

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2013/0079 van 19 februari 2013
in de zaak 1112/0627/SA/4/0559

In zake:

1. de **gemeente ASSE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ASSE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede verzoekende partij van 7 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning en het rooien van twee bomen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 10 oktober 2012 met nummer S/2012/0214 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefan WALGRAEVE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 10 december 1963 verleent de tweede verzoekende partij een verkavelingsvergunning voor gronden gelegen te [REDACTED] waarbij twee bouwloten worden gecreëerd. De percelen waarop de thans bestreden beslissing betrekking heeft, maken als lot 2 deel uit van deze verkavelingsvergunning.

Op 31 maart 1964 verleent de tweede verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, een garage en een bijgebouw. De vergunde werken werden slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Enkel de ruwbouw van het bijgebouw werd uitgevoerd maar het gebouw werd nooit winddicht gemaakt.

De tussenkomende partij koopt op 2 februari 1998 de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Verschillende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, ingediend door de tussenkomende partij, worden geweigerd door de tweede verzoekende partij.

Op 13 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de tweede verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning (wijziging van de bestaande bouwvergunning dd. 31 maart 1964) Rooien van twee bomen”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De percelen behoren wel tot de omschrijving van een behoorlijk vergunde verkaveling nr. V4/63 van 10 december 1963. De verzoekende partijen betwisten dat deze verkavelingsvergunning niet zou zijn vervallen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 augustus 2011 tot en met 31 augustus 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt op 1 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede verzoekende partij weigert op 7 november 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Beknopte beschrijving van de aanvraag:

Op bovenvernoemd goed voorziet het ingediend project het bouwen van een ééngzinswoning.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg:

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, is de bouwplaats gelegen in een agrarisch gebied. Deze gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...

Historiek:

De aanvraag kent een lange voorgeschiedenis.

...

Eind 2010 heeft [REDACTED] opnieuw een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor de bouw van een woning op lot twee. Deze werd geweigerd door de Deputatie op 12 mei 2012 om volgende redenen:

- *de bepaling in artikel 7.5.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die inhoudt dat verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben verkregen*

- vóór 1 september 2009 onder bepaalde voorwaarden wel het verval van de verkaveling verhinderen, geldt slechts sinds de laatste decreetwijziging enkel nog voor verkavelingen die verleend werden ná 22 december 1970;
- voor verkavelingen van vóór 22 december 1970 geldt enkel nog artikel 7.5.4., dat een vermoeden van verval instelt voor de niet-bebouwde delen van dergelijke oude verkavelingen;
 - in dit geval dient kavel 2, door de aanwezigheid van het bijgebouw met stallingen en garages wel degelijk als bebouwd beschouwd te worden; voor de bebouwde kavel 2 kan de verkavelingsvergunning niet meer vervallen;
 - de voorliggende aanvraag voor het oprichten van een vrijstaande woning op kavel 2 is echter nog steeds niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder voor wat de hoogte van de woning betreft en dit in combinatie met de beoogde terreinophoging;
 - de hoogtematen zijn wel bepaald ten opzichte van het grondpeil en niet meer vanaf het vloerpeil van de benedenverdieping zoals bij de vorige aanvraag, maar het opgetekende grondpeil rondom de woning kan niet als het 'normaal grondpeil' beschouwd worden zoals opgelegd in de geldende voorschriften;
 - de aanvraag voorziet in een aanzienlijke ophoging van het terrein ter hoogte van de woning, zodat deze woning op een volledig horizontaal vlak zou komen te staan; deze aanzienlijke reliëfwijziging kan niet als een normale nivellering van het natuurlijk peil beschouwd worden en is vanuit ruimtelijk standpunt ook niet aanvaardbaar; het bouwontwerp houdt geen rekening met de specifieke kenmerken van het terrein, dat een sterk verval kent in zuidwestelijke richting.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen is niet gewijzigd sinds vorige aanvraag. De verkavelingsvergunning is vervallen. De aanvraag wordt behandeld als zijnde een aanvraag in agrarisch gebied.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat gelegen is in een zeer landelijke omgeving van de grootschalige open ruimte ten zuid-westen van Asse-Centrum. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een afwisselende invulling van grasland, akkerland, bebossing en versnipperde bebouwing.

De onmiddellijke omgeving omvat de open ruimte gelegen tussen de vallei van de Ijzenbeek en de vallei van de Nieuwermolenbeek. Het gebied is ingevuld met grasland, bebossing en akkerland en de landgoederen van het [REDACTED] kasteel, het Hof te [REDACTED] en het kasteel [REDACTED]. Verder is er bijna geen bebouwing aanwezig in de omgeving, met uitzondering van beperkte agrarische bebouwing.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel binnen een in 1963 vergunde verkaveling met twee loten. Lot één is onbebouwd en ingevuld met grasland, lot twee is bebouwd met een in 1964 opgetrokken garage met stallingen (niet afgewerkt) en de fundering van een niet opgericht woonhuis. Over de loten loopt een dreef met Amerikaanse eik en Linde. De verkaveling ligt aan een niet-verharde en niet-uitgeruste weg.

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een ééngezinswoning. Deze woning heeft drie bouwlagen, met name een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping en een dakverdieping. Hierbij worden een deel van de funderingen herbruikt van de werken die in 1999 werden aangevangen. Zoals in de historiek vermeld werden deze funderingswerken stilgelegd op 17 december 1999.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Gelet op het voorgaande dient de verkavelingsvergunning als vervallen te worden beschouwd. Bijgevolg dient de aanvraag te worden beoordeeld op haar overeenstemming

met de voorschriften van het gewestplan. Omdat de aanvraag strijdig is met die voorschriften, dient de vergunning te worden geweigerd.

Algemene conclusie:

Het aangevraagde bouwproject is onverenigbaar met de bepalingen van het gewestplan vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 7 NOVEMBER 2011 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...*

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 21 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 februari 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met een grondoppervlakte van 21.00m x 8.81m, ingeplant op 12.00m ten zuiden van het reeds grotendeels opgerichte bijgebouw met garage en stallen. Er zou verder gebouwd worden op de reeds deels opgerichte niet-vergunde kelder verdieping.

Het verschil met de vorige aanvraag is dat de woning opgesplitst wordt in 2 volumes, waarbij de nulpas verspringt in functie van de terreinhelling. De nulpas (= afgewerkt vloerpeil van de benedenverdieping) van het rechter gebouwdeel ligt 0.30m lager dan dat van het bijgebouw, de nulpas van het linker gebouwdeel ligt nog eens 0.80m lager. Het niveauverschil wordt intern opgevangen met 4 treden op de benedenverdieping en 3 op de verdieping. Deze opsplitsing en verspringing in de 2 volumes maakt ook dat het natuurlijk maaiveld rondom de woning minder opgehoogd wordt.

In tegenstelling tot de vorige aanvraag, waar rondom de woning een volledige ophoging werd voorgesteld tot op het peil ca. -0.30, worden de ophogingen volgens de voorliggende plannen beperkt tot maximaal 0.50m.

De indeling van de verdiepingen is, op een aantal kleine verschillen na, wel nagenoeg dezelfde als bij de vorige aanvraag, met op de benedenverdieping de leefruimtes en op de verdieping, grotendeels onder het dak, 3 slaapkamers en bijhorende sanitaire ruimtes.

...

De voorgestelde architectuur is eveneens identiek aan de vorige aanvraag. De woning heeft een zeer landelijk karakter, onder meer door de gekozen vensterindeling, de ontworpen dakkapellen en het materiaalgebruik.

...

Daarnaast is ook de voorgestelde terreininrichting dezelfde als bij de vorige aanvraag.

...

5.3 Beschrijving van de plaats

Het betrokken goed is gelegen in de grote open ruimte ten zuidwesten van Asse, tegen de grens met de gemeente Dilbeek aan. De omgeving is zeer landelijk, het heuvelachtig landschap wordt gekenmerkt door zowel graslanden, akkerlanden als bebossing. Het goed is gelegen langs de [REDACTED], een klein landelijk wegje, dat ter hoogte van het betrokken goed niet verhard, noch uitgerust is. In de onmiddellijke omgeving komt nauwelijks bebouwing voor, de dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op ca. 200m, op het einde van de Bruggeveldstraat, de straat die in het verlengde ligt van de [REDACTED], maar dan op grondgebied van Dilbeek.

Op het betrokken goed staat momenteel een niet-winddicht bijgebouw, een stuk tuinmuur en delen van een kelder verdieping van een woning. Het bijgebouw is ingeplant op gemiddeld 10.00m van de zijdelingse perceelsgrens en heeft een oppervlakte van 6.50m x 19.00m. Dit bijgebouw was volgens de oorspronkelijke vergunning van 1964 bestemd voor stallen. Naast de bestaande constructies is het betrokken goed langs de zijde van de [REDACTED] grotendeels bebost.

...

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is net gelegen ten noorden van het overstromingsgevoelig gebied langs de Nieuwermolenbeek, volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde 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 volgens het kelderplan in de plaatsing van 2 hemelwaterputten met een totale inhoud van 17.500l, 2 infiltratiebekkens met een totale oppervlakte van 4m² en een buffervolume van 4.180l en 2 pompinstallaties voor het hergebruik van het hemelwater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de 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 agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen of verbouwen van een eengezinswoning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

c) Het goed vormt kavel 2 van de verkavelingsvergunning nr. V4/63, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 december 1963. Het discussiepunt hieromtrent is het al dan niet vervallen zijn van deze verkavelingsvergunning. Bij de 2 voorgaande beroepsdossiers (zie historiek) werd door de deputatie geoordeeld dat deze verkavelingsvergunning voor de betrokken kavel 2 niet vervallen is. Er is in het voorliggend dossier geen enkel nieuw element dat een gewijzigd standpunt over het verval van de verkavelingsvergunning met betrekking tot deze kavel 2 zou kunnen rechtvaardigen.

d) Zoals gesteld in het voorgaand dossier (dossiernummer 2011-0065) is voor de vervalregeling van verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970 enkel artikel

7.5.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van kracht. Dit artikel stelt een vermoeden van verval in voor de niet-bebouwde delen van verkavelingen die dateren van voor 22 december 1970. Deze vervalregeling heeft enkel betrekking op de onbebouwde kavels. De cruciale vraag die reeds bij het voorgaand dossier gesteld werd, is of het kwestieuze perceel, zijnde kavel 2 waarop de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft, al dan niet als bebouwd moet beschouwd te worden. In 1964 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning met een vrijstaand bijgebouw bestemd als stalling. De vergunde werken werden slechts gedeeltelijk uitgevoerd, enkel de ruwbouw van het bijgebouw is gerealiseerd. Dit gebouw met stallen en garages is nooit winddicht gemaakt.

Volgens de opmerkingen/aanbevelingen op de website van het Ministerie van Ruimtelijke Ordening (www.ruimtelijkeordering.be) dient een kavel als onbebouwd beschouwd te worden zolang de in de verkaveling voorziene woningbouw niet is gerealiseerd. Volgens het Ministerie van Ruimtelijke Ordening maakt bebouwing met een tuinhuisje een kavel dan ook niet 'bebouwd'. Naar analogie zou de betrokken kavel 2 door de oprichting van het bijgebouw met stallen en garages evenmin als bebouwd mogen beschouwd worden. Deze zienswijze wordt in de rechtspraak en/of rechtsleer echter niet bevestigd, integendeel. In de heersende rechtspraak en rechtsleer wordt meermaals aangenomen dat, bij gebrek aan enige wettelijke of decretale definitie van het begrip 'bebouwing', dit begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen en bijgevolg ruim dient te worden opgevat. 'Bebouwde percelen' zijn dan ook percelen waar gebouwen op staan, ongeacht de grootte, de bestemming en zelfs de vergunningstoestand van deze gebouwen. Er dient gekeken te worden naar de feitelijke situatie. Volgens deze opvatting dient de betrokken kavel 2 bijgevolg wel degelijk als bebouwd beschouwd te worden.

e) Aangezien het vermoeden van verval uit artikel 7.5.4. enkel geldt voor percelen waarop geen gebouwen werden geplaatst, kan dit dan ook niet van toepassing verklaard worden voor de betrokken bebouwde kavel 2. Algemeen gesteld kunnen verkavelingsvergunningen enkel vervallen voor de onbebouwde kavels, voor bebouwde kavels geldt geen vervalregeling. Immers, voor de percelen waarvoor de vergunning wel tijdig is gerealiseerd, behoudt de verkavelingsvergunning haar volle rechtskracht. Anders oordelen zou een grote schending van het rechtszekerheidsbeginsel inhouden, op verworven rechten kan immers niet zomaar teruggekomen worden. In dit geval is het oprichten van het bijgebouw dat mee vergund werd op 31 maart 1964 wel degelijk te beschouwen als een realisatie van de verkavelingsvergunning. Voor een dergelijke bebouwde kavel kan de verkavelingsvergunning niet meer vervallen.

f) Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse is van mening dat de betrokken verkavelingsvergunning wel vervallen is. Volgens het gemeentebestuur is het niet omdat het meldingssysteem en het vermoeden van verval overeenkomstig artikel 7.5.4. enkel van toepassing is op de onbebouwde kavels, dat er voor de reeds bebouwde kavels dan geen vervalregeling van toepassing is. Op de bewuste kavel zou de oude vervalregeling van de artikelen 74, §2 en §3 van de oude stedenbouwwet (22 december 1970) nog van toepassing zijn. Dat de bebouwing van het goed het verval van een oude verkaveling niet verhindert wordt in een aanvullende nota naar aanleiding van het ingediend beroep gesteund op 2 arresten, met name een arrest van de Raad van State van 15 september 2010 (nr. 207.376) (Van Looy) en een arrest van het Grondwettelijk Hof van 18 januari 2012 (nr. 2012/6). Uit studie van deze arresten blijkt evenwel dat het hier telkens gaat om een onbebouwde kavel van een eerder verleende verkavelingsvergunning, die voor wat betreft dat onbebouwde perceel vervallen verklaard wordt. De vergelijking gaat in die zin dan ook niet op.

g) De stelling dat voor de betrokken kavel louter gekeken moet worden naar de vervalregeling omschreven in de oude stedenbouwwet wordt daarnaast evenmin bijgetreden. Integendeel, artikel 7.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de regelingen van de Codex, behoudens andersluidende bepalingen, onmiddellijke werking hebben. Dit wordt als volgt verduidelijkt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid:

"Indien niets anders is bepaald, geldt als principe de onmiddellijke werking van de regels van voorliggend ontwerpdecreet. De onmiddellijke werking wordt omschreven als de toepassing van de nieuwe norm, niet alleen op feiten die zich voordoen na het inwerkingtreden van de nieuwe wetgeving, maar ook op de na die inwerkingtreding ontstane rechtsgevolgen van voordien voorgevallen feiten."

Met betrekking tot de oudste verkavelingen, daterend van voor 22 december 1970, is artikel 7.5.4. van toepassing, voor de verkavelingsvergunningen die verleend zijn vanaf 22 december 1970 en voor 1 mei 2000 is artikel 7.5.6. van kracht. In beide artikelen wordt daarnaast verwezen naar de artikelen 4.6.4. tot en met 4.6.8. waarin de algemene vervalregeling voor verkavelingsvergunningen is vastgelegd. De bepalingen van de Codex zijn dus wel degelijk van toepassing voor alle oudere verkavelingen.

h) Bijkomend kan ook gekeken worden naar de formulering van de algemene vervalregeling voor verkavelingsvergunningen in artikel 4.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In alinea 5 van dit artikel is expliciet opgenomen dat het verval slechts geldt ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling. Dit is trouwens niet meer dan een continuering van de vroegere vervalregeling. Overeenkomstig artikel 129 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verviel een verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, onder deze wetgeving eveneens van rechtswege voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte indien niet voldaan was aan de tijdsgebonden voorwaarden. Dit stemt inhoudelijk perfect overeen met de huidig geldende vervalregeling vastgelegd in artikel 4.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De vervalregelingen zijn enkel van toepassing voor de onbebouwde kavels en niet voor de reeds bebouwde kavels.

i) Bovendien werd bij de decreetswijziging van 16 juli 2010 aan dit artikel 4.6.4. het volgende toegevoegd: "Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld." Uit het verslag naar aanleiding van deze decreetswijziging (Stuk 349 (2009-2010) nr. 13) kan hieromtrent het volgende gelezen worden:

"Het is reeds lang een administratieve praktijk om niet enkel verkoop van kavels in aanmerking te nemen bij het berekenen van het quorum voor het stuiten van het verval van verkavelingen. Ook bebouwing door de verkavelaar (wat ook uiteraard een realisatie van de verkavelingsvergunning is) wordt in rekening gebracht. Dat is tot nu toe niet in de decreetteksten terug te vinden en dat wordt rechtgezet door artikel 14, dat artikel 4.6.4, VCRO, wijzigt."

Dit bevestigt nogmaals het algemeen principe dat een verkavelingsvergunning met betrekking tot bebouwde percelen niet meer kan vervallen.

j) Er wordt dus besloten dat de verkavelingsvergunning van 1963 voor wat kavel 2 betreft niet vervallen is. De voorliggende aanvraag voor de oprichting van een woning op kavel 2 dient bijgevolg getoetst te worden aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften van

deze verkavelingsvergunning. Deze voorschriften bestaan uit de oorspronkelijk door de verkavelaar voorgestelde voorschriften, aangevuld en gewijzigd door de gemachtigd ambtenaar met de bijlagen Ia en Ib en enkele bijkomende voorwaarden.

Het voorliggend ontwerp is in vergelijking met het ontwerp van de vorige aanvraag aangepast, en dit in de cruciale punten die de vorige keer aanleiding gaven tot een weigering, met name de hoogte van de woning in combinatie met de reliëfwijziging. In de verkaveling is opgelegd dat de maximumhoogte der gebouwen tussen normaal grondpeil en onderkant kroonlijst 6.00m is en dat de villa's maximum 1 verdieping zullen hebben, waarbij gebouwen met 1 verdieping een hoogte hebben van maximaal 9.50m. Met het voorliggend ontwerp is nu wel volledig voldaan aan deze maximale hoogtes van 6.00m en 9.50m. Daarnaast zijn de grondophogingen rondom de woning nu ook beperkt tot maximaal 0.50m, dit is wel te beschouwen als een gewone nivellering van het terrein en dus in overeenstemming met het geldend voorschrift met betrekking tot reliëfwijzigingen (artikel III b) van bijlage Ib).

Door de woning op te splitsen in 2 bouwvolumes met een verspringende nulpas wordt nu veel meer rekening gehouden met de specifieke kenmerken van het terrein, dat een sterk verval kent in zuidwestelijke richting. Aangezien de beoogde woning volgens het voorliggend ontwerp voldoet aan de geldende verkavelingsvergunning komt de aanvraag dan ook in aanmerking voor een vergunning.

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

- er is in het voorliggend dossier geen enkel nieuw element dat een gewijzigd standpunt over het verval van de verkavelingsvergunning met betrekking tot deze kavel 2 zou kunnen rechtvaardigen;
- de betrokken kavel 2 wordt, door de aanwezigheid van het bijgebouw met stallen en garages, wel degelijk als bebouwd beschouwd; voor dergelijke bebouwde kavel kan de verkavelingsvergunning niet meer vervallen;
- dat de vervalregelingen voor verkavelingsvergunningen enkel van toepassing zijn voor de onbebouwde kavels en bijgevolg niet voor de reeds bebouwde kavels blijkt eveneens uit de artikelen 4.6.4. en 7.5.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bepalingen die wel degelijk ook van toepassing zijn voor oudere verkavelingen die dateren van voor de Codex;
- daarnaast is de voorliggende aanvraag voor het oprichten van een vrijstaande woning op kavel 2, in tegenstelling tot vorige aanvragen, nu wel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken verkavelingsvergunning, ook met betrekking tot de hoogte van de woning en de beoogde beperkte grondophogingen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. HEROPENING VAN DE DEBATTEN

Met een aangetekende brief van 31 januari 2013 deelt de tussenkomen partij aan de Raad mee dat de gemeente Asse haar bij brief van 25 januari 2013 het volgende heeft meegedeeld:

"Ik heb het genoeg u te melden dat het college beslist heeft in de zitting van 21 januari van alle procedures tegen de NV [REDACTED] stop te zetten i.v.m. de bouwvergunning betreffende het perceel gelegen [REDACTED]."

Uiteraard kan niet worden verzaakt aan de procedure ingesteld voor de Raad van Vergunningsbetwistingen gezien deze zaak in beraad werd genomen.

De gemeente zal wel moeten rekening houden met deze beslissing.”

Bij brief van 4 februari 2013 deelt de raadsman van de verzoekende partijen aan de Raad mee:

“Mijn cliënt meldt mij dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21 januari 2013 “heeft beslist om de procedures aangaande verkaveling [REDACTED] stop te zetten”.

Mag ik u vragen hiervan akte te willen nemen.

...”

Deze brieven doen vermoeden dat de verzoekende partijen wensen afstand te doen van het beroep bij de Raad.

Het komt gepast voor de debatten te heropenen teneinde de partijen daarover te horen, waarbij de verzoekende partijen, desgevallend, het voormeld vermoeden kunnen tegenspreken.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid Van Aken, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid Van Aken

Nathalie DE CLERCQ