dat strekt tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de beslissing van 5 september 2013. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing met een arrest van 15 april 2014 met nummer S/2014/0059 en met een arrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0532 vernietigt de Raad deze beslissing.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure bij de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 april 2016 om het beroep van de aanvragers in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 21 april 2016 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“
...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

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

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

tot op het peil -0.10 vanaf de straat tot aan het terras. Daarachter voorziet het terreinprofiel een zachte helling naar het bestaande maaiveldniveau.

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

5.3 Beschrijving van de plaats

Het betrokken goed is gelegen binnen de dorpskern van Melsbroek, langs de Lijsterlaan (vroeger Hoolantsstraat) vlak bij het kruispunt met de Stationslaan en de Parkingdreef. De woning zoals aangevraagd in 2013 werd ondertussen opgericht op de betrokken kavel nr. 68, de terreinaanleg is nog niet volledig uitgevoerd.

Het perceel in kwestie grenst achteraan aan 2 tuinzones van woningen langs de Nachtegaalslaan. Op het aanpalend perceel aan de zuidzijde werd een vrijstaande eengezinswoning (nr. 13) opgericht, daarnaast staan 2 gekoppelde woningen (nrs. 9-11) en verder is er nog een vrijstaande woning in opbouw (nr. 7). Het aanpalend perceel aan de noordzijde is momenteel nog onbebouwd (kavel 69a), waar recent wel een stedenbouwkundige vergunning door de deputatie werd verleend voor de bouw van een vrijstaande woning met 2 bouwlagen en een plat dak. Daarnaast ligt een akkerland. Aan de overzijde van de Lijsterlaan bevindt zich een oefenterrein van de golfclub. De bestaande bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband. De voorliggende weg werd in 2010 aangelegd over een lengte van ca. 135m vanaf het kruispunt met de Stationslaan, dit is tot net voorbij kavel 69. Concreet bestaat de weg uit een voetpad met klinkerverharding, een rijweg met asfaltverharding, een strook groenaanleg, een vrijliggend fietspad en een open gracht.

...

5.6 Openbaar onderzoek

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, is een openbaar onderzoek niet vereist indien het goed gelegen is in een niet-vervallen verkaveling én indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de bepalingen van deze verkaveling.

In het voorliggend geval werd de aanvraag wel aan een openbaar onderzoek onderworpen. Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over de ligging aan een niet voldoende uitgeruste weg, aangezien de vergunning met betrekking tot de aanleg van de weg door de Raad van State werd vernietigd; over het vervallen zijn van de betrokken verkavelingsvergunning en over het tegenstelbaar zijn van het verval van deze verkavelingsvergunning aan de betrokken eigenaars. Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift in de zitting van 13 mei 2013 behandeld en als volgt ongegrond verklaard:

“Er is voldaan aan de vereiste van een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat, zoals bepaald in artikel 4.3.5. van de VCRO. Hierin staat nergens dat dit een vergunde weg dient te zijn.

Het al dan niet vervallen zijn van de verkaveling maakt momenteel onderwerp uit van een lopende gerechtelijke procedure. De gemeente houdt zich, tot uitspraak ten gronde, aan haar oorspronkelijke standpunt, zijnde het niet vervallen zijn van de verkaveling.

Gezien door de BD voor een andere woning uit dezelfde verkaveling op datum van 9/12/2010 een vergunning werd afgeleverd en deze niet opgeschort, vernietigd of onrechtmatig werd bevonden, is er voldaan aan beide voorwaarden van art. 7.5.5. en is een eventueel verval niet meer tegenstelbaar aan huidige aanvragers.”

De eigenaars van de aangrenzende percelen aan de noord- en de oostzijde hebben het aanvraagformulier en de plannen voor akkoord mee ondertekend (inplanting van het tuinhuis op de perceelsgrenzen).

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 7.500l, en het hergebruik van het hemelwater voor 2 dubbeldienstkranen. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de voor dit dossier geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

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

c) Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde verkaveling nr. 191.FL.10, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 8 september 1964. Het betrokken perceel vormt kavel 68 van deze grote verkaveling van 69 kavels.

In de eerste beslissing van de deputatie met betrekking tot het voorliggend dossier en bij de andere voorgaande dossiers met betrekking tot aanvragen binnen deze verkaveling (zie historiek) werd door de deputatie steeds geoordeeld dat de betrokken verkavelingsvergunning als niet-vervallen kon beschouwd worden voor de kavels 62 tot en

met 69, of men de grondafstand langs de Hoolantsstraat (vroegere Lijsterlaan) nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval en of men de uitspraken van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu afwacht of niet. In de 2 arresten van 21 april 2015 met nummers A/2015/0244 en A/2015/0245 concludeerde de Raad voor Vergunningsbetwistingen evenwel dat de betrokken verkavelingsvergunning wel degelijk vervallen is. De Raad is immers van mening dat de verkavelingsvergunning naast de aanleg van de volledig nieuwe weg (Nachtegaalslaan) ook de verplichting oplegde om onder andere de bestaande Hoolantsstraat te verbeteren en in dit kader grondafstand te voorzien. Aangezien de uitrustings- en verbeteringswerken aan de Hoolantstraat niet vóór 31 december 1972 waren voltooid en ook de grondafstand, die als last werd opgelegd, niet tijdig werd gerealiseerd, werd door de Raad geconcludeerd dat de verkavelingsvergunning vervallen is.

d) Tegelijkertijd werd in de beide arresten van 21 april 2015 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen ook een uitspraak gedaan met betrekking tot de niet-tegenstelbaarheid van het verval van deze verkavelingsvergunning. In artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is namelijk bepaald dat het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4., niet kan worden tegengesteld aan personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden:

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

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft vastgesteld in het dossier met betrekking tot de verkavelingswijziging, aangevraagd door nv Intop in naam van nv Terraquist, dat deze nv Terraquist sinds 12 september 2008 de eigenaar is van de kavels 62 tot en met 69 en besluit hieruit dat de definitief geworden verkavelingswijziging voor de afsplitsing van kavel 69 voor de oprichting van een elektriciteitscabine, vergund door de deputatie op 15 april 2010, ten aanzien van de nv Terraquist kan beschouwd worden als een vertrouwenwekkende handeling, waardoor het verval van de verkavelingsvergunning haar op grond van artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet tegenstelbaar is. Daarnaast stelt de Raad dat uit dit artikel 7.5.5. en de parlementaire voorbereiding bij dit artikel duidelijk blijkt dat het verval van de verkavelingsvergunning enkel niet kan worden tegengeworpen aan personen die een vertrouwenwekkende handeling hebben verkregen over één of meerdere van hun kavels binnen de vervallen verkaveling of die ten aanzien van (één van) hun rechtsvoorgangers is gesteld. De niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning is dus ook van toepassing voor alle rechtsopvolgers van nv Terraquist, met andere woorden diegenen die beschikken over een zakelijk recht met nv Terraquist.

De deputatie onderschrijft deze stelling dat het verval van de verkavelingsvergunning door de definitief geworden verkavelingswijziging met betrekking tot kavel 69 niet tegenstelbaar is aan nv Terraquist en al haar rechtsopvolgers ten aanzien van de kavels 62 tot en met 69.

e) De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt in het arrest nr. A/1516/0532 van 2 februari 2016 dat de deputatie heeft nagelaten te onderzoeken of de vergunningsaanvrager van kavel 68, zijnde de heren Michel Blondiau-Philippe Hoff, op het moment van het afleveren van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een rechtsopvolger is van de heer David Vancraeynest en mevrouw Martine Sadin. Uit bijkomend onderzoek blijkt nu dat er geen rechtstreeks zakelijk recht is tussen de heren Michel Blondiau-Philippe Hoff (kavel 68) en de heer en mevrouw Vancraeynest-Sadin (kavel 67), maar wel tussen deze vergunningsaanvragers van kavel 68 en de nv Terraquist. De nv Terraquist heeft namelijk de betrokken kavel 68 op 8 maart 2011 verkocht aan de heren Michel Blondiau-Philippe Hoff. De heren Michel Blondiau-Philippe Hoff zijn dan ook overeenkomstig de hierboven aangehaalde visie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, en bijgetreden door de deputatie, als rechtsopvolgers van de nv Terraquist te beschouwen waardoor het verval van de verkavelingsvergunning niet kan tegengesteld worden aan hen.

f) Tijdens de procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen in dit dossier wordt door de derden aangehaald dat de niet-tegenstelbaarheid van het verval niet geldt voor de eigenaar van een kavel in het geval er na dit verval nog een vergunning werd afgeleverd ten aanzien van een andere kavel van een andere eigenaar. Dit wordt niet bijgetreden. In het bewuste artikel 7.5.5. staat namelijk niet dat de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning enkel van toepassing is op de kavel waarvoor nadien nog een vergunning werd verleend. De niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning geldt voor de betrokken persoon voor alle kavels binnen die verkaveling in zijn eigendom. Dergelijke beperking zou trouwens ook volledig ingaan tegen de geest van artikel 7.5.5. Anders zou er bij de eerste voorwaarde in dit artikel niet staan: vergunningen of attesten verleend ten aanzien van 'één of meer kavels van deze personen'. Indien een persoon eigenaar is van meerdere kavels binnen een verkaveling en er wordt een vergunning verleend voor één van deze kavels dan blijft de verkavelingsvergunning geldig voor deze persoon ten aanzien van al zijn kavels. Er werd immers een vertrouwenwekkende handeling gesteld waardoor de betrokken persoon terecht mag oordelen dat de verkavelingsvergunning voor hem (en al zijn rechtsopvolgers) niet vervallen is voor alle kavels die hij bezit binnen de verkaveling in kwestie.

Op het moment dat de verkavelingswijziging van kavel 69 verleend werd aan de nv Terraquist was deze rechtspersoon eigenaar van de kavels 62 tot en met 69. De niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning geldt dus ten aanzien van al deze kavels, voor de nv Terraquist en al zijn rechtsopvolgers. Het verval van de verkavelingsvergunning is dus ook niet tegenstelbaar aan de heren Michel Blondiau-Philippe Hoff aangezien zij rechtsopvolgers zijn van de nv Terraquist voor wat betreft de betrokken kavel 68.

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

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

verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De betrokken Lijsterlaan was zonder twijfel op het moment dat de voorliggende aanvraag werd ingediend een bestaande voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dit tot net voorbij de kavel 69a. De vergunningstoestand van de weg in kwestie vormt geen criterium in het artikel 4.3.5., het feit dat de stedenbouwkundige vergunning inzake de aanleg van de wegenis ondertussen vernietigd is, doet in se niets af aan het effectieve bestaan van deze weg.

i) Ten slotte is de voorliggende aanvraag eveneens verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging binnen een verkavelingsvergunning kan hiervoor verwezen worden naar het art. 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag. Hierin wordt gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld hebben. Aangezien deze verkaveling wel degelijk nog van toepassing is voor de voorliggende aanvraag op de betrokken kavel 68 kan hier dus alsnog naar verwezen worden.

j) Ten overvloede kan hier aan toegevoegd worden dat de beoogde woning vanuit ruimtelijk standpunt zeker verantwoord is op die plek. De bestemming van wonen is sowieso functioneel inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid. De oprichting van een woning is in feite gewoon een uitwerking van de ordening die binnen het betrokken gedeelte van het woonuitbreidingsgebied bepaald werd door de verkavelingsvergunning van 1964. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling of kunnen er opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Daarnaast kan gesteld worden dat de op te richten woning zich zal integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen. De bouwdichtheid evenals het ruimtegebruik op het perceel zijn erg vergelijkbaar als die van de omliggende bebouwde percelen. De schaal van de nieuwe woning sluit ook voldoende aan op de aanpalende woningen. De beoogde woning met 2 bouwlagen en een plat dak zal passen binnen het straatbeeld van de Lijsterlaan, waar ondertussen nog andere woningen vergund zijn met platte daken. Inzake impact op de mobiliteit kan aangenomen worden dat de voorliggende straat de vervoersbewegingen voor 1 bijkomende woning zeker wel aankan.

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

volledig opgevangen worden op het eigen perceel, de afwatering mag geenszins afgeleid worden naar de naastliggende percelen. In die zin zal opgelegd worden dat de aansluitingen met het oorspronkelijk bestaand maaiveld moeten plaatsvinden op het eigen terrein.

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

- overeenkomstig artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het verval van de verkaveling nr. 191.FL.10 van 8 september 1964 door de definitief geworden verkavelingswijziging voor de afsplitsing van kavel 69 voor de oprichting van een elektriciteitscabine, vergund door de deputatie op 15 april 2010, niet tegengesteld worden aan de vergunningsaanvragers van het voorliggend dossier (de heren Michel Blondiau-Philippe Hoff), die als rechtsopvolgers van de nv Terraquist zijn te beschouwen;*
- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op kavel 68 voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften;*
- de woning wordt daarnaast opgericht op een perceel dat op het ogenblik van de aanvraag wel degelijk gelegen is langs een bestaande voldoende uitgeruste weg;*
- de betrokken woning integreert zich binnen de ruime bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband; langs de Lijsterlaan werden bovendien reeds 4 andere woningen met platte daken vergund door de deputatie.*

...

De aanvraag inzake het bouwen van een vrijstaande woning en tuinhuis, gelegen Lijsterlaan 15 te Steenokkerzeel, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 132b2 (kavel 68) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van Infrax van 3 april 2013 (als bijlage 1) worden stipt nageleefd;*
- de nivellering rondom de woning en in de achteruitbouwstrook, zoals voorzien op de terreinprofielen, wordt toegestaan; ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen moeten de oorspronkelijke maaiveldniveaus wel behouden blijven over stroken van min. 0.50m breed; de overgangen naar de bestaande terreinniveaus dienen uitgevoerd te worden met taluds met een maximale hellingsgraad van 30°.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

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

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

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat het verval van de verkaveling tegenstelbaar is aan de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning. Zij verwijst naar artikel 7.5.5 VCRO en naar de memorie van toelichting bij het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid. De verzoekende partij leidt uit deze memorie van toelichting af dat de vergunningen, wijzigingen, ... waarvan sprake in artikel 7.5.5 VCRO enkel verleend kunnen zijn aan de “vermelde personen” of aan hun “rechtsvoorgangers” doch dat dit geen afbreuk doet aan de vereiste dat het moet gaan om “kavels van de vermelde personen”. De verzoekende partij stelt dat iedere andere interpretatie in tegenspraak is met het dispositief van het decreet en dus niet toelaatbaar is. Zij stelt dat het verval tegenstelbaar blijft aan personen die eigenaar zijn van een kavel, wanneer een rechtsvoorganger van deze personen, wijzigingen heeft verkregen voor één of meer kavels die geen eigendom zijn van deze personen. De verzoekende partij stelt dat, nog afgezien van de foutieve en verwarde zinsconstructie, de overweging in het vernietigingsarrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 over artikel 7.5.5 VCRO niet in overeenstemming is met het decreet. Bij een vergunning/wijziging verleend aan de rechtsvoorganger kan het verval immers enkel dan niet worden tegengesteld aan de eerstgenoemde personen wanneer de vertrouwenwekkende handeling betrekking had op een kavel van deze personen.

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

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

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

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

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

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

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

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

2

Wat het eerste middelonderdeel betreft, stelt de verwerende partij dat zij het standpunt van de verzoekende partij bijtreedt dat de verkaveling vervallen is. Ze is verder van oordeel dat de aangevoerde kritiek zonder voorwerp is en dus niet kan leiden tot vernietiging en dat het onderdeel op die grond als onontvankelijk moet worden verworpen. De verwerende partij wijst erop dat zij zich met de bestreden beslissing voegt naar het standpunt van de Raad.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, verwijst de verwerende partij integraal naar wat over de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning is uiteengezet in de bestreden beslissing. Ze stelt dat de beslissing geenszins gemotiveerd is door een loutere stijlformule, maar inhoudelijk onderbouwd is door deugdelijke motieven.

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

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

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

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

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

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

Ze verwijst nog naar de bestreden beslissing om te stellen dat ze niet enkel met de verkavelingsvergunning heeft rekening gehouden maar verder ook nog het plat dak heeft beoordeeld en de gevraagde terreinophoging waarvoor ze een beperking oplegde.

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

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat zij het vervallen zijn van de verkaveling aanbrengt als een gegeven waarover geen betwisting bestaat en dat het enkel wordt vermeld voor het goed begrip van het tweede onderdeel waarin de tegenstelbaarheid van het verval aan de aanvragers wordt aangetoond.

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

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

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

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

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

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

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een vrijstaande woning met tuinhuis op lot 68 binnen de verkaveling 1918/FL/10 van 16 september 1964 zoals gewijzigd bij besluit van de verwerende partij 15 april 2010.

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

2.

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

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

3.

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

3.1

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

Ter zake moet worden vastgesteld dat de verwerende partij, zoals ze ook behoorde te doen, rekening heeft gehouden met het gezag van gewijsde van het arrest van 7 februari 2016 met nummer RvVb/A/2015/0532 van de Raad en in die zin heeft onderzocht of de vergunningsaanvragers de rechtsopvolgers zijn van een persoon die stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verkregen, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft verkregen met verwijzing naar de verkavelingsvergunning nadat deze reeds vervallen was.

In het beschikkend gedeelte van het arrest van de Raad van 7 februari 2016 met nummer RvVb/A/2015/0532 werd de beslissing van de verwerende partij van 5 september 2013 vernietigd. Dit arrest heeft inmiddels kracht van gewijsde tussen de partijen verkregen aangezien het niet met een cassatieberoep werd bestreden.

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

In dit arrest wordt overwogen:

“ ...

2.

[...]

2.1

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

“ ...

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

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

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

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

2.2

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

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

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

Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij naar haar beslissing van 9 december 2010 verwijst, waarbij op grond van de verkavelingsvergunning van 1964 een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning, en deze vergunning als basis gebruikt om te stellen dat het verval van de verkavelingsvergunning op grond van artikel 7.5.5 VCRO niet tegenstelbaar is. De beslissing van 9 december 2010 is bij de Raad aangevochten in de zaak met het rolnummer 1011/0505/SA/2/0430. De Raad heeft in deze zaak de afstand van geding vastgesteld met het arrest A/2012/0188 van 15 mei 2012, zodat deze stedenbouwkundige vergunning definitief geworden is.

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

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

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

2.3

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

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

De Raad kan bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing echter enkel rekening houden met de motieven die uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen. De verwijzing in de nota van 15 december 2015 naar de niet tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning ten aanzien van de nv TERRAQUIST en naar de verkoopakte tussen de nv TERRAQUIST en de tussenkomende partij, betreft een post factum motivering waarover niets in de bestreden beslissing zelf is opgenomen. De Raad kan met deze motivering in de beoordeling van de voorliggende zaak

dan ook geen rekening houden. Ook het antwoord van de verzoekende partij hierop kan dus niet in de beoordeling worden betrokken, temeer nu ook artikel 4.8.25 VCRO bepaalt dat de partijen ter zitting geen bijkomende stukken kunnen overmaken aan de Raad.

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

3.

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

...

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

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

3.2

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

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

Een persoon ten aanzien van wie een dergelijke vertrouwenwekkende handeling is gesteld kan beroep doen op de niet-tegenstelbaarheid **voor al zijn kavels binnen de verkaveling** aangezien de tekst van het betreffende artikel 7.5.5 VCRO louter stelt dat het verval van een verkavelingsvergunning – dus in het algemeen – niet aan de betrokkene kan worden

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

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

Het tweede onderdeel is dan ook ongegrond.

4.

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

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

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

5.

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

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

Het vierde middelonderdeel dient verworpen te worden.

6.

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

Met verwijzing naar de beoordeling van het tweede middelonderdeel, stelt de Raad ook hier vast dat de verzoekende partij vertrekt van een verkeerd uitgangspunt. Aangezien de verkavelingsvergunning op niet-tegenstelbare wijze is vervallen ten aanzien van de vergunningsaanvrager, mocht de verwerende partij, wat de verenigbaarheid met de goede

ruimtelijke ordening betreft, verwijzen naar de verkavelingsvergunning voor zover deze op voldoende wijze de aspecten van goede ruimtelijke ordening regelt. Dit laatste wordt op geen enkel ogenblik door de verzoekende partij in vraag gesteld daar zij enkel voorhoudt dat er met de verkavelingsvergunning geen rekening mocht worden gehouden.

Het vijfde middelonderdeel dient verworpen te worden.

7.

In het laatste en zesde middelonderdeel argumenteert de verzoekende partij dat het betrokken lot 68 niet gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg zoals vereist door artikel 4.3.5 VCRO en dat de Raad hierover reeds ambtshalve een vraag heeft gesteld.

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

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

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

Het zesde middelonderdeel dient te worden verworpen.

8.

Het middel wordt in al zijn onderdelen verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. 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 22 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS