

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1125
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0447/A**

Verzoekende partij	de heer Bart VERSTOCKT , met woonplaatskeuze te 1820 Melsbroek, Gillijnstraat 36
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 11 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 26 oktober 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de heer en mevrouw Carre-Moulis, hierna de aanvragers, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning op een perceel gelegen te Steenokkerzeel, Lijsterlaan 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 132C2.

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 Bart VERSTOCKT 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 25 juni 2015 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 nieuwe vrijstaande woning”*.

2.

De vergunning wordt verleend voor het lot 63 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, ingesteld onder andere door de verzoekende partij, is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0247 gegrond verklaard en het besluit van 23 december 2010 van de verwerende partij vernietigd.

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

Het lot 64 is inmiddels verkocht aan derden.

De verwerende partij verleent op 5 februari 2015, na een beroep van de nieuwe aanvragers tegen de stilzwijgende weigering door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het lot 64. Tegen dit besluit van 5 februari 2015 heeft de verzoekende partij een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad, gekend onder rolnummer RvVb/1415/0781/A/0786.

- Voor het lot 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, ingesteld onder andere door de verzoekende partij, is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0244 gegrond verklaard en het besluit van 23 juni 2011 van de verwerende partij vernietigd.

Met een besluit van 2 juli 2015 heeft de verwerende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op het lot 66 geweigerd.

- Voor het lot 67 verleent de verwerende partij op 9 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 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 68 verleent de verwerende partij op 5 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging dat tegen dit besluit bij de Raad is ingesteld wordt met een arrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0532 gegrond verklaard en het besluit van de verwerende partij van 5 september 2013 vernietigd.
De verwerende partij verleent op 21 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande woning met tuinhuis. Tegen dit besluit van 21 april 2016 is er een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0672/A.
- 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 29 juli 2015 tot en met 31 augustus 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Infrac adviseert op 2 september 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 14 september 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling

Juridische basis

...

De gemeente is evenals de RvV en de Deputatie de mening toegedaan dat de definitief geworden verkavelingswijziging voor de afsplitsing van kavel 69 voor de oprichting van een elektriciteitscabine d.d. 15 april 2010, ten aanzien van de nv Terraquist te beschouwen is als een vertrouwenswekkende handeling waardoor het verval van de verkaveling haar (en al haar rechtsopvolgers) niet tegenstelbaar meer is en dat dit geldt voor alle kavels in eigendom binnen deze verkaveling, zijnde de kavels 62 tot en met 69, waaronder dus ook betreffende kavel 63.

Huidige aanvragers, de heer Carre Bruno en mevrouw Moulis Betty, brengen bij middel van een kopij van de notariële aankoopakte, het bewijs bij dat zij betreffend lot 63 rechtstreeks van de nv Terraquist kochten op 19 februari 2015 en als dusdanig als rechtsopvolgers van de nv Terraquist dienen beschouwd te worden. Dit houdt in dat het verval van de verkaveling ook aan hen niet tegenstelbaar is.

Het niet-verval van de verkaveling voor deze 9 percelen houdt in dat de ordening van het gebied vastgelegd werd door middel van deze verkavelingsvergunning van 1964, hiermee een ordening vormend van een bevoegde overheid, zoals bedoeld in art. 5 van het KB van 28 december 1972 (betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen). De aanvraag voor het bouwen van een ééngezinswoning binnen deze verkaveling is derhalve niet strijdig met de plannologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied.

Art. 4.3.5. §2. van de VCRO stelt:

...

Betreffend perceel is gelegen aan een nieuwe weg, met duurzame materialen (asfalt) verhard en voorzien van een elektriciteitsnet, riolering, waterleiding, gasleiding, telefoon en TV-kabel, hiermee voldoende aan de eisen inzake minimale weguitrusting, zoals vastgelegd in bovenstaand artikel 4.3.5, §2, eerste en tweede lid, van de VCRO

Op 4 juli 2013 werd de gedeeltelijke verbreding van de buurtweg nr 10 (tot 12m, huidige aanleg van de Lijsterlaan) door de Deputatie goedgekeurd.

De hiertegen nog lopende beroepen doen niet ter zake, daar het al dan niet vergund zijn van de weg geen te weerhouden criterium is.

- Aftoetsing goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1.§2 3° stelt:

...

Voorliggende aanvraag voldoet aan de verkavelingvoorschriften daar de (minieme) afwijking van 6,05m hoogte ipv 6,00m niet zal worden toegestaan en is aldus als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening te beschouwen.

Ter volledigheid worden deze criteria aangehaald in art 4.3.1.§21° nog punt per punt overlopen:

[...]

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verwerende partij verklaart het beroep op 21 januari 2016 ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning op kavel 63 van een verkaveling uit 1964 met 69 bouw kavels. Het ontwerp voorziet een vrijstaande woning opgebouwd uit 2 bouwlagen en een plat dak met een hoogte van 6.05m ten opzichte van het genivelleerde peil +0.28 rondom de woning. Beide bouwlagen van de woning beslaan een grondoppervlak van 8.70m bij 15.00m, waarin vooraan een hap van 3.70m bij 2.70m wordt uitgenomen. De benedenverdieping wordt ingevuld met de garage, de inkomhal met afzonderlijk toilet, een bergruimte, de keuken en een open leefruimte. Op de verdieping worden 3 slaapkamers voorzien, een kleine dressing, 2 badkamers, een afzonderlijk toilet en een polyvalente ruimte. Als materiaalkeuze wordt voorgesteld een donkerrode gevelsteen, grijskleurig buitenschrijnwerk in PVC en houten buitenbekleding in thermowood natuur ter hoogte van de garagepoort. Op het platte dak worden zonnepanelen op een structuur geplaatst, die gedeeltelijk boven de dakrand uitsteken.

De woning wordt ingeplant op 5.00m van de voorste perceelsgrens, op 3.00m van de noordelijke zijdelingse perceelsgrens en op 3.30m van de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens. De oprit met een breedte van 3.00m en het toegangspad van 1.50m breed naar de inkomdeur in de linker gevel worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers. Het plan voorziet niet in de aanleg van een terras achter de woning. Qua groenaanleg staat op het inplantingsplan enkel vermeld 'tuin met inheemse beplanting'. De tuinzone wordt langs de 3 perceelsgrenzen afgeboord met een draadafsluiting van 1.80m hoog met een groene haag ervoor. Het bestaande terrein ligt net onder het straatpeil en helt lichtjes af naar achter. De vloerpas wordt 0.43m boven het peil van de as van de weg voorzien. In functie hiervan wordt er een nivellering beoogd tot op het peil +0.28 vanaf de straat tot vlak achter de achtergevel. Daarachter voorziet het terreinprofiel een zachte helling naar het bestaande maaiveldniveau.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het betrokken perceel is gelegen binnen de dorpskern van Melsbroek, langs de Lijsterlaan vlakbij het kruispunt met de Stationslaan en de Parkingdreef. Het momenteel nog onbebouwd perceel grenst achteraan aan de tuinzone van de woningen Nachtegaalslaan nrs. 33 en 35. Het aanpalend perceel aan de zuidzijde is eveneens nog een onbebouwd perceel (kavel 62), 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, op het hoekperceel, staat de vrijstaande woning Lijsterlaan nr. 1, een oudere woning met 1 bouwlaag en een zadeldak. Op het aanpalend perceel aan de noordzijde (kavel 64) is een vrijstaande woning in opbouw. Deze woning bestaat uit 2 bouwlagen en een plat dak. Verder langs de Lijsterlaan staan reeds 2 gekoppelde woningen en 2 vrijstaande woningen.

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 69a. Concreet bestaat de weg uit een voetpad met klinkerverharding, een rijweg met asfaltverharding, een strook groenaanleg, een vrijliggend fietspad en een open gracht. Dit nieuw aangelegde deel van de Hoolantsstraat werd door de gemeente hernoemd tot Lijsterlaan.

...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat liep van 29 juli 2015 tot 31 augustus 2015 werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Op 10 september 2015, buiten termijn van het openbaar onderzoek, ontving de gemeente alsnog een bezwaarschrift van de beroepsindiener waarin onder meer gesteld wordt dat de aanplakking niet correct zou verlopen zijn. De gemeente heeft per brief van 23 september 2015 geantwoord aan de bezwaarindiener dat de rechten van de betrokkene tijdens het openbaar onderzoek niet zijn geschonden. Zo werden alle aanpalenden aangeschreven volgens de meest recente beschikbare kadastrergegevens, waaronder 4 familieleden van de betrokkene. Eén van deze 4 personen heeft ook verschillende bezoeken gebracht aan de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening om het aanvraagdossier in te kijken. Daarnaast meldt de gemeente dat opmerkingen omtrent het ontbreken of onleesbaar zijn van de affiche vastgesteld dienen te worden door de politie om tegenstelbaar te kunnen zijn aan de eigen verklaring van de aanvragers. De door de bezwaarindiener bijgebrachte foto bewijst bovendien ook niet dat de affiche gedurende de ganse tijd van het openbaar onderzoek onleesbaar was.

In dit kader kan er nog aan toegevoegd worden dat het aanvraagdossier 4 foto's bevat die de aanvrager zelf heeft getrokken op 24 juli 2015, dit is enkele dagen voor de aanvang van het openbaar onderzoek. Hierop is duidelijk te zien dat het paneel met de bekendmakingsaffiche wel degelijk correct geplaatst werd op de betrokken kavel 63. Daarnaast werd bij een plaatsbezoek op 7 september 2015 door de dienst ruimtelijke ordening van de provincie vastgesteld dat het paneel met de affiche nog steeds aanwezig was en gericht naar de straat. De affiche zelf was weliswaar lichtjes beschadigd en bevuild, doch nog steeds voldoende leesbaar. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat de rechten van de beroepsindiener door het betrokken openbaar onderzoek niet geschonden zijn, wordt dan ook bijgetreden.

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 geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een gecombineerde put voor opslag en infiltratie met een totale inhoud van 10.000l. De opslagcapaciteit voor hemelwater bedraagt 7.500l, het infiltratievolume heeft een volume van 2.500l en een infiltratieoppervlakte van 4.16m². Daarnaast wordt voorzien in het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten, een douche, een wasmachine en een buitenkraan. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater. 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 groepswoningbouw 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 63 van deze grote verkaveling van 69 kavels.

Bij voorgaande dossiers met betrekking tot aanvragen binnen deze verkaveling (zie historiek) werd in het verleden 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 meest recente vernietigingsarresten (nr. A/2015/0244 en nr. 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 volledige nieuwe weg (Nachtegaalslaan) ook de verplichting oplegde om

onder andere de bestaande Hoolantsstraat te verbeteren en in dit kader grondafstand te voorzien. Aangezien de stedenbouwkundige vergunning van 2009 voor het aanleggen van de Hoolantsstraat ten gevolge de vernietiging door de Raad van State uit het rechtsverkeer is verdwenen en aan de last met betrekking tot de grondafstand en inlijving in het openbaar domein niet is voldaan, 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 is 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) In het voorliggend dossier werd de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een vrijstaande woning op de betrokken kavel 63 aangevraagd door de heer en mevrouw Carre. Het dossier bevat de notariële aankoopakte van 19 februari 2015 waaruit blijkt dat de aanvragers kavel 63 rechtstreeks hebben aangekocht van nv Terraquist. De heer en mevrouw Carre zijn dan ook overeenkomstig de visie van de Raad voor

Vergunningsbetwistingen als rechtsopvolgers van nv Terraquist te beschouwen waardoor het verval van de verkavelingsvergunning ook niet aan hen kan tegengesteld worden.

f) De voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op kavel 69a voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op de strook voor alleenstaande gebouwen (artikel 5), met uitzondering van de kroonlijsthoogte. In dit artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald dat de gebouwen met of zonder verdieping mogen aangelegd worden en met een maximumhoogte van de kroonlijst van 6.00m. Over de dakhelling werd niets opgenomen in de voorschriften voor alleenstaande gebouwen. Daarnaast wordt de maximaal bebouwde oppervlakte beperkt tot 160m² en moet de afstand tot de achtergrens van het perceel minimum 8.00m bedragen. De ontworpen woning bestaat uit 2 bouwlagen en een plat dak met een kroonlijsthoogte van 6.05m, heeft een bebouwde oppervlakte van 120.5m² en is ingeplant op ca. 15m van de achterste perceelsgrens.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Het verhogen van de kroonlijsthoogte van 6.00m naar 6.05m behoort tot deze beperkte afwijkingsmogelijkheden. Een verhoging van 0.05m is nauwelijks zichtbaar en vormt zeker geen oneigenlijke wijziging van de verkaveling, er wordt hierdoor immers geen bijkomende bouwlaag gecreëerd. De dakrand komt 0.05m hoger, doch dit blijft nog steeds een lager volume dan wat door een dakhoed met hellende daken zou worden ingenomen. Het bouwvolume van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak zal minder dominant zijn dan het bouwvolume van een woning met een maximale kroonlijsthoogte en een steil hellend dak. Met een kroonlijsthoogte van 6.00m en een dakhelling van bijvoorbeeld 45° kan immers een maximale nokhoogte van 13.50m gerealiseerd worden. De ruimtelijke impact van de beoogde woning is zeker aanvaardbaar binnen de bestaande bebouwde omgeving. Langs de betrokken Lijsterlaan zijn ondertussen ook al 2 van de 5 woningen met een plat dak opgericht en recent zijn er nog 2 vergund met een plat dak met een totale hoogte van 6.50m. De ontworpen woning op kavel 63 zou tussen 2 woningen met 2 bouwlagen en een plat opgericht worden en zal dus geenszins storend zijn binnen het bestaande straatbeeld. De afwijking met betrekking tot de kroonlijsthoogte is vanuit ruimtelijk standpunt hier dus zeker aanvaardbaar.

g) 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 betrokken 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.

h) Ten slotte is de voorliggende aanvraag eveneens verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging binnen een verkavelingsvergunning kan hiervoor verwezen worden naar het art. 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande

de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag. Hierin wordt gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld heeft. Aangezien deze verkaveling wel degelijk nog van toepassing is voor de voorliggende aanvraag op de betrokken kavel 63 kan hier dus alsnog naar verwezen worden.

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. Er kan hier in alle redelijkheid ook geen aanspraak gemaakt worden op een vrij uitzicht door de achterliggende burelen van de Nachtegaalslaan op de betrokken kavel 63. Een schending van het uitzicht vanuit de bestaande woningen langs de Nachtegaalslaan op een open gebied dat principieel in aanmerking komt voor bewoning kan namelijk geen weigeringsredenen vormen. 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 reeds meerdere woningen vergund zijn met platte daken met een vergelijkbare bouwhoogte. Inzake impact op de mobiliteit kan aangenomen worden dat de voorliggende straat de vervoersbewegingen voor 1 bijkomende woning zeker wel aankan.

i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot oprichting van een woning op kavel 63 in aanmerking komt voor een vergunning. De voorwaarden zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen in hun besluit van 26 oktober 2015 zullen volledig hernomen worden. Zo kan de voorgestelde beperking van de terreinophoging zeker bijgetreden worden. Een ophoging over het ganse perceel of tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen is niet aanvaardbaar, reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot het minimum. In die zin kan ingestemd worden met een beperkte ophoging of nivellering ter hoogte van de woning en een beperkt gedeelte errond. De aansluitingen met het natuurlijk maaiveld moeten wel plaatsvinden op het eigen terrein. De andere voorwaarden zijn algemene door de gemeente gehanteerde voorwaarden.

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 heer en mevrouw Carre), die als rechtsopvolgers van de nv Terraquist zijn te beschouwen;

- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een vrijstaande woning op kavel 63 voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften, met uitzondering van de kroonlijsthoogte;*
- op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er een beperkte afwijking toegestaan op deze kroonlijsthoogte; het bouwvolume van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak van 6.05m zal minder dominant zijn dan het bouwvolume van een woning met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00m en een steil hellend dak;*
- de op te richten woning zal zich volledig integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband; langs de Lijsterlaan werden bovendien reeds 2 woningen opgericht met platte daken en zijn er nog 2 recent vergund door de deputatie;*
- aan de vergunning zullen dezelfde voorwaarden opgelegd worden zoals bij de bestreden vergunningsbeslissing van 26 oktober 2015.*

...

De aanvraag ingediend door Carre-Moulis, Beekstraat 45, 3070 Kortenberg inzake het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning, gelegen Lijsterlaan 5 te Steenokkerzeel, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 132c2 (kavel 63) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de goedgekeurde plannen alsmede artikel 4.7.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stipt na te leven;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van Infrac van 2 september 2015, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven;*
- de ophoging dient beperkt tot de directe omtrek van de woning, uiterst 5.00m achter de woning dient terug aangesloten te worden op het bestaande maaiveldniveau; langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen dient steeds een strook van minimaal 50cm breed op oorspronkelijk niveau te blijven;*
- in het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250m³ grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250m³ geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is;*
- de nodige voorzorgen te nemen ter voorkoming van schade aan openbare of private eigendommen;*
- de gemeente niet verantwoordelijk te stellen voor eventuele:*
 - wateroverlast (binnen en/of buiten het gebouw);*
 - hinder die afkomstig is van de nationale luchthaven;*
- minstens acht dagen vóór de aanvang der werken de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, Orchideëenlaan 17, 1820 Steenokkerzeel - tel. 02/254.19.64 op de hoogte te brengen.*

...

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

1.

De verzoekende partij werpt de schending op van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen 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 handhavingsbeleid. De verzoekende partij leidt uit deze memorie van toelichting af dat de vergunningen, wijzigingen, ... waarvan sprake in artikel 7.5.5 VCRO enkel verleend kunnen zijn aan de “vermelde personen” of aan hun “rechtsvoorgangers” doch dat dit geen afbreuk doet aan de vereiste dat het moet gaan om “kavels van de vermelde personen”. De verzoekende partij stelt dat iedere andere interpretatie in tegenspraak is met het dispositief van het decreet en dus niet toelaatbaar is. Zij stelt dat het verval tegenstelbaar blijft aan personen die eigenaar zijn van een kavel, wanneer een rechtsvoorganger van deze personen, wijzigingen heeft verkregen voor één of meer kavels die geen eigendom zijn van deze personen. De verzoekende partij stelt dat de overweging in het vermelde arrest 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. Hetzelfde geldt voor de stedenbouwkundige vergunningen verleend voor de kavels 69 en 62. Aangezien de aanvragers geen eigenaar zijn van de percelen 62 en 69 kan volgens de verzoekende partij de betreffende verkavelingswijziging niet voor gevolg hebben dat het verval niet tegenstelbaar is aan de aanvragers.

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 groepswooningbouw. De verzoekende partij benadrukt dat de bouw van één woning geen groepswooningbouw 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 op afdoende wijze de aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening heeft behandeld. Wat het standpunt betreft dat een plat dak verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, kan volgens de verwerende partij worden vastgesteld dat platte daken niet verboden zijn in de verkavelingsvergunning zodat er terecht is vastgesteld dat de aanvraag zich op dat punt integreert binnen de verkaveling die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.

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 eengezinswoning op lot 63 binnen de verkaveling 1918/FL/10 van 16 september 1964 zoals gewijzigd bij besluit van de verwerende partij 15 april 2010.

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

2.

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

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

3.

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

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

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

1° de vergunningen of attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van een verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning

2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.”

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

De verwijzing door artikel 7.5.5 VCRO naar het artikel 7.5.4 VCRO moet ten deze louter worden begrepen als zijnde een verwijzing naar welke verkavelingsvergunningen zijn bedoeld en dan meer bepaald naar de periode waarin deze moeten zijn verleend, zijnde voor 22 december 1972.

Een persoon ten aanzien van wie een dergelijke vertrouwenwekkende handeling is gesteld kan beroep doen op de niet-tegenstelbaarheid van het verval **voor al zijn kavels** binnen de verkaveling aangezien de tekst van het betreffende artikel 7.5.5 VCRO louter stelt dat het verval van een verkavelingsvergunning – dus in het algemeen – niet aan de betrokkene kan worden tegengeworpen. Rekening houdende met de *ratio legis* van de niet-tegenstelbaarheid van het verval, moet de betrokken persoon dan ook in de mogelijkheid zijn om al zijn kavels binnen de inmiddels vervallen verkaveling – ook die kavels waarvoor de vertrouwenwekkende handeling niet 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 nu de Memorie van Toelichting uitdrukkelijk stelt dat handelingen moeten gesteld zijn ofwel tegenover diegene die zich een eerste maal op de niet-tegenstelbaarheid van het verval beroept ofwel tegenover zijn of haar rechtsvoorganger met betrekking tot zelfs maar één perceel.

In de voorliggende zaak werd door de nv Terraquist een wijziging van de verkaveling bekomen voor wat betreft het lot 69 op een ogenblik dat de verkavelingsvergunning reeds vervallen was. Voor alle percelen in eigendom van nv Terraquist was het verval van de verkavelingsvergunning

op dat ogenblik niet langer tegenstelbaar en dit zowel ten aanzien van de nv als ten aanzien van haar rechtsopvolgers. De bestreden beslissing stelt uitdrukkelijk de rechtsopvolging in hoofde van de vergunningsaanvragers vast.

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 2001 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 63 niet gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg zoals vereist door artikel 4.3.5 VCRO en dat de Raad hierover reeds ambtshalve een vraag heeft gesteld.

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

De ligging aan een voldoende uitgeruste weg is ingegeven ter bescherming van bouwlustigen. De Vlaamse overheid was van mening dat het niet opgaat dat de wegen niet voldoen aan bepaalde voorwaarden vooraleer de vergunningen voor de gebouwen kunnen worden afgeleverd en dat om te voorkomen dat er een nieuwe woonwijk of kantoorwijk zou kunnen ontstaan zonder dat er 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 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS