

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1076
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0198/A

Verzoekende partij	de heer Quentin COLMANT vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomen de partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de bvba HOST, met zetel te 1970 Wezenbeek-Oppem, Grensstraat 166/42. de heer Steven HOLLEVOET, wonende te 1540 Herne, Boesmolenstraat 163. mevrouw Inge VANDENBEMPT, wonende te 3320 Hoegaarden, Klein Overlaar 12

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 september 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 Tervuren van 25 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomen de partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het creëren van één kavel op een perceel gelegen te 3080 Tervuren, Moorselboslaan 10a, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 12g2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 17 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partijen met een beschikking van 7 april 2017 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tussenkomen de partijen om hun verzoekschrift te regulariseren en een afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten, een afschrift van de akte van aanstelling van de organen en een afschrift van de beslissing tot in rechte treding bij te voegen. De tussenkomen de partijen dienen niet alle gevraagde stukken in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Steven HOLLEVOET voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 10 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het “creëren van één kavel bestemd voor open bebouwing” op een perceel gelegen te 3080 Tervuren, Moorselboslaan 10a.

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

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van de verkaveling nummer 297/FL/8, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren van 19 december 1962. Het verval van deze verkavelingsvergunning is door het college van burgemeester en schepenen bij proces-verbaal vastgesteld op 2 december 2002 ten aanzien van zowel de bebouwde als de onbebouwde percelen. Het is een tussen de partijen betwist gegeven of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 maart 2016 tot en met 15 april 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad onbekende datum gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 april 2016 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg Moorselboslaan en is momenteel bebouwd met één vrijstaande eengezinswoning, nl. woning Moorselboslaan 12.

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de omgeving bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen die variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl.

De aanvraag omvat het creëren van één kavel bestemd voor open bebouwing (complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten). De bouwlijn van het hoofdgebouw & de maximale bouwzone ligt vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De bouwdiepte bedraagt maximaal 17m op de kelder- en de gelijkvloerse verdieping en maximaal 12m op de eerste verdieping. De gezamenlijke bebouwbare oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedraagt maximaal 250m². De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m en de dakhelling ligt tussen 0° en 45°. De buitengevels dienen te worden opgetrokken en de daken dienen te worden belegd met duurzame materialen.

Reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten voor de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning, overdekte- en niet-overdekte constructies. De achteruitbouwstrook mag voor maximaal 50% verhard worden. Aansluitend met de achtergevel kan een terras van maximum 50m² aangelegd worden

Een bijgebouw of serre wordt toegelaten op minstens 5m van de achterste grens van de bouwzone, met een maximale oppervlakte van 40m², een maximale hoogte van 3,50m, ingeplant op minstens 1m van de achterste- en zijdelingse perceelgrenzen en opgericht in duurzame materialen (in geval van een serre glas). Een openluchtzwembad met een maximale oppervlakte van 50m² en ingeplant op minstens 2m van de perceelgrenzen is eveneens toegelaten.

Afsluitingen zijn toegelaten zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

De totale oppervlakte van de niet-verdekte constructies bedraagt maximaal 78m² (met uitzondering van de verhardingen die binnen de bouwzone vallen).

C. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp is stedenbouwkundig verantwoord in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

Functionele inpasbaarheid

Het goed is gelegen in een residentiële wijk.

Mobiliteitsimpact

De voorziene inplanting van de eengezinswoning biedt voldoende parkeermogelijkheid in de achteruitbouwstrook.

Schaal

Niet van toepassing

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.

Visueel-vormelijke elementen

De buitengevels dienen te worden opgetrokken en de daken dienen te worden belegd met duurzame materialen.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

De verkaveling laat enkel reliëfwijzigingen toe voor de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning, overdekte- en niet-overdekte constructies.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05-07-2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 september 2016 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.6 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. Het betrokken goed 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 bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. 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) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonpark. Het goed maakte deel uit van een verkaveling 297/FL/8 van 19 december 1962 (gewijzigd tot 297/FL/94 op 8 januari 1971), waarvan het verval door het college van burgemeester en schepenen bij proces-verbaal werd vastgesteld op 2 december 2002, ten aanzien van zowel de bebouwde als onbebouwde percelen. De

beroeper betwist dit verval en stelt dat een verval enkel kan worden vastgesteld ten aanzien van onbebouwde kavels. De beroeper merkt terecht op dat de deputatie hierin zelf een oordeel inzake het verval moet vormen.

De vaststelling van het college dateert van 2002, zodat zou kunnen verondersteld worden dat de beslissing in het kader van art. 192 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 werd genomen, die het verval effectief enkel tegenstelbaar maakte aan onbebouwde kavels. In dit artikel wordt echter ook het volgende gesteld:

“Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000 gemeld heeft, dan gaat het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingsvergunning niet reeds vervallen is met toepassing van de regeling, opgenomen in punt 12 van bijlage 2, “Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen: wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen”, gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister.”

De regeling, zoals opgevat onder punt 12 van bijlage 2, aanvullend op het art. 56 van de gecoördineerde wet op de stedenbouw maakte geen onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde kavels en bepaalde het totale verval. Het feit dat de wegenis nooit voltooid werd, en dus zeker niet vóór 1972 (de rotonde werd nooit aangelegd), maakt dat in toepassing op dit punt 12 de verkaveling wel degelijk als vervallen moest beschouwd worden.

Door het gebrek aan onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde percelen kwam in die gevallen dat het hogere plan van aanleg (veelal gewestplan) beperkend was (bv. zonevreemde verkaveling) daarbij de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel in het gedrang voor de eigenaars binnen de verkaveling. Het DORO en alle latere wetgeving heeft hieraan verholpen door het verval enkel ten aanzien van de niet-bebouwde kavels nog toe te passen (bebouwing als daad van stuiting voor het verval). Ook voor de niet-bebouwde kavels is er nog een regeling ontstaan die de niet-tegenstelbaarheid van het verval omvat, met bewijslast bij de aanvrager.

De beroeper verwijst naar later verleende vergunningen binnen dezelfde verkaveling, maar dit heeft in voorliggend geval niet tot doel om het verval niet-tegenstelbaar te maken voor de bebouwing van de eigen onbebouwde kavel. De mogelijke niet-tegenstelbaarheid tegenover bepaalde personen kan overigens niet tot de conclusie leiden dat de verkaveling niet zou vervallen zijn, enkel kan in geval van verval sprake zijn van de niet-tegenstelbaarheid (geval per geval).

In voorliggend geval werden de wegeniswerken niet voltooid vóór 31 december 1972, zodat dit enkele feit ertoe heeft geleid dat de verkaveling de facto al was vervallen op dat moment en dit binnen de regeling die vanaf 22 december 1970 van toepassing was en nog geen onderscheid maakte tussen bebouwde of onbebouwde percelen. Het feit dat de gemeente daar pas in 2002 bij PV akte van nam, neemt niet weg dat het verval toen al 30 jaar een feit was.

Uit de memorie van toelichting bij het DORO blijkt dat door de opname in het vergunningenregister geen verkavelingen kunnen herleven die reeds vervallen zijn en dat verkavelingsvergunningen die verleend zijn tussen 1962 en 1970 geval per geval dienen onderzocht te worden. Hier kwam het college van burgemeester en schepenen terecht tot de conclusie dat de verkaveling reeds lang vervallen was en werd deze ook niet in het vergunningenregister opgenomen. Het brede verval dat ook de bebouwde kavels omvatte was daarbij een vast gegeven voor die verkavelingen waarbij niet de bebouwing maar wel de wegenisaanleg als eerste en doorslaggevend criterium werd gehanteerd. Het verschil tussen verkavelingen met of zonder wegenis stoelt op het onderscheid wie het nadeel

ervaart van het verval als sanctie. Wegeniswerken worden verondersteld eerder plaats te vinden dan de vervreemding van de kavels zodat op dat ogenblik de verkavelaar het (mogelijke) nadeel ondervindt en niet de verkrijgers van de kavels.

Er wordt verwezen naar een arrest 'Van Ghyseghe' (RvS nr.32441 van 20 april 1989), inzake een stedenbouwkundige aanvraag binnen een verkaveling met aanleg van wegenis die ook integraal als vervallen werd beschouwd door de gemeente. Ook hier werden de wegeniswerken niet volledig en tijdig uitgevoerd. Hierbij was het echter zo dat bepaalde straatgedeeltes in deze verkaveling al bestaand waren voorafgaand aan de realisatie van de verkaveling. Hier werd door de aanvrager aangevoerd dat zijn perceel gelegen was aan zo'n bestaand straatgedeelte en hierop dus partieel de regels inzake verkavelingen zonder aanleg van nieuwe wegenis konden worden toegepast. De Raad van State trad dit standpunt bij en bevestigde dat het verval niet tegenstelbaar was voor dit gedeelte van de verkaveling. In voorliggend geval wordt echter niet aangetoond dat de Moorselboslaan een vooraf aan de verkaveling bestaande weg zou zijn.

In navolging van wat in de memorie van toelichting bij het DORO blijkt kan ook een onderzoek door de deputatie niet leiden tot het laten herleven van de verkaveling. Hooguit zou een eigenaar binnen de verkaveling voor zichzelf de niet-tegenstelbaarheid van het verval kunnen bepleiten indien die daar enig belang kan bij vinden. Gezien de ruime planologische mogelijkheden binnen het woonpark is dit onwaarschijnlijk.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is dan ook terecht gestoeld op deze regelgeving en verwijst niet naar het art. 192 DORO. In deze beslissing is onder artikel 1 dan ook nadrukkelijk gesteld dat dit ook geldt ten aanzien van de bebouwde kavels. Deze beslissing is ook op geen enkel moment aangevochten. Het standpunt van de gemeente dat de verkaveling vervallen is kan aldus bijgetreden worden, zodat de aanvraag dient getoetst aan de gewestplanvoorschriften inzake het woonpark.

In ondergeschikte orde kan opgemerkt worden inzake het continuïteitsbeginsel dat al minstens 15 jaar de verkavelingsvoorschriften buiten beschouwing werden gelaten, wat een ander licht werpt op de rechtzekerheid binnen de verkaveling. De verkaveling was bovendien even goed vatbaar voor verkavelingswijzigingen met opdeling van de kavels en bebouwing van hetzelfde type als nu wordt voorgesteld. In voorliggend geval dient het in vraag stellen van het verval de verkaveling en de eventueel te bekomen tegenstelbaarheid van de verkaveling aan de aanvrager geen enkel ruimtelijk doel.

Artikel 6 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, is van kracht. Dit artikel bepaalt het volgende:

"De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan."

Of het voorgestelde verkavelingsplan voldoet aan deze voorschriften maakt het voorwerp uit van een verdere beoordeling.

c) Gezien het gewestplanvoorschrift een zeer ruime interpretatiemarge geeft met uitdrukkingen als 'geringe dichtheid' of 'verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groene ruimten', volgde op 8 juli 1997 een officiële toelichting op het KB. Ondermeer de lezing van dit artikel werd scherp gesteld met cijfermatige uitgangspunten. Deze officiële toelichting is gedurende meer dan 15 jaar over alle bestuursniveaus heen gehanteerd als een vaste reglementering en beleidslijn, maar deze handelswijze werd in meerdere arresten van de Raad voor Vergunningenbetwistingen als onwettig beoordeeld. De officiële toelichting verwierf echter nooit een verordenende of bindende kracht.

Opgemerkt kan worden dat het voorliggende voorstel gericht werd naar de toelichting in die mate dat een dichtheid kleiner als 10 woningen/ha is voorgesteld en een bebouwbare oppervlakte van maximum 250m². De beroeper stelt dat daarmee niet voldaan is aan het

gewestplanvoorschrift, gezien hiermee het bestaande bomenbestand niet maximaal beschermd is, noch aangevuld wordt en het groene karakter dus onvoldoende gehaald wordt. De beroeper laat daarbij dan ook de officiële toelichting buiten beschouwing.

d) De toetsing aan het voorschrift voor het woonpark kan in dit geval maar ten gronde beoordeeld worden door het specifieke karakter van het betrokken woonpark zelf in overweging te nemen. Dit woonpark strekt zich uit langs de Moorselboslaan en de Sleutelbloemlaan en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Meiklokjeslaan. Aan de westzijde is er de Moorselstraat, die nog eenzijdig opgenomen is binnen dit woonparkgebied. Ten noordwesten en zuidwesten strekt zich een vol rood woongebied uit en ten noordoosten en zuidoosten een natuurgebied. Binnen het woonparkgebied is er nog een aanliggend niet-ontwikkeld binnengebied, voor het overige is de strook zo goed als volledig ingevuld en de ordening gekend.

e) Voor wat betreft de toetsing inzake de woningdichtheid kunnen in de zone een 70-tal percelen geteld worden, waarvan een ondergeschikt gedeelte nog onbebouwd en met zeer variabele oppervlaktes. Met een 70-tal (nog deels op te richten) woningen op een zone van ca. 17 ha, kan een woningdichtheid worden berekend van gemiddeld ca. 4.5 woningen per ha, plaatselijk langs de Moorselstraat en het begin van de Sleutelbloemstraat verdichtend naar ongeveer het dubbele en uitdunnend naar het oosten aanleunend bij het natuurgebied. In zoverre het aanliggende binnengebied van meer dan een hectare nog ingevuld geraakt zal dit gemiddelde nog licht stijgen. Aan dit straatgedeelte benadert de dichtheid het gemiddelde dat de zone typeert. In het huidige voorstel wordt een kavel van 10a 3ca afgesplitst van een totale kavel van 29a 11ca. Met twee woningen op een totaal van 29a 11ca, inclusief de helft van de voorliggende straat (ca. 6.5a) wordt binnen het project een woningdichtheid van ca. 5.5 woningen per ha voorgesteld. Dit is in absolute cijfers een zeer lage dichtheid en correspondeert ook met wat voorkomt binnen het betrokken woonparkgebied. Het voorschrift dat een 'geringe dichtheid' moet worden gehanteerd is aldus nageleefd.

f) Voor wat betreft het 'verhoudingsgewijs groot beslag van de groene ruimten', dient opgemerkt dat de nieuwe bouwkael wordt gecreëerd door afsplitsing van een zijtuinstrook. Deze zijtuinstrook werd al eerder herleid tot een gazon met beperkte perceelsrandbegroeiing en is niet meer bebost. Daar waar de woonparken uit beboste zones zijn ontstaan, zoals hier uit het Moorselbos, kunnen onder de 'groene ruimten' de beboste zones begrepen worden. Niettemin geldt er geen bijzondere bescherming op deze beboste zones, noch kan de heraanplant ervan worden afgedwongen. De doorgroening is in het verleden in woonparken steeds vooral bewaakt geweest door het inperken van de bebouwde oppervlaktes en het aanhouden van ruimere bouwvrije stroken dan in de woongebieden. Met een maximaal bebouwingspercentage van 25% op de nieuwe kavel kan gesteld worden dat dit een lage terreinbezetting blijft. Bouwvrije stroken van 5.00m zijn ruim en dragen voldoende bij aan de mogelijkheid tot doorgroening en verhoudingsgewijs grote oppervlaktes aan groen.

g) De beroeper voert nog aan dat de verkavelingsvoorschriften te wensen overlaten en een bouwvolume toelaten dat tot een onevenwicht tussen de percelen zal leiden. In hoofdzaak gaat het daarbij om de hoogte tegenover het straatpeil, dat twee bouwlagen kan omvatten. Dit wel met de kanttekening dat het niveau ter hoogte van de bouwzone ca. 1.20m boven het straatniveau is gelegen. Vermits de meeste overige villa's in de omgeving, en in het bijzonder de twee aanpalende villa's, slechts over één volwaardige bouwlaag beschikken ter hoogte van de bouwzone, kan inderdaad betocht worden om op deze hoogte af te stemmen. Met een kroonlijst van 4.50m tegenover het straatniveau (in het midden van de

voorbouwlijn), blijft een kroonlijsthoogte van 3.30m boven maaiveldniveau dewelke een volwaardige bouwlaag onder de kroonlijst toelaat, maar geen tweede volwaardige bouwlaag. Om te vermijden dat dit met een overdreven dakvolume wordt gecompenseerd is het aangewezen dat ook een beperking wordt opgelegd inzake de totale hoogte van het gebouw (nokhoogte / horizontale raaklijn aan het gebogen dak / daklijst van terugwijkende verdieping). Dit kan op 10.00m worden bepaald, wat neerkomt op een dakvolume van 5.50m hoog, tegenover 5.44m bij de woning met huisnr. 12 en 6.93m bij de woning met huisnr. 10. Er kan niet ingestemd worden met het overnemen van een hoge aanzet van de woning boven het straatpeil, zoals voorkomt op het linker aanpalende perceel, gezien dit tot overdreven reliëfwijzigingen leidt die niet kunnen aanvaard worden in het kader van het maximale behoud van de natuurlijke waterhuishouding. Met een maximale bebouwbare oppervlakte van 250m² kan de woning zo een maximaal bouwvolume van ruim 1500m³ bereiken, wat ruimschoots volstaat om een volwaardig hedendaags bouwprogramma toe te laten.

h) Inzake de privacy dient gesteld dat afstanden van 5.00m tot de perceelsgrens en bijna 9.00m tussen de zijgevels meer dan voldoende zijn om een normale privacy te waarborgen. Een argument inzake uitzicht kan niet worden weerhouden. Uitzichten zijn binnen de gewestplanzones die voor bebouwing in aanmerking komen altijd slechts tijdelijke privileges tot er een verdere invulling plaatsvindt, ze zijn nooit een verworven en te vrijwaren recht.

i) De beroeper argumenteert ook nog dat er geen afdoende tuinstrook meer zou resten bij de bestaande woning en om die reden ook de goede plaatselijke aanleg wordt geschaad. Het perceel heeft inderdaad een vreemde configuratie met een zeer grote straatgevelbreedte en een eerder beperkte bouwdiepte oplopend van nul naar ca. 40m, maar ter hoogte van de bestaande woning is al bijna 40m diepte voorhanden. Achter de woning loopt de tuinstrook op van minstens 14m naar meer dan 20m, terwijl ook rechts van de woning een ruime strook tot in de punt van het perceel beschikbaar blijft. Met een totale perceelsoppervlakte van bijna 20 are kan er bezwaarlijk sprake zijn van een onvoldoende tuinstrook. De beschikbare ruimte zal in elk geval het nodige wooncomfort waarborgen en afdoende belevingskwaliteit bieden.

j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er buitenmaatse ingrepen aan het bodemreliëf voorgesteld of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit.

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

- met het voorstel worden de basisprincipes van het woonpark, zijnde een lage woningdichtheid en een verhoudingsgewijze grote hoeveelheid groen, niet geschaad en is voldaan aan het planologisch voorschrift;
- het verval van de voormalige verkaveling van 1962 in toepassing op het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 geldt voor alle kavels, ook de bebouwde kavels en werd bovendien vastgelegd in een collegebeslissing die zijn rechtsgeldigheid niet verloor;
- alle gangbare stedenbouwtechnische regels inzake afstand tot de straat, afstand tot de perceelsgrenzen en afmeting van de tuinstrook, zijn gerespecteerd;

- de verkavelingsvoorschriften spelen in grote lijnen in op de plaatselijke terreingesteldheid en zullen, mits een aanpassing van de toelaatbare hoogte, een goede integratie in de directe omgeving waarborgen;
 - op het uitgesloten perceel met woning worden ook alle gangbare vereisten inzake een goede perceelsinrichting en leefbare tuinstrook ingevuld.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst van de tweede en derde tussenkomende partij tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

De tussenkomende partijen delen met een gewone brief van 16 december 2017 mee dat de eerste tussenkomende partij haar aandeel in de grond verkocht heeft en dat de tweede en derde tussenkomende partijen nog enige tussenkomende partijen zijn. De eerste verzoekende partij doet aldus afstand van haar verzoek tot tussenkomst.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van “punt 12, §2.1 van bijlage 2 houdende de niet in het decreet van 22 oktober 1996 houdende coördinatie van de stedenbouwwet opgenomen bepalingen” en van artikel 4.7.23 VCRO.

Volgens de verzoekende partij besluit de verwerende partij onterecht dat de verkaveling van 19 december 1962 vervallen zou zijn in toepassing van punt 12, §2.1 van bijlage 2 omwille van het niet (tijdig) realiseren van de wegenis die in uitvoering van deze verkaveling aangelegd diende te worden.

Uit de stukken van het dossier blijkt immers dat, na uitvoering van de door de gemeente opgelegde en goedgekeurde wegeniswerken en na overdracht van de zate van de wegenis in het openbaar domein, gedurende jaar en dag stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd in toepassing van voormelde verkavelingsvergunning. Uit deze toepassing van de verkavelingsvergunning door de gemeente kan dan ook afgeleid worden dat de gemeente de uitgevoerde wegeniswerken zonder voorbehoud goedkeurde en opnam in het gemeentelijk wegennet. De verzoekende partij stelt vast

dat de gemeente deze stukken niet kan terugvinden en leidt hier dan ook uit af dat de gemeente de gegevens waarop het proces-verbaal is gestoeld, niet kan staven.

Zij wijst er verder op dat artikel 57bis, §3 van de wet van 29 maart 1962 (hierna: Stedenbouwwet) houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw de verkavelaar verbodt om kavels te verkopen vooraleer het beëindigen van de wegeniswerken en dat deze beëindiging door de gemeente is geattesteerd. Bijgevolg kan uit de verkoop van kavels uit de verkaveling minstens vanaf 8 september 1964 niet anders dan worden afgeleid dat op dat ogenblik de correcte uitvoering van de wegenis door de gemeente was aanvaard en geattesteerd. Daarenboven verbindt artikel 57bis, §3 van de wet van 29 maart 1962 enkel de sanctie van verval aan een niet tijdige opstart of niet tijdige afwerking van de in de verkaveling voorziene wegenis, niet aan de niet-conforme uitvoering van de wegenis en al zeker niet wanneer de afwijkingen door de gemeente zonder enig voorbehoud werden aanvaard.

Volgens de verzoekende partij geldt de aanvaarding van de wegenis door de gemeente zonder voorbehoud als bewijs van de correcte uitvoering van de wegenis en voorkomt deze het verval van de verkaveling. De gemeente is het eens geweest met de (louter beweerde) niet-uitvoering van een op het wegenisplan horend bij de verkaveling voorzien rond punt en de verzoekende partij stelt dat deze wijziging hoogstwaarschijnlijk in samenspraak met de gemeente is doorgevoerd.

Daarenboven wordt de sanctie van het verval enkel verbonden aan een niet tijdige opstart of afwerking van de voorgeschreven wegeniswerken en niet aan de niet-conforme uitvoering ervan. Zij stelt verder dat de Raad reeds eerder oordeelde dat uit de aanvaarding van de werken niet anders dan kan worden afgeleid dat op dat ogenblik de werken beëindigd waren en dat het gegeven dat er later gebreken worden vastgesteld aan deze conclusie geen afbreuk doet.

De verwerende partij diende bij de beoordeling van het verval van de verkaveling voor de bepaling van het ogenblik waarop de wegeniswerken werden beëindigd, na te gaan wanneer de werken zijn opgeleverd, los van de vraag of naderhand werd vastgesteld of de aanvaarde wegenis correct is uitgevoerd.

De verwerende partij kon niet voorbijgaan aan het feit dat reeds in 1964 terreinen aan de wegenis zijn verkocht en dat in 1965 stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd voor loten binnen deze verkaveling. De verkaveling kan niet als vervallen worden beschouwd. Dit geldt des te meer nu er geen stukken zijn die tegenspreken dat de ter realisering van de verkaveling uitgevoerde wegenis effectief tijdig werd opgeleverd.

2.

De verwerende partij wijst er op dat voor verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970, een aparte vervalregeling geldt. Artikel 27 van de wet van 22 december 1970 heeft immers een overgangsregeling ingevoerd in artikel 74 van de Stedenbouwwet. Deze overgangsregeling verschilt naargelang de verkaveling al dan niet met wegenwerken gepaard gaat en naargelang de datum van afgifte van de vergunning. Punt 12 van bijlage 2 bepaalt dat verkavelingsvergunningen afgegeven vóór 1 januari 1965 die de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvatten, vervallen indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is genomen met de werken en dat wanneer de werken aangevangen zijn, deze vervalt indien de werken niet voltooid zijn voor 31 december 1972.

De verwerende partij stelt vast dat het verkavelingsplan voorziet in het aanleggen van een rotonde als wegenis en dat deze nooit voltooid is, en aldus zeker niet voor 1972, zodat de verkaveling als vervallen dient te worden beschouwd.

Wat betreft de bewering van de verzoekende partij dat de gemeente de werken zonder enig voorbehoud aanvaard zou hebben, stelt de verwerende partij dat zij op geen enkele manier staft waarom de gemeente de niet-conforme uitvoering zou hebben aanvaard. Daarenboven stelt de verzoekende partij zelf dat de gemeente deze niet-conforme uitvoering 'hoogstwaarschijnlijk' in samenspraak met de gemeente is doorgevoerd, waardoor zij zelf te kennen geeft dat dit louter een niet onderbouwde veronderstelling is.

In het administratief dossier is daarentegen wel een proces-verbaal van vaststelling van verval van 2 december 2002 terug te vinden. De verwerende partij verwijst hieromtrent naar rechtspraak van de Raad waaruit blijkt dat verkavelingsvergunningen die verleend zijn tussen 1962 en 1970, geval per geval onderzocht dienen te worden aan de hand van de in 1970 ingevoerde vervalregeling en dat het verval van de verkavelingsvergunning van rechtswege intreedt door het louter niet tijdig uitvoeren van de opgelegde wegeniswerken.

De verwerende partij citeert de motieven van de bestreden beslissing en stelt dat de beslissing op afdoende wijze gemotiveerd is.

3.

De tussenkomende partijen verwijzen naar de aankoopakte van de verzoekende partij van 9 oktober 2015 waarin duidelijk vermeld staat dat zij een goed aankoopt waarvoor geen verkavelingsvergunning van toepassing is, zodat de verzoekende partij hiervan wel degelijk op de hoogte was.

Zij wijzen er verder op dat artikel 57bis, §3 van de wet van 29 maart 1962 bepaalt dat de gemeente bouwvergunningen en verkavelingsattesten kan afleveren indien de verkavelaar een financiële waarborg heeft verschaft voor de uitvoering van de wegeniswerken en dat dit een courante praktijk is.

De verzoekende partij onderbouwt juridisch gezien haar bewering niet dat het verval van een verkaveling nooit kan gelden voor percelen die in uitvoering van de verkaveling werden bebouwd. Zij wijst er op dat gemeenten verkavelingsvergunningen zeer vaak vervallen verklaren, dit ook voor bebouwde percelen, nu de vervallenverklaring enkel negatieve gevolgen heeft voor onbebouwde percelen.

De tussenkomende partijen stellen verder dat de verzoekende partij geen bewijs levert van het tijdig uitvoeren van de wegeniswerken. Het proces-verbaal van 2 december 2002 vermeldt daarentegen uitdrukkelijk de reden van vervallenverklaring. De tussenkomende partijen wijzen nog op de rechtspraak van de Raad en van de Raad van State dat het beoordelingscriterium omtrent de tijdigheid van de oplevering van de wegenis de feitelijke toestand van de voltooiing van de werken is. Aangezien de regelgeving vermeldt dat indien "*enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen*" niet voltooid is, zoals *in casu* de rotonde, kon besloten worden dat de verkaveling vervallen is.

4.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet kan besluiten dat indien een aspect van de wegenis niet volledig conform het oorspronkelijke verkavelingsplan is uitgevoerd, dit tot gevolg heeft dat de verkaveling zou zijn vervallen, indien de wegenis voor het overige wel tijdig en conform is uitgevoerd. Zij beroept zich hiervoor op de *ratio legis* achter de vervalregeling en wijst op de rechtspraak van de Raad van State hierover. Hieruit blijkt immers dat de vervalregeling is ingevoerd met de bedoeling speculatieve verkavelingen tegen te gaan. Er is *in casu* duidelijk geen sprake van een speculatieve verkaveling aangezien de kavels quasi allemaal zijn bebouwd. Daarenboven is enkel een bepaald onderdeel van de wegenis, met name de rotonde, niet aangelegd.

Volgens de verzoekende partij dient er gekeken te worden naar de afwijking van de uitvoering van de wegenis en naar de rol die deze speelt in de verkaveling in zijn geheel. Zij wijst wederom op rechtspraak van de Raad van State leidt hieruit af dat cumulatief voldaan moet worden aan twee voorwaarden opdat de verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 74 vervalt, met name 1) de niet-uitvoering van de voorziene wegeniswerken en 2) dat de voorziene wegeniswerken niet los gezien kunnen worden van de gehele verkaveling. Zij stelt dat er niet voldaan is aan de tweede voorwaarde nu de rotonde in wezen volledig los staat van de verkaveling. De verkaveling kon ook zonder deze rotonde worden uitgevoerd, hetgeen *in casu* ook gebeurd is. De verwerende partij kan niet gevolgd worden voor zover zij voorhoudt dat de tweede voorwaarde niet nodig is. Deze interpretatie gaat in tegen voormelde *ratio legis* en heeft tot gevolg dat elke verkaveling die dateert van voor 1970 en waar een kleine afwijking is gebeurd bij de uitvoering van de wegenis, het verval van de verkaveling tot gevolg zou hebben.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij houdt in essentie voor dat de verwerende partij onterecht besluit dat de verkavelingsvergunning van 19 december 1962 vervallen is.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is binnen de verkaveling die op 19 december 1962 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren is vergund.

De discussie draait rond de vraag of de verkavelingsvergunning van 19 december 1962 is vervallen. De verwerende partij en de tussenkomende partijen menen dat deze vervallen is, nu het verkavelingsplan voorzag in het aanleggen van een rotonde en deze rotonde nooit is aangelegd. Zij wijzen hierbij op het proces-verbaal van 2 december 2002 dat de verkavelingsvergunning om deze reden voor alle bebouwde en onbebouwde kavels vervallen verklaart in toepassing van punt 12 van bijlage 2, "Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen: wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen", gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Dit verval wordt betwist door de verzoekende partij die stelt dat de werken tijdig zijn voltooid, maar niet conform het verkavelingsplan zijn uitgevoerd.

3.

Het punt 12 van bijlage 2 neemt de bepalingen over van artikel 74 van de Stedenbouwwet, zoals gewijzigd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970. Artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet luidt als volgt:

“ ...

§ 2. *Komen te vervallen, behoudens overmacht:*

1. *de vóór 1 januari 1965 afgegeven verkavelingsvergunningen die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen omvatten, indien op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen.*

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

... ”

De geciteerde bepaling bevat een overgangsregeling die verband houdt met het feit dat de wet van 22 december 1970 de geldigheidsduur van verkavelingsvergunningen beperkte, en aldus een einde maakte aan zogenaamde “eeuwigdurende” verkavelingen. Met de wet van 22 december 1970 wilde de wetgever een einde maken aan verkavelingsvergunningen met een onbeperkte duur om te vermijden dat die vergunningen louter om speculatieve motieven zouden worden aangevraagd (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 559, p. 14; Grondwettelijk Hof nr. 117/2004, 30 juni 2004, overweging B.7).

Uit artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet volgt dat verkavelingsvergunningen die zijn vergund of goedgekeurd tussen 22 april 1962 en 1 januari 1965 en die de aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande verkeerswegen omvatten, van rechtswege vervallen indien (1) op 1 oktober 1970 geen aanvang is gemaakt met enig in de vergunning voorgeschreven werk tot uitvoering van die wegen en (2) de werken niet voltooid zijn voor 31 december 1972 wanneer de werken zijn aangevangen.

Het verval van de verkavelingsvergunning treedt dus van rechtswege in door het louter niet tijdig uitvoeren van de opgelegde wegeniswerken. De vergunningverlenende overheid beschikt in dat geval niet over een discretionaire bevoegdheid maar is gebonden door de vaststelling dat de verkavelingsvergunning van rechtswege vervallen is. Het komt aan de partij die beweert dat de verkaveling niet vervallen is toe om aan te tonen dat wel voldaan is aan de voorwaarden van artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet.

4.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot het besluit dat de verkaveling vervallen is en steunt hiervoor op de in het proces-verbaal van 2 december 2002 gedane vaststellingen dat het verkavelingsplan onder meer voorziet in de aanleg van een rotonde en deze rotonde nooit is uitgevoerd. Zij stelt dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij in haar beroepsschrift voorhoudt, het verval vastgesteld kan worden ten opzichte van de onbebouwde én bebouwde kavels. Punt 12 van bijlage 2 maakt immers geen onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde kavels en voorziet in het totale verval. Het ontbreken van de rotonde heeft tot gevolg dat de wegeniswerken nooit voltooid zijn, en aldus zeker niet voor 1972, zodat de verkaveling als vervallen beschouwd dient te worden.

Zij overweegt verder dat de verwijzing van de verzoekende partij naar de later verleende vergunningen op grond van dezelfde verkavelingsvergunning niet overtuigt, nu de mogelijke niet-tegenstelbaarheid ten opzichte van bepaalde personen niet tot de conclusie kan leiden dat de verkavelingsvergunning niet vervallen is. Volgens de verwerende partij kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen worden bijgetreden dat de verkavelingsvergunning vervallen is.

5.1

Het wordt niet betwist dat de betrokken verkavelingsvergunning van 19 december 1962 wegeniswerken omvat, waardoor artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet van toepassing is. Overeenkomstig deze bepaling vervalt de verkavelingsvergunning indien de voorgeschreven wegeniswerken niet aangevangen zijn vóór 1 oktober 1970 of, indien de werken voor deze datum zijn aangevangen maar niet zijn voltooid vóór 31 december 1972.

Het proces-verbaal van 2 december 2002 stelt vast dat op het verkavelingsplan een rotonde als aan te leggen wegenis staat aangeduid en dat, aangezien deze rotonde nooit is gerealiseerd, de verkavelingsvergunning voor alle bebouwde en onbebouwde kavels als vervallen dient te worden beschouwd.

De partijen betwisten niet dat er op heden geen rotonde is aangelegd. De verzoekende partij voert echter aan dat het niet realiseren van de rotonde *in casu* niet leidt tot het verval van de verkavelingsvergunning. Volgens de verzoekende partij heeft de gemeente de uitgevoerde wegeniswerken immers zonder voorbehoud aanvaard zodat de verkavelingsvergunning niet als vervallen beschouwd kan worden.

De Raad merkt vooreerst op dat waar de verzoekende partij in haar uiteenzetting lijkt voor te houden dat de verkavelingsvergunning niet als vervallen dient te worden beschouwd bij gebreke aan stukken die de niet-tijdige voltooiing van de voorgeschreven wegeniswerken aantonen, zij uitgaat van een verkeerde veronderstelling. De verwerende partij steunt haar beoordeling dat de verkavelingsvergunning vervallen is immers op de in het proces-verbaal gedane vaststelling dat de rotonde niet gerealiseerd is en aldus niet alle voorgeschreven wegeniswerken zijn voltooid voor 31 december 1972. Bijgevolg is het aan de partij die betwist dat de verkavelingsvergunning vervallen is, met name de verzoekende partij, om van het tegendeel te overtuigen.

5.2

De verzoekende partij voert aan dat de gemeente vergunningen heeft verleend op grond van de verkavelingsvergunning, zodat niet anders kan dan worden vastgesteld dat de gemeente de uitgevoerde werken heeft aanvaard en de verkavelingsvergunning niet vervallen is.

Naar het oordeel van de Raad toont de verzoekende partij met haar uiteenzetting niet aan dat het verval niet zou ingetreden zijn. De overweging van de verwerende partij dat de verkavelingsvergunning vervallen is steunt op het proces-verbaal waarin is vastgesteld dat, gelet op het ontbreken van de rotonde niet alle wegeniswerken zijn voltooid voor 31 december 1972 en de verkavelingsvergunning bijgevolg overeenkomstig artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet als vervallen wordt beschouwd.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, volgt uit de omstandigheid dat er later nog stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend op grond van de verkavelingsvergunning, niet dat de gemeente de wegeniswerken zonder voorbehoud heeft aanvaard en het verval van de verkavelingsvergunning niet zou zijn ingetreden. De Raad wijst er immers op dat wanneer het verval van de verkavelingsvergunning van rechtswege is ingetreden, deze niet langer rechtskracht heeft. Dit verval wordt niet ongedaan gemaakt door het feit dat de vergunningverlenende overheid, in eerdere of latere beslissingen een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op grond van de verkavelingsvergunning van 19 december 1962 zonder het verval van de verkavelingsvergunning tegen te werpen aan de aanvrager van die vergunning. Dergelijke argumentatie volstaat dan ook niet om aan te tonen dat de verkavelingsvergunning niet zou zijn vervallen.

5.3

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden waar zij, verwijzend naar artikel 57bis, §3 van de Stedenbouwwet, voorhoudt dat ook uit de verkoop van kavels na 8 september 1964 blijkt dat de gemeente de wegeniswerken zonder voorbehoud zou hebben aanvaard.

Artikel 57bis, §3 van de Stedenbouwwet bepaalt dat, indien de verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvat, niemand een in een dergelijke verkaveling of verkavelingsfase begrepen perceel vrijwillig te koop mag zetten of verkopen, voor meer dan negen jaar te huur mag zetten of verhuren dan nadat de voorgeschreven werken zijn uitgevoerd door de vergunninghouder of indien de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering zijn verschaft door de houder van de vergunning. De vervulling van deze formaliteit wordt geconstateerd door een bewijs afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Nog daargelaten de vaststelling dat voormelde bepaling uitdrukkelijk voorziet dat kavels verkocht kunnen worden indien de voorgeschreven werken zijn uitgevoerd door de vergunninghouder óf indien hiertoe de nodige financiële waarborgen zijn verschaft, dient vastgesteld te worden dat artikel 57bis, §3 van de Stedenbouwwet pas is ingevoegd bij artikel 15 van de wet van 22 december 1970. De verzoekende partij kan zich aldus niet op deze bepaling beroepen om uit de verkoop van kavels uit de verkaveling vanaf 8 september 1964, en aldus voor de inwerkingtreding van voormelde bepaling, af te leiden dat de gemeente de werken zonder voorbehoud heeft aanvaard en te stellen dat de verkavelingsvergunning bijgevolg niet vervallen is.

5.4

De verzoekende partij toont niet aan dat de gemeente het niet uitvoeren van de rotonde zonder voorbehoud zou hebben aanvaard. Ook waar de verzoekende partij aanvoert dat de uitvoering van de werken, en bijgevolg het niet realiseren van de rotonde, “hoogstwaarschijnlijk” in samenspraak met de gemeente is doorgevoerd, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij de juistheid van deze bewering niet aantoont.

De verzoekende partij vertrekt vanuit een verkeerd uitgangspunt waar zij stelt dat het *in casu* een niet-conforme uitvoering van de werken betreft en geen niet-tijdige uitvoering, zoals gesteld in de bestreden beslissing. Uit artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet volgt immers dat de verkavelingsvergunning vervalt indien de voorgeschreven werken niet zijn voltooid voor 31 december 1972. Gelet op het niet realiseren van de rotonde, kan de verzoekende partij dan ook niet voorhouden dat de voorgeschreven werken zijn voltooid.

In zoverre de verzoekende partij in de wederantwoordnota nog aanvoert dat er voldaan moet zijn aan twee cumulatieve voorwaarden opdat een verkavelingsvergunning vervalt overeenkomstig artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet, met name 1) de niet-uitvoering van de voorgeschreven wegeniswerken en 2) de voorgeschreven wegeniswerken kunnen niet los gezien worden van de gehele verkaveling, dient de Raad vast te stellen dat zij hiermee een nieuwe wending geeft aan het eerste middel dan voorzien in het verzoekschrift. Deze nieuwe invulling van het middel is onontvankelijk. De verzoekende partij maakt immers niet aannemelijk dat zij deze kritiek niet reeds in haar verzoekschrift tot nietigverklaring had kunnen ontwikkelen.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat voldaan is aan de voorwaarden van artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet om het verval van de verkavelingsvergunning tegen te gaan. Het verval van de verkavelingsvergunning treedt van rechtswege in door het louter niet tijdig uitvoeren van de opgelegde wegeniswerken. Gelet op het niet realiseren van de rotonde kon de verwerende partij stellen dat de voorgeschreven wegeniswerken niet zijn voltooid voor 31 december 1972 en kwam zij aldus niet onterecht tot het besluit dat de verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 74, §2, 1 van de Stedenbouwwet is vervallen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.6.7 VCRO en van de verkavelingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 19 december 1962.

In het eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag niet vergund kan worden bij wijze van verkavelingsvergunning, maar behandeld dient te worden als een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 19 december 1962. De aanvraag voorziet immers in het opdelen van een terrein, dat deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, in twee loten met het oog op woningbouw.

De verzoekende partij uit in het tweede onderdeel kritiek op de bewering in de bestreden beslissing dat de vraag naar het al dan niet vervallen zijn van de verkaveling en de gevolgen daarvan geen enkel ruimtelijk doel dient en de aanvraag hoe dan ook tot hetzelfde resultaat had geleid of zij nu als verkavelingsvergunningsaanvraag, dan wel als aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning was ingediend.

Zij wijst er op dat de ligging van een perceel in een verkaveling relevant is voor de wijze waarop een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of een verkavelings(wijzigings)aanvraag behandeld en beoordeeld dient te worden. De verkavelingsvergunning is immers een ruimtelijk ordeningsinstrument waarmee de toekomstige plaatselijke ordening wordt veilig gesteld. De wijziging van een verkavelingsvergunning voor een kavel dient dan ook via een speciaal daarvoor bestaande procedure te worden aangevraagd en verleend. Een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd wanneer de eigenaar(s) van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bezwaar indienen waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt.

De verwerende partij kon aldus niet besluiten dat de door haar afgeleverde verkavelingsvergunning eveneens had kunnen worden afgeleverd via de procedure van wijziging van een verkavelingsvergunning aangezien hiermee voorbij wordt gegaan aan de bijzondere rechten die in het kader van deze procedure worden verleend aan de eigenaars van de andere kavels binnen de verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 4.6.7, §1 VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat deze bepaling enkel geldt voor een niet-vervallen verkavelingsvergunning. Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een niet-vervallen verkaveling, is voormeld artikel niet van toepassing zodat haar niet verweten kan worden de verkavelingsaanvraag te hebben behandeld als een eenvoudige verkaveling.

3.

De tussenkomenende partijen zetten niets uiteen omtrent het tweede middel.

4.

De verzoekende partij verwijst naar haar uiteenzetting in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middelonderdeel in essentie aan dat, gelet op het feit dat de verkavelingsvergunning van 19 december 1962 niet vervallen is, de aanvraag niet vergund kon worden door toepassing te maken van de verkavelingsvergunningsprocedure, maar dat de procedure voor een verkavelingsvergunningswijziging van toepassing is.

Uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij niet onterecht heeft besloten dat de verkavelingsvergunning vervallen is. Gelet op dit verval, hebben de tussenkomenende partijen dan ook terecht een nieuwe verkavelingsvergunningsaanvraag ingediend en heeft de verwerende partij de aanvraag ook correct op deze wijze beoordeeld.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

2.

In het tweede middelonderdeel uit de verzoekende partij kritiek op de overweging in de bestreden beslissing dat de verkaveling even goed vatbaar was voor verkavelingswijzigingen met opdeling van de kavels en bebouwing van hetzelfde type als nu wordt voorgesteld, zodat het in vraag stellen van het verval van de verkaveling en de eventueel te bekomen tegenstelbaarheid van de verkaveling aan de aanvrager geen enkel ruimtelijk doel dient. De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij hiermee voorbijgaat aan het feit dat in het kader van de procedure tot wijziging van de verkavelingsvergunning, bijzondere rechten zijn toegekend aan de eigenaars van de andere kavels binnen de verkavelingsvergunning.

De Raad merkt op dat, zoals ook aangegeven staat in de bestreden beslissing, de verwerende partij deze overweging slechts in ondergeschikte orde maakt en het aldus een overtollig motief betreft. De verwerende partij had immers reeds vastgesteld dat de verkavelingsvergunning van 19 december 1962 vervallen is. De kritiek van de verzoekende partij betreft bijgevolg kritiek op een overtollig motief en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van het verzoek tot tussenkomst van de bvba HOST wordt vastgesteld.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Steven HOLLEVOET en mevrouw Inge VANDENBEMPT is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 juli 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Karin DE ROO