

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0245 van 21 april 2015
in de zaak 1011/1071/SA/2/0973

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

■■■■■

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 7 februari 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 13 december 2011 met nummer S/2011/0156 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 februari 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

■ die verschijnt voor de verzoekende partijen is gehoord.

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

De zaak is in dezelfde staat in voortzetting gesteld naar de zitting van 8 mei 2012.

3.

De partijen zijn verschenen op de openbare terechtzitting van 8 mei 2012.

■ die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 19 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 1 koppelwoning”*.

2.

De vergunning wordt verleend voor het ■ van een verkaveling waarrond betwisting bestaat of deze al dan niet vervallen is.

Wat de benoeming van het kadastraal perceel in de bestreden vergunning betreft, stelt de Raad vast dat een materiële vergissing is gebeurd waar de bestreden beslissing spreekt over [REDACTED] terwijl dit [REDACTED] hoort te zijn.

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

- Bij besluit van 15 april 2010 verklaarde de verwerende partij het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 14 december 2009 onontvankelijk. Met het besluit van 14 december 2009 werd een verkavelingswijziging toegestaan die erin bestaat dat het lot met [REDACTED] wordt gesplitst in een [REDACTED] met het oog op de plaatsing van een elektriciteitscabine op het nieuwe [REDACTED]. Het besluit van 15 april 2010 van de verwerende partij wordt bij de Raad aangevochten. Het beroep is gekend onder rolnummer 2010/0486/SA/2/0459.
- Op 14 oktober 2010 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een elektriciteitscabine op het [REDACTED]. Tegen dit besluit waarbij het beroep van een derde ongegrond werd verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder het rolnummer 1011/0387/SA/2/0327.
- Voor het [REDACTED] verleent de verwerende partij op 23 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1011/554/SA/2/0506.
- Voor het [REDACTED] 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. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1011/1069/SA/2/0971.
- Voor het [REDACTED] verleent de verwerende partij op 9 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de aanvrager werd ingewilligd, wordt bij de Raad door een derde een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1011/0505/SA/2/0430. Met een arrest van 15 mei 2012 met nummer A/2012/0188 heeft de Raad de afstand van het beroep ingewilligd.
- Voor het [REDACTED] verleent de verwerende partij op 5 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de aanvrager werd ingewilligd, wordt bij de Raad door een derde een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1314/0113/SA/2/0091.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een wegenis met riolering voor het gedeelte van de [REDACTED], vanaf de [REDACTED] tot net voorbij het laatste lot van de verkaveling zijnde [REDACTED]. 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 [REDACTED] niet werd nageleefd. De [REDACTED] is inmiddels van naam gewijzigd naar [REDACTED] bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente [REDACTED] van 28 januari 2010.

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. Deze stelling wordt evenwel door de verzoekende partijen betwist.

■■■■■ brengt op 16 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ verleent op 7 februari 2011 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

- Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Het perceel ligt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. van 7 maart 1977, in een woonuitbreidingsgebied waarvan de ordening gekend is door het stratenpatroon.

...

Het is niet gelegen in een B.P.A., maar wel in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling (zie atlas woonuitbreidingsgebieden). Het betreft lot 65.

...

- Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Door deze verkaveling, de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de inrichting van het gebied gekend.

Dit woongebied ligt tussen andere woongebieden nabij het centrum van ■■■■ en is sinds lang ingepland als bovenvernoemde verkaveling. De omgeving wordt bepaald door enerzijds vooral oudere woonbebouwing in open verband en anderzijds door het tegenoverliggend golfterrein en onbebouwd woonuitbreidingsgebied.

Het betreft een perceel gelegen langs de ■■■■ (gemeenteweg), dewelke heden langs beide kanten van de nieuw verwezenlijkte wegenis, op een hoekperceel na, nog onbebouwd is.

Het voorstel voorziet in het bouwen van een ééngezinswoning in halfopen verband, gekoppeld op de linker perceelsgrens. Het perceel heeft een breedte van 11,00m en diepte van gemiddeld 36,90m.

Deze woning heeft een nagenoeg rechthoekig grondplan van 6,86m breed op 11,00m diep en wordt ingeplant op 5m achter de rooilijn. Rechts blijft een bouwvrije zijtuinstrook van 4,14m

De woning heeft een hellend zadeldak met een kroonlijsthoogte van 5,75m.

Er worden twee woonlagen en een zolder onder hellend dak voorzien. Achteraan wordt op de perceelsgrens een tuinmuur doorgetrokken over een diepte van 4,00m en met een hoogte van 2,00m. Hier tegenaan en ter breedte van de woning wordt een terras voorzien.

Vooraan voorziet men ongeveer 24m² een inrit/inkom verharding.

De woning wordt opgetrokken in grijze gevelsteen met rode gebakken aardepannen en een buitenschrijnwerk in aluminium, kleur wit.

Op de aanvraagplannen vermeldt men “mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen op het dakvlak”.

Gezien het huidige maaiveld onder het voetpadniveau komt wordt een terreinophoging aangevraagd reikend tot de achterste perceelsgrens.

...

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Daar de nieuwe wegenis op datum van 9/08/2010 volledig werd aangelegd (alleen beplanting nog uit te voeren in eerstvolgend plantseizoen), zie ook intern advies van de Dienst Grondgebiedszaken – Eigendommen, ligt de woning langsheen een uitgeruste weg zoals wettelijk bepaald.

Aangaande de vraag rond het al dan niet vervallen zijn van de verkaveling en beroepen die werden ingesteld tegen andere vergunningen op perceel ■■■■, kan gemeld worden dat de Deputatie op datum van 23 december 2010 een vergunning afleverde voor een woning op ■■■■ stellende dat “ongeacht een uitspraak van de raad voor vergunningsbetwistingen kan het verval van de betrokken verkavelingsvergunning op basis van de verleende vergunning van 20 april 2009 (vergunning wegenis) –welke door de Raad van State niet onwettig werd verklaard- niet worden tegengesteld aan de eigenaars van het perceel ■■■■” en de verkaveling dus als niet-vervallen dient beschouwd te worden.

Voorliggend voorstel (bouwen van een ééngezinswoning in halfopen verband) in planologisch in overeenstemming met het voorschrift. Woningen horen in woongebied.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen zijn sober en klassiek.

Het plaatsen van zonnepanelen op het hellend dakvlak van een woning is volgens de huidige geldende wetgeving niet vergunningsplichtig.

Teneinde de natuurlijke waterafvoer over het terrein te behouden en de naast- of achteraan aangrenzende burelen geen wateroverlast te bezorgen dient de terreinophoging beperkt te blijven. Gezien het huidige maaiveld onder het voetpadniveau komt wordt een terreinophoging toegestaan ter plaatse van voortuin en woning, reikend tot 2,00m voorbij de achterzijde van het terras. Hierbij dient een minimum 0,50m brede strook langsheen de rechter perceelsgrens ongewijzigd te blijven, 2,00m achter het terras dient met een helling van maximaal 8/4 terug aangesloten op het bestaand terreinniveau. Op de linker perceelsgrens (gemene muur) mag de inritaanhoging doorlopen tot op de perceelsgrens teneinde een koppeling met de naastgelegen inrit toe te laten.

Rekening houdend met bovenstaande nivelleringsbeperking is voorliggend voorstel aanvaardbaar en brengt het de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De gebruikte materialen, het gabariet, de bebouwde oppervlakte en bouwdiepte zijn aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede stedenbouwkundige aanleg en de stedenbouwkundige voorschriften. Voorwaardelijk gunstig advies.

...

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- de goedgekeurde plannen en voor het overige de stedenbouwkundige voorschriften van hogervermelde verkaveling alsmede artikel 4.7.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stipt na te leven;
- terreinophoging uitsluitend toegestaan ter plaatse van voortuinen en woning, reikend tot 2,00m voorbij de achterzijde van het terras. Hierbij dient een minimum 0,50m brede strook langsheen de rechter perceelsgrens ongewijzigd te blijven, 2,00m achter het terras dient met een helling van maximaal 8/4 terug aangesloten op het bestaand terreinniveau. Op de linkerperceelsgrens (gemene muur) mag de inritaanhoging doorlopen tot de perceelsgrens;
- de voorwaarden gesteld in het advies van ■■■■ dd. 16 september 2010, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juni 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 juni 2011 beslist de verwerende partij op 23 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning op kavel 65 van een verkaveling uit 1964 met 69 bouw kavels. Het betreft een woning in halfopen verband die gekoppeld wordt met de woning op [REDACTED]. Het ontwerp voorziet een woning met 2 bouwlagen en een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 5.75m respectievelijk 10.75m. De bouwdiepte bedraagt 11.00m zowel op de benedenverdieping als op de verdieping en de ontworpen woning heeft een breedte van 6.86m. Op de benedenverdieping worden een garage, de inkomhal en de leefruimtes voorzien, de eerste verdieping zou ingericht worden met 3 slaapkamers en een badkamer. Het volume onder het zadeldak is niet ingericht, deze zolderverdieping is toegankelijk via een schuiftrap. Als materiaalkeuze wordt voorgesteld rood-oranje metselwerk, wit aluminium schrijnwerk en rode dakpannen. Op het plan van de achtergevel wordt de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen op het dakvlak vermeld.

De woning wordt ingeplant op 5.00m van de voorliggende weg en op 3.14m van de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens. In de achteruitbouwstrook wordt de aanleg van een waterdoorlatende verharding voorzien van 24m², dienstig als oprit en toegang tot de woning. Achteraan aan de woning zou een terras aangelegd worden over de volledige breedte van de woning en met een diepte van 4.00m. Op de perceelsgrens met kavel 66 zou een tuinmuur opgericht worden over de diepte van het terras en met een hoogte van 2.00m. Het bestaande terrein ligt net onder het straatpeil en helt lichtjes af naar achter. De aanvraag voorziet in een ophoging van het ganse terrein met ca. 0.20m.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het betrokken perceel is gelegen binnen de dorpskern van [REDACTED], langs de [REDACTED] (vroeger [REDACTED]) vlakbij het kruispunt met de [REDACTED] en de [REDACTED]. Het momenteel nog onbebouwd perceel grenst achteraan aan meerdere tuinzones van woningen langs de [REDACTED]. Aan de noordoostzijde grenst het goed aan een akkerland. Aan de overzijde van de [REDACTED] ligt een oefenterrein van de golfclub. De bestaande bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband. De voorliggende weg was tot vorig jaar vanaf de hoekwoning [REDACTED] tot aan de [REDACTED] een aarden weg. Ondertussen werd er een nieuwe weg aangelegd tot voorbij [REDACTED], bestaande uit een voetpad met klinkerverharding, een rijweg met asfaltverharding, een strook groenaanleg, een vrijliggend fietspad en een open gracht. Dit gedeelte van de [REDACTED] werd door de gemeente hernoemd tot [REDACTED].

...

5.6 Beoordeling

...

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een 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 [REDACTED], goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 8 september 1964. Het betrokken deel van perceel [REDACTED] vormt [REDACTED] van deze grote verkaveling van 69 kavels.

Voor verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970 geldt een aparte vervalregeling die beschreven staat in artikel 7.5.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Na de melding van meerdere eigenaars van onbebouwde kavels binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, heeft het college van burgemeester en schepenen onderzocht of de betrokken verkavelingsvergunning al dan niet vervallen was. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 19 oktober 2001 een beslissing genomen over het deel van het vergunningenregister met betrekking tot deze oude verkavelingen. Hierbij werd de verkaveling [REDACTED] voor de niet-bebouwde loten niet-vervallen verklaard. Tot op heden is deze verkaveling als niet-vervallen ingeschreven in het vergunningenregister van de gemeente [REDACTED]. Het vergunningenregister is zoals bepaald in art 5.1.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een bestuursdocument.

De beroepsindieners trekken het niet-vervallen zijn van de verkaveling in twijfel, omdat enkel de aanleg van de nieuwe weg binnen de verkaveling, namelijk de [REDACTED], tijdig is gebeurd, maar niet de in de verkavelingsvergunning voorziene grondafstand langs de kavels [REDACTED] langs de [REDACTED].

In de omzendbrief RO 2001/01 omtrent "de verkavelingen met grondafstand. Vervalregeling met betrekking tot onbebouwde percelen", wordt op basis van rechtspraak van de Raad van State gesteld dat grondafstand gelijkgesteld moet worden met de aanleg van wegenis en dat dit inderdaad eveneens onderworpen is aan de vervaltermijnen voor verkavelingen met wegeaanleg. Ter info, deze omzendbrief dateert van 14 december 2001. Dit is ná de beslissing van de gewestelijk stedenbouw-kundig ambtenaar inzake de goedkeuring van het deel van het vergunningenregister met betrekking tot de oude verkavelingen.

In dit geval is de oorspronkelijke verkavelingsvergunning niet eenduidig met betrekking tot de grondafstand langs de [REDACTED]. Immers, de verkavelingsvergunning van 8 september 1964 werd vergund onder voorbehoud van:

1. De loten gelegen langs de [REDACTED], te beperken tot op de nieuw ontworpen rooilijn. De stroken grond gelegen tussen deze nieuwe rooilijn en de wegenis, zijn bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein.
2. De voorwaarden en voorschriften van de hierbijgevoegde bijlage Ia en de voorgelegde stedenbouw-kundige voorschriften, te eerbiedigen.

In de vermelde bijlage Ia, getiteld lasten en voorwaarden, werd onder punt I.a) het volgende opgenomen met betrekking tot de realisatie van de rooilijn langs de [REDACTED]:

Wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegenis, welke ze bedient, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegenis verbeterd zijn volgens de minimum eisen hierna bepaald: geen grondafstand en inlijving in het openbaar domein voor de stroken grond gelegen tussen de nieuw ontworpen rooilijn en de wegenis van de [REDACTED].

Eenzijds werden er dus wel degelijk stroken grond bestemd voor grondafstand ter inlijving in het openbaar domein en anderzijds leek deze grondafstand langs de betrokken [REDACTED] uitgesloten te worden als vereiste in het kader van uitvoerbaarheid van de verkaveling.

Ofwel beschouwt men de betrokken verkaveling als een verkaveling met wegeaanleg, maar zonder grondafstand. In dat geval werd de verkavelingsvergunning terecht als niet-vervallen voor de niet-bebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister, aangezien de aanleg van de Nachtegaalslaan tijdig binnen de vervaltermijn, dit is vóór 31 december 1972, werd uitgevoerd.

Ofwel beschouwt men de betrokken verkaveling als een verkaveling met wegeaanleg én met grond-afstand, onder andere langs de [REDACTED]. Aangezien deze grondafstand nog niet, dus niet tijdig, werd gerealiseerd had de verkavelingsvergunning in die zin eigenlijk als vervallen verklaard moeten worden voor de niet-bebouwde kavels. Anderzijds moet in dat geval ook rekening gehouden worden met artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierin wordt 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.

In het voorliggend geval zijn er na het verval van de verkavelingsvergunning wel degelijk nog stedenbouwkundige vergunningen verleend op basis van de verkavelingsvergunning en ten aanzien van het [REDACTED] dat de [REDACTED] omvat. Vooreerst de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van een wegnis met riolering. Hierbij wordt verschillende keren verwezen naar de betrokken verkavelingsvergunning als zijnde goedgekeurd en niet-vervallen. Deze verkaveling is zelfs mee bepalend geweest in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor die aanvraag:

"Deze gewenste ordening van de onmiddellijke omgeving is in detail vastgelegd in de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag houdt voldoende rekening met de bepalingen van de verkaveling en past bijgevolg in de gewenste ordening van het gebied."

Deze vergunning is ook niet door de hogere overheid of de rechter als onrechtmatig bevonden. Er werd wel een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterste dringende noodzakelijkheid van het besluit van 20 april 2009 door derde aangevraagd bij de Raad van State, maar de Raad heeft op 19 maart 2010 deze vordering tot schorsing verworpen (arrest RvS nr. 202.176).

Een tweede vergunning werd verleend aan de eigenaars van het perceel op 14 december 2009. Het betrof een wijziging van de verkavelingsvergunning met het oog op de oprichting van een elektriciteitscabine. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend dat door de deputatie onontvankelijk verklaard werd. Tevens besliste de deputatie om de

beslissing van het schepencollege haar rechtskracht te laten hernemen. De deputatie was toen al van oordeel dat de vergunning van het schepencollege op rechtmatige basis verleend werd. Nadien volgden nog stedenbouwkundige vergunningen voor het oprichten van een elektriciteitscabine op [REDACTED] en voor het oprichten van eengezinswoningen op de [REDACTED] (zie historiek). Tegen al deze besluiten van de deputatie werden door derden verzoekschriften tot schorsing en nietigverklaring ingediend bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. Tot op heden werd geen uitspraak gedaan door de Raad. Zolang er geen definitieve uitspraak omtrent de schorsing en de nietigheid bestaat, wordt de stelling aangehouden dat de betrokken verkavelingsvergunning niet vervallen is voor de [REDACTED]. Trouwens, ongeacht een uitspraak van de Raad voor vergunningsbetwistingen kan het verval van de betrokken verkavelingsvergunning op basis van de verleende vergunning van 20 april 2009 -welke door de Raad van State niet onwettig werd verklaard- terecht niet worden tegengesteld aan de eigenaars van het [REDACTED].

Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de verkaveling als niet-vervallen beschouwd kan worden voor de [REDACTED], dus ook voor de betrokken [REDACTED], of men de grondafstand langs de Hoolantsstraat 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.

d) De voorliggende aanvraag voor de oprichting van een eengezinswoning op [REDACTED] voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op de strook voor alleenstaande gebouwen (artikel 5). Gekoppelde woningen worden hier ook expliciet toegelaten voor zover ze in dezelfde smaak ontworpen zijn. Daarnaast moeten de voor- en achtergevels van dergelijke gebouwen, alsook de 'kornissen', nokbalken en dakhellingen langs de gemeenschappelijke lijn architectonisch verbonden worden. Uit de parallel lopende aanvraag voor de woning op de aanpalende [REDACTED] blijkt dat hieraan voldaan is. De ontworpen woningen op de [REDACTED] zijn immers elkaars spiegelbeeld.

e) 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. Onder alinea 2 van dit artikel wordt gesteld dat:

"Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente."

De op 20 april 2009 vergunde wegeniswerken zijn volledig uitgevoerd. De wegverharding, de boordstenen, het voetpad, het fietspad, de riolering en de groenberm zijn uitgevoerd en dus fysiek aanwezig. De aansluitpunten voor de nodige nutsleidingen per perceel zijn aangelegd. In de zitting van 8 november 2011 nam het college van burgemeester en schepenen bovendien kennis van het feit dat aan de verplichtingen die opgelegd waren in het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de betrokken wegenis (dd. 24 augustus 2010), werd voldaan. Op het moment dat de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend, in concreto 19 november 2010, was de voorliggende [REDACTED] (voorheen [REDACTED]) zonder twijfel een voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

f) 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. De op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.

g) Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot oprichting van een woning op [REDACTED] in aanmerking komt voor een vergunning. De voorwaarden zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen in hun besluit van 7 februari 2011 zullen volledig hernomen worden. Zo kan de voorgestelde beperking van de terreinophoging zeker bijgetreden worden. Een ophoging over het ganse perceel is niet aanvaardbaar, reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot het minimum. In die zin kan ingestemd worden met een beperkte ophoging ter hoogte van de woning en een beperkt gedeelte errond. De aansluitingen met het natuurlijk maaiveld moeten plaatsvinden op het eigen terrein.

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

- de verkaveling [REDACTED] dd. 8 september 1964 wordt als niet-vervallen beschouwd voor de [REDACTED], dus ook voor de betrokken [REDACTED], of men de grondafstand langs de [REDACTED] 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;
- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op [REDACTED] voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften;
- de beoogde woning wordt ook opgericht op een perceel dat gelegen is langs een bestaande voldoende uitgeruste weg, zoals opgelegd in de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening;
- de op te richten woning zal zich volledig integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving;
- aan de vergunning zullen dezelfde voorwaarden opgelegd worden zoals bij de bestreden vergunningsbeslissing van 7 februari 2011.

...

De aanvraag ingediend ... te vergunnen met volgende voorwaarden en/of lasten:

- de aanvrager is verplicht het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen;
- de goedgekeurde plannen en voor het overige de stedenbouwkundige voorschriften van hogervermelde verkaveling alsmede artikel 4.7.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stipt na te leven;

- *terreinophoging uitsluitend toegestaan ter plaatse van voortuin en woning, reikend tot 2.00m voorbij de achterzijde van het terras. Hierbij dient een minimum 0.50m brede strook langsheen de rechter perceelsgrens ongewijzigd te blijven, 2.00m achter het terras dient met een helling van maximaal 8/4 terug aangesloten op het bestaand terreinniveau. Op de linker perceelsgrens (gemene muur) mag de inritaanhoging doorlopen tot de perceelsgrens;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van [REDACTED] van 16 december 2010, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven;*
 - *een aanvraag voor een rioolaansluiting dient te gebeuren via bijgevoegd aanvraagformulier bij [REDACTED], tel. [REDACTED] (of via de website [REDACTED]). Om uitvoeringstechnische problemen te vermijden zal in ieder geval eerst de aansluiting op het openbaar domein worden gerealiseerd. Door uw aannemer dient nadien en mits kennisgeving aan de maatschappij, aangesloten te worden op de voorziene inspectieput(ten);*
 - *de afkoppeling van hemelwater uit te voeren conform het gemeentelijk reglement van 23 oktober 2008;*
 - *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, [REDACTED] - tel. [REDACTED] op de hoogte te brengen zodat de juiste inplanting van het gebouw ter plaatse kan worden nagekeken.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – enig middel

A. Eerste, tweede en zesde onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, en de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het gebrek aan feitelijke, juiste, afdoende en wettige motieven.

De verzoekende partijen delen hun betoog in zes onderdelen in.

In het eerste, tweede en zesde onderdeel van dit enig middel zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de verkaveling van 16 september 1964 waarvan het betrokken lot deel uitmaakt vervallen is en dat dit verval tegenstelbaar is aan de aanvragers. Wat dat laatste betreft, wijzen de verzoekende partijen in het zesde onderdeel er op dat de vergunning van 20 april 2009 voor de wegenis niet kan worden aangevoerd als basis voor enige niet-tegenstelbaarheid.

1.1

In het eerste onderdeel wijzen de verzoekende partijen er op dat de verkavelingsvergunning van 16 september 1964 voorziet in de verbetering en aanleg van wegenis en dus als een zogenaamde 'grote' verkavelingsvergunning moet worden beschouwd. Ze wijzen er op dat voor dergelijke vergunningen de bepalingen van artikel 74, §2, 1 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van ruimtelijke ordening en stedenbouw gelden, die daarna zijn overgenomen in punt 12 van de bijlage 2 bij het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en waarnaar ook wordt verwezen in artikel 7.5.4, vierde lid VCRO.

De verzoekende partijen citeren de lasten en voorwaarden bij de verkavelingsvergunning van 16 september 1964 om dan te besluiten dat wanneer grondafstand of inlijving in het openbaar domein in de verkavelingsvergunning is voorzien, deze afstand of inlijving eveneens binnen de voorgeschreven termijn moet gebeuren. De verzoekende partijen wijzen er op dat indien dit niet binnen de voorgeschreven termijn gebeurt, de verkavelingsvergunning vervallen is. Volgens de verzoekende partijen volstaat de aanleg van de [REDACTED] niet om het verval te stuiten. Er werd ook voorzien in de inlijving van het openbaar domein van de stroken grond gelegen tussen de rooilijn en de wegenis van de [REDACTED]. Voor wat betreft de [REDACTED] moet volgens de verzoekende partijen worden vastgesteld dat de inlijving tot op heden niet is gebeurd.

De verzoekende partijen zijn verder van oordeel dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is waar ze zowel de verkavelingsvergunning enerzijds vervallen verklaart en anderzijds niet vervallen verklaart. Verder menen de verzoekende partijen dat uit de niet-tegenstelbaarheid tegenover bepaalde personen niet kan worden geconcludeerd dat de verkavelingsvergunning niet vervallen zou zijn. Ze stellen dat enkel in geval van verval er sprake kan zijn van niet-tegenstelbaarheid van het verval.

1.2

In het tweede onderdeel van het enig middel zijn de verzoekende partijen van oordeel dat het verval van de verkaveling tegenstelbaar is aan de aanvragers. De verzoekende partijen verwijzen terzake naar artikel 7.5.5 VCRO. Ze wijzen er op dat de aanvrager geen eigenaar van het betrokken lot blijkt te zijn zodat niet aan de eerste voorwaarde van artikel 7.5.5 VCRO is voldaan. De verzoekende partijen houden voor, met verwijzing naar een eigendomsattest, dat het

betreffende [REDACTED] nog steeds eigendom is van de [REDACTED]. Ten aanzien van de aanvrager kan de niet-tegenstelbaarheid van de verkavelingsvergunning dan ook niet gelden.

1.3

In het zesde onderdeel van hun enig middel zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de vergunning van 20 april 2009 voor de wegenis niet kan worden aangevoerd als basis voor enige tegenstelbaarheid tegenover de eigenaar.

De verzoekende partijen stellen dat deze vergunning niet werd verleend ten aanzien van enige kavel binnen de omschrijving van de verkaveling. De verzoekende partijen wijzen er op dat de kavels werden genummerd en dat ten aanzien van geen enkel van de loten [REDACTED] een vergunning of attest werd verleend. Deze kavels zijn volgens de verzoekende partijen daarenboven bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen en tuinen, zodat een vergunning voor wegenis voor die loten niet mogelijk is. Nu de vergunning voor de wegenis geldt voor percelen die volledig buiten de verkaveling gelegen zijn, kan deze vergunning volgens de verzoekende partijen geen reden zijn om te besluiten tot de niet-tegenstelbaarheid van het verval.

Hetzelfde kan volgens de verzoekende partijen worden gesteld voor de verkavelingswijziging van [REDACTED] nu dit lot geen eigendom is van de aanvrager.

2.

2.1

De verwerende partij wijst er in de eerste plaats op dat na het doorlopen van de daartoe voorgeschreven procedure de verkaveling voor de niet-bebouwde percelen niet-ervallen is verklaard en als dusdanig ook is opgenomen in het vergunningenregister. De verwerende partij meent dat zij in het kader van het administratief beroep geen uitspraak kan en mag doen over de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de al dan niet ervallen verklaring van de verkaveling.

Verder meent de verwerende partij dat de verkavelingsvergunning onduidelijk is wat de vermeende grondafstand betreft en doet zij, in tegenstelling tot datgene wat de verzoekende partijen voorhouden, geen uitspraak over het al dan niet ervallen karakter van de verkavelingsvergunning.

De verwerende partij meent dan ook dat de verkaveling ofwel te beschouwen is als een verkaveling met wegeaanleg zonder grondafstand, in welk geval de verkavelingsvergunning terecht als niet-ervallen werd opgenomen in het vergunningenregister, ofwel als een verkaveling met wegeaanleg én met grondafstand, in welk geval de verkavelingsvergunning eigenlijk had moeten ervallen verklaard worden.

De verwerende partij wijst er verder op dat rekening moet worden gehouden met artikel 7.5.5 VCRO en stelt dat er na het verval nog stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend op basis van de verkavelingsvergunning en dit ten aanzien van het perceel [REDACTED] dat de kavels [REDACTED] omvat.

Zij wijst op de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van de weg met riolering. Verder verwijst ze naar de vergunning verleend aan andere aanvragers waarbij de splitsing van lot 69 werd goedgekeurd.

Tot slot wijst ze nog naar de vergunningen verleend voor het oprichten van een elektriciteitscabine op het lot [REDACTED] en voor het oprichten van een eengezinswoning op de loten

■■■■■. De verwerende partij is dan ook van oordeel dat het verval niet tegenstelbaar is aan de aanvrager.

Concluderend, stelt de verwerende partij dat zij geen uitspraak heeft gedaan over het verval, doch dat zij heeft gesteld dat, gelet op de niet-tegenstelbaarheid van het verval, het voor de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag geen verschil maakt of het een verkavelingsvergunning met of zonder afstand van grond betreft. Rekening houdende hiermee en met het feit dat de verkavelingsvergunning als niet vervallen in het vergunningenregister is opgenomen, meent de verwerende partij dat ze er terecht van mocht uitgaan dat de verkaveling als niet-vervallen kan worden beschouwd.

2.2

Wat het tweede onderdeel betreft, stelt de verwerende partij dat het niet noodzakelijk is dat de aanvrager van de vergunning ook eigenaar is van de grond. Ze verwijst naar artikel 4.2.22, § 1 VCRO dat stelt dat een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter heeft.

De verwerende partij wijst er verder op dat ook artikel 7.5.5 VCRO niet stelt dat de aanvrager die zich beroept op de niet-tegenstelbaarheid van het vervallen karakter van de verkavelingsvergunning eigenaar moet zijn van het perceel waarop hij wenst te bouwen.

De verwerende partij meent dan ook dat zij niet moet vaststellen of de aanvrager een subjectief recht heeft, maar wel of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij meent dat artikel 7.5.5 VCRO moet worden gelezen in het licht van het grondgebonden karakter van de vergunning nl. men kan zich enkel beroepen op eerder afgeleverde bouwvergunningen die betrekking hebben op de percelen waarvoor men de stedenbouwkundige vergunningen wenst aan te vragen.

De verwerende partij wijst er op dat er terzake nog vergunningen verleend zijn op basis van de verkavelingsvergunning. Zij verwijst naar de vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van een wegnis met riolering. Verder verwijst ze naar de vergunning verleend aan andere aanvragers waarbij de splitsing van ■■■■■ werd goedgekeurd. Tot slot wijst ze nog naar de vergunningen verleend voor het oprichten van een elektriciteitscabine op het lot ■■■■■ en voor het oprichten van een eengezinswoning op de loten ■■■■■.

2.3

Wat het zesde onderdeel van het enig middel betreft, stelt de verwerende partij dat gelet op het feit dat de kadastrale gegevens vermeld in de vergunning voor de wegnis dezelfde zijn als deze vermeld in de bestreden beslissing, het duidelijk is dat deze vergunning per definitie betrekking heeft op de kavel verdeeld in de loten ■■■■■.

3.

In hun wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in hun eerste, tweede en zesde onderdeel van het enig middel.

Wat het zesde onderdeel betreft, stellen ze nog dat, gelet op de nietigverklaring van de vergunning van 20 april 2009 door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, deze sowieso niet als basis voor de niet-tegenstelbaarheid van het verval kan dienen.

Wat het tweede onderdeel betreft, stellen ze dat artikel 7.5.5 VCRO het heeft over de niet-tegenstelbaarheid aan personen, namelijk deze die kunnen aantonen dat de overheid ten aanzien van hun kavels binnen de omschrijving van de verkavelingsvergunning na het verval stedenbouwkundige vergunningen of attesten of verkavelingswijzigingen heeft verleend. De

verzoekende partijen stellen dat zij niet betwisten dat ook niet-eigenaars een stedenbouwkundige vergunning kunnen aanvragen, doch dat artikel 7.5.5 VCRO dit wel vereist en er hier aan die voorwaarde niet is voldaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middelonderdeel aan dat de verkaveling [REDACTED] van 8 september 1964 vervallen is, gelet op artikel 74, §2.1 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (verder: Stedenbouwwet)

1.1

Artikel 7.5.4 VCRO bepaalt het volgende:

“ ...

Tot het in artikel 7.6.2, § 1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970 en die vanaf deze datum geen voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, vervallen is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt een beslissing over dit deel van het vergunningenregister binnen zestig dagen nadat de gemeente hem daarom verzocht heeft.

In elke gemeente wordt een bericht aangeplakt dat de eigenaars van een niet-bebouwde kavel of meerdere niet-bebouwde kavels in vergunde niet-vervallen verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970, oproept om zich te melden bij het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse Regering neemt de nodige maatregelen om te zorgen voor de onmiddellijke aanplakking na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 1 mei 2000 en voor een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid.

Als geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000, dan is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel of kavels definitief vervallen.

Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig 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.

Voor deze kavels gelden de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 met dien verstande dat de termijn van tien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §1,

eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°, vervangen wordt door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000. De termijn van vijftien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §2, 3°, wordt vervangen door een termijn van tien jaar vanaf 1 mei 2000.

Het verval van verkavelingsvergunningen, vermeld in het eerste lid, die niet moesten worden aangemeld omwille van het feit dat zij vanaf 22 december 1970 het voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, wordt beoordeeld met toepassing van de regeling, vermeld in het vierde lid.

...

Artikel 7.5.4 VCRO vervangt het oude artikel 192, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Uit de memorie van toelichting bij dit decreet van 18 mei 1999 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 aan de hand van de in 1970 ingevoerde vervalregeling (VI. Parl., 1998-99, nr. 1332/1, p. 79).

Het punt 12 van bijlage 2, waarnaar in artikel 7.5.4 VCRO wordt verwezen, neemt de bepalingen van artikel 74 van de Stedenbouwwet over.

Artikel 74, § 2, 1 van de Stedenbouwwet, zoals gewijzigd met de wet van 22 december 1970, luidt als volgt:

“ ...

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;

...”

Het verval van de verkavelingsvergunning treedt dus van rechtswege in door het louter niet tijdig uitvoeren van de opgelegde wegeniswerken.

1.2

De verkavelingsvergunning [REDACTED] van 8 september 1964 wordt afgegeven mits naleving van de voorwaarden die in het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar van 25 augustus 1964 zijn opgenomen, met name:

“1) De loten gelegen langs de [REDACTED], te beperken tot op de nieuw ontworpen rooilijn. De stroken grond gelegen tussen deze nieuwe rooilijn en de wegenis, zijn bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein.

2) de voorwaarden en voorschriften van de hierbijgevoegde bijlage Ia, en de voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften te eerbiedigen.”

De lasten en voorwaarden uit bijlage Ia) bepalen dat wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegenis, welke ze bedient, de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt zijn voor de bestemming die in het vooruitzicht wordt gesteld. Vervolgens stellen de lasten en voorwaarden dat geen perceel te koop mag worden gesteld

vooraleer het tracé en de breedte van de wegenis verbeterd zijn volgens de minimumeisen die daarna zijn bepaald. Dan wordt bepaald dat *“geen grondafstand en inlijving in het openbaar domein voor de stroken grond gelegen tussen de nieuw ontworpen rooilijn en de wegenis van de* [REDACTED]
.”

De Raad meent hieruit te kunnen afleiden, ondanks de op het eerste gezicht tegenstrijdige tekst van de verkavelingsvergunning en de bijzondere voorwaarden, dat onder andere de [REDACTED] niet voldoende uitgerust werd bevonden voor het ontwikkelen van de verkaveling langs deze straat en dat slechts een inlijving bij het openbaar domein zal kunnen gebeuren van de stroken grond tussen de nieuwe rooilijn en de wegenis nadat de wegenis verbeterd zal zijn volgens welbepaalde minimumeisen.

De verkavelingsvergunning omvat dus de aanleg van een volledig nieuwe weg, zijnde de [REDACTED], en legt eveneens de verplichting op om onder andere de bestaande [REDACTED] te verbeteren en in dit kader grondafstand te voorzien.

1.3

Uit het stuk 26b van het administratief dossier van de verwerende partij blijkt dat in het raam van het onderzoek naar het al dan niet vervallen zijn van de betreffende verkavelingsvergunning [REDACTED] alleen aandacht werd besteed aan de aanleg van de nieuwe [REDACTED]. De werken voor deze laatste straat bleken tijdig te zijn aangevat en te zijn voltooid en ook geresulteerd te hebben in een verwerving ten kosteloze titel door de toenmalige gemeente [REDACTED]. Dit stuk vermeldt evenwel nergens uitrustings- of verbeteringswerken aan de [REDACTED].

Slechts op 20 april 2009 werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van de [REDACTED], die echter met het arrest nr. 215.462 van 29 september 2011 door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigd werd en door dit arrest ex tunc uit het rechtsverkeer verdwenen is en geacht wordt nooit te hebben bestaan.

Uit de verkavelingsvergunning blijkt daarenboven, zoals eerder gesteld, duidelijk dat als last een grondafstand en inlijving in het openbaar domein werd opgelegd van de strook grond gelegen tussen de rooilijn en de weg. Er is geen enkel bewijs in het dossier aanwezig dat aan deze last tijdig voldaan is.

Er moet dan ook worden geconcludeerd dat de verkavelingsvergunning wel degelijk vervallen is, nu blijkt dat niet alle werken vóór 31 december 1972 zijn voltooid.

2.

In een tweede en een zesde onderdeel halen de verzoekende partijen aan dat het verval van de verkavelingsvergunning wel tegenstelbaar is aan de aanvrager en dat de vergunning voor wegenis van 20 april 2009 niet aangevoerd kan worden als basis voor enige niet-tegenstelbaarheid van het verval voor de eigenaars van het betreffend [REDACTED]

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.

2.1

De verwerende partij motiveert met betrekking tot het al dan niet tegenstelbaar karakter van het verval van de verkavelingsvergunning het volgende:

“ ...

In het voorliggend geval zijn er na het verval van de verkavelingsvergunning wel degelijk nog stedenbouwkundige vergunningen verleend op basis van de verkavelingsvergunning en ten aanzien van het perceel █████ dat de kavels █████ omvat. Vooreerst de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van een wegenis met riolering. Hierbij wordt verschillende keren verwezen naar de betrokken verkavelingsvergunning als zijnde goedgekeurd en niet-vervallen. Deze verkaveling is zelfs mee bepalend geweest in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor die aanvraag:

"Deze gewenste ordening van de onmiddellijke omgeving is in detail vastgelegd in de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag houdt voldoende rekening met de bepalingen van de verkaveling en past bijgevolg in de gewenste ordening van het gebied."

Deze vergunning is ook niet door de hogere overheid of de rechter als onrechtmatig bevonden. Er werd wel een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterste dringende noodzakelijkheid van het besluit van 20 april 2009 door derde aangevraagd bij de Raad van State, maar de Raad heeft op 19 maart 2010 deze vordering tot schorsing verworpen (arrest RvS nr. 202.176).

Een tweede vergunning werd verleend aan de eigenaars van het perceel op 14 december 2009. Het betrof een wijziging van de verkavelingsvergunning met het oog op de oprichting van een elektriciteitscabine. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend dat door de deputatie onontvankelijk verklaard werd. Tevens besliste de deputatie om de beslissing van het schepencollege haar rechtskracht te laten hernemen. De deputatie was toen al van oordeel dat de vergunning van het schepencollege op rechtmatige basis verleend werd. Nadien volgden nog stedenbouwkundige vergunningen voor het oprichten van een elektriciteitscabine op kavel [REDACTED] en voor het oprichten van eengezinswoningen op de kavels [REDACTED] (zie historiek). Tegen al deze besluiten van de deputatie werden door derden verzoekschriften tot schorsing en nietigverklaring ingediend bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. Tot op heden werd geen uitspraak gedaan door de Raad. Zolang er geen definitieve uitspraak omtrent de schorsing en de nietigheid bestaat, wordt de stelling aangehouden dat de betrokken verkavelingsvergunning niet vervallen is voor de kavels [REDACTED]. Trouwens, ongeacht een uitspraak van de Raad voor vergunningsbetwistingen kan het verval van de betrokken verkavelingsvergunning op basis van de verleende vergunning van 20 april 2009 -welke door de Raad van State niet onwettig werd verklaard- terecht niet worden tegengesteld aan de eigenaars van het perceel [REDACTED].

Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de verkaveling als niet-vervallen beschouwd kan worden voor de kavels [REDACTED], dus ook voor de betrokken kavel [REDACTED], of men de grondafstand langs de [REDACTED] 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.

...

2.2

Uit de weergegeven beoordeling blijkt dat de verwerende partij de vergunning van 20 september 2009, waarbij op grond van de verkavelingsvergunning een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de aanleg van wegenis met riolering, als basis gebruikt om te stellen dat het verval van de verkavelingsvergunning niet tegenstelbaar is

Zonder uitspraak te doen over de vraag of deze vergunning al dan niet betrekking heeft op een perceel binnen de verkaveling, stelt de Raad vast dat deze vergunning van 20 april 2009 bij arrest nr. 215.462 van 29 september 2011 door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigd is en dus onrechtmatig bevonden. Door dit arrest is deze beslissing ex tunc uit het rechtsverkeer verdwenen.

Deze vergunning kan dan ook in het kader van het artikel 7.5.5 VCRO niet dienstig worden ingeroepen om te besluiten dat het verval in casu niet tegenstelbaar is aan de aanvragers.

2.3

De verwerende partij meent tevens de niet-tegenstelbaarheid af te kunnen leiden uit haar beslissing van 15 april 2010 waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het wijzigen van de oorspronkelijke verkaveling van 8 september 1964. Het betreft de wijziging waarbij het lot 69 wordt opgesplitst in een lot [REDACTED]. Deze beslissing is bij de Raad aangevochten in de zaak met rolnummer 2010/0486/SA/2/0459. De Raad heeft dit beroep met het arrest van 21 april 2015 met nummer A/2015/0243 als ongegrond afgewezen.

Uit de stukken in de zaak 2010/0486/SA/2/0459 blijkt dat de verkavelingswijziging van 15 april 2010 is aangevraagd door [REDACTED] in naam van [REDACTED] sinds 12 september 2008 de eigenaar is van de kavels [REDACTED]. Er is de Raad geen verdere rechtsopvolging bekend. Deze definitief geworden verkavelingswijziging kan ten aanzien van de [REDACTED] dan ook beschouwd worden als een

vertrouwenwekkende handeling, waardoor het verval van de verkavelingsvergunning haar niet tegenstelbaar is.

Uit artikel 7.5.5 VCRO en de parlementaire voorbereiding bij dit artikel blijkt duidelijk dat het verval van de verkavelingsvergunning enkel niet kan worden tegengeworpen aan personen die een vertrouwenwekkende handeling hebben verkregen over één of meerdere van hun kavels binnen de vervallen verkaveling of die ten aanzien van (één van) hun rechtsvoorgangers is gesteld. Artikel 7.5.5 VCRO is een uitzonderingsbepaling die op een restrictieve wijze moet worden uitgelegd.

De Raad is dan ook van oordeel dat enkel bij het beschikken over een zakelijk recht de niet-tegenstelbaarheid kan spelen, aangezien er pas dan sprake is van rechtsopvolging in de ware zin van het woord. Dat een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten, doet aan deze vaststellingen geen afbreuk.

De verwerende partij heeft echter nagelaten te onderzoeken of de vergunningaanvrager van de bestreden stedenbouwkundige vergunning op het ogenblik waarop de vergunning is afgeleverd, rechtsopvolgers zijn van [REDACTED] en de bepalingen uit artikel 7.5.5 VCRO dus op hen van toepassing kunnen zijn.

3.

Gelet op de voorgaande vaststellingen kon de verwerende partij in de bestreden beslissing dan ook niet zonder meer besluiten dat *‘uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de verkaveling als niet-vervallen beschouwd kan worden voor de kavels [REDACTED], dus ook voor de betrokken kavel [REDACTED], of men de grondafstand langs de [REDACTED] 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.’*

Het eerste, tweede en zesde middelonderdeel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelonderdelen en ambtshalve opgeworpen middel

De overige middelonderdelen en het ambtshalve opgeworpen middel inzake de gevolgen van de vernietiging van de vergunning van de wegenis worden niet verder onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VI. KOSTEN

1.

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat conform artikel 4.8.18 VCRO het rolrecht wordt gestort op de rekening van het grondfonds, een gewestdienst met afzonderlijk beheer.

2.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het door de verzoekende partijen enig opgeworpen middel verklaart de Raad de vordering tot nietigverklaring gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'decretaale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Dat decretaal voorzien is dat het rolrecht gestort wordt op de rekening van het grondfonds, doet geen afbreuk aan de toepassingsvoorwaarden van 4.8.26, §2 VCRO.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op een perceel op een perceel gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS