

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0106 van 6 september 2011
in de zaak 1011/0554/SA/2/0506

In zake:

- 1., [REDACTED]
2. [REDACTED]

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]
wonende te [REDACTED]
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 februari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 december 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 9 augustus 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

Bij beschikking van 6 juli 2011 werd de behandeling van de zaak toegewezen aan de tweede kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 juli 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 18 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen ■ (hierna genoemd, de vergunningaanvragers) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwe ééngezinswoning”*.

Met betrekking tot het perceel waarop de woning zal worden opgericht, kan volgende voorgeschiedenis worden geschetst.

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 ■, vanaf de ■ tot net voorbij kwestieus perceel. Deze stedenbouwkundige vergunning wijzigt deels de rooilijn van de ■, zoals aanvankelijk goedgekeurd bij koninklijk besluit van 19 februari 1962, voor dát stuk weg dat de kavels ■ tot en met ■ uit een verkavelingsvergunning van 8 september 1964 bedient.

Bij arrest met nummer 202.176 van 19 maart 2010 verwerpt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van deze stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009. Deze vordering werd ingediend door iemand anders dan de verzoekende partijen. De wegeniswerken met riolering zijn op 24 augustus 2010 voorlopig opgeleverd.

Met een besluit van 14 december 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel ondertussen een vergunning tot het wijzigen van de vergunde verkaveling. De wijziging betreft het opsplitsen van kavel ■ in functie van de oprichting van een elektriciteitscabine ten behoeve van de kavels ■ tot en met ■. Huidige verwerende partij verklaart op 15 april 2010 het administratief beroep tegen deze beslissing onontvankelijk. De verzoekende partijen in deze tekenden geen beroep aan tegen de beslissing van 14

december 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Steenokkerzeel. De vermelde beslissing van de verwerende partij van 15 april 2010 is op haar beurt het voorwerp van een vordering bij de Raad, gekend onder het rolnummer 2010/0486/SA/2/0459 doch ook hier zijn de verzoekende partijen in deze geen procespartijen.

Ook het besluit van de verwerende partij van 14 oktober 2010 tot het ongegrond verklaren van het administratief beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 juni 2010 voor de oprichting van de elektriciteitscabine, is het voorwerp van een vordering bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1011/0387/SA/2/0327. Ook in dit dossier zijn de huidige verzoekende partijen geen procespartijen.

In al deze zaken is er discussie over het al dan niet vervallen karakter van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 1964, respectievelijk het al dan niet tegenstelbaar zijn van het vervallen karakter van de verkavelingsvergunning.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde verkaveling nummer [REDACTED], goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Melsbroek op 8 september 1964. Het betrokken deel van perceel nummer [REDACTED] vormt kavel [REDACTED] van deze verkaveling van [REDACTED]loten.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 april 2010 tot en met 27 mei 2010, worden 15 bezwaarschriften ingediend, onder andere uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

RIOBRA brengt op 4 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 14 juni 2010 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 1 juli 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel verleent op 9 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de vergunningaanvragers en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

-Afwijkingen

Volgens het voorgestelde project worden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling (meer bepaald art 5 en 7) gerespecteerd, op het volgend punt na:

-de kroonlijst bedraagt 6,40 m ipv 6,00 m.

In de vergunning kunnen beperkte afwijkingen van de voorschriften van de verkaveling, na openbaar onderzoek, worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

-Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Daar de nieuwe wegeenis op datum van 9/08/2010 volledig werd aangelegd (alleen beplanting nog uit te voeren in eerstvolgend plantseizoen) ligt de woning langsheen een uitgeruste weg zoals wettelijk bepaald.

-Wat de gevraagde afwijking betreft:

Er werd geen bezwaar ingediend. Er is geen oneigenlijke wijziging van de verkaveling, enkel de dakrand komt 40 cm hoger, doch dit blijft nog steeds een lager volume dan wat door een dakhoed met hellende daken zou worden ingenomen. De voorschriften zelf laten reeds een heel ruime variatie in vorm en materialen toe. De afwijking is niet storend of hinderlijk naar de burens toe. Gezien het de eerste woning in de straat betreft, is er geen conflict met de rest van het straatbeeld.

-Wat de woning zelf betreft:

Het voorstel (bouwen van een vrijstaande woning) is planologisch in overeenstemming met het voorschrift. Woningen horen in woongebied.

De gebruikte materialen zijn goed integreerbaar in de omgeving.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen zijn sober en in harmonie...

Het inritvlak naar de kelderverdieping blijft binnen de bouwzone.

Het voorstel is aanvaardbaar en brengt 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.

-Algemene conclusie

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

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 13 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 21 december 2010, beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de

inrichting en de toepassing van de ontwerpgeruimteplannen en de geruimteplannen is van kracht. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist. Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de [REDACTED] waar het betrokken perceel toe behoort werd de ordening vastgelegd door middel van een verkavelingsvergunning uit 1964. De aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning binnen deze verkaveling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde verkaveling nr. [REDACTED], goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 8 september 1964. Het betrokken deel van perceel nr. [REDACTED] vormt kavel [REDACTED] van deze grote verkaveling van 69 kavels.

Voor verkavelingen die dateren van voor 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 nr. [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 Steenokkerzeel. 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] tot en met [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 na de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig 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].

Enerzijds 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 [REDACTED] tijdig binnen de vervalttermijn, dit is voor 31 december 1972, werd uitgevoerd.

Ofwel beschouwt men de betrokken verkaveling als een verkaveling met wegeaanleg en met grondafstand, 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 een 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 werd er na het verval van de verkavelingsvergunning wel degelijk nog een stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van de verkavelingsvergunning en ten aanzien van het perceel [REDACTED] dat de kavels [REDACTED] tot en met [REDACTED] omvat, meer bepaald de 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."

Er werd nadien nog een tweede vergunning verleend aan de eigenaars van het perceel. Op 14 december 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd. Deze wijziging werd specifiek doorgevoerd voor het oprichten 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. Tegen dit besluit van de deputatie werd een verzoekschrift 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] tot en met [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] tot en met [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 uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu afwacht of niet.

4. De voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op kavel [REDACTED] voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op de strook voor alleenstaande gebouwen, met uitzondering van de kroonlijsthoogte. In artikel 5 van de geldende stedenbouwkundige voorschriften werd de maximumhoogte van de kroonlijst op 6.00m bepaald. Over de dakhelling werd niets opgenomen in de voorschriften voor alleenstaande gebouwen. De ontworpen woning bestaat uit 2 bouwlagen en een plat dak met een kroonlijsthoogte van 6.40m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Het verhogen van de kroonlijsthoogte van 6.00m naar 6.40m behoort tot deze afwijkingsmogelijkheden, er wordt hierdoor immers geen bijkomende bouwlaag gecreëerd. Het college van burgemeester en schepenen heeft terecht beoordeeld dat dit geen oneigenlijke wijziging van de verkaveling is. De dakrand komt 0.40m hoger, doch dit blijft nog steeds een lager volume dan wat door een dakhoed met hellende daken zou worden ingenomen. Het bouwvolume van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak zal minder dominant zijn dan het bouwvolume van een woning met een maximale kroonlijsthoogte en een steil hellend dak. Met een kroonlijsthoogte van 6.00m en een dakhelling van bijvoorbeeld 45° kan immers een maximale nokhoogte van 13.50m gerealiseerd worden. De ruimtelijke impact van de beoogde woning is zeker aanvaardbaar binnen de bestaande bebouwde omgeving, de afwijking met betrekking tot de kroonlijsthoogte kan worden toegestaan.

5. 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."

Op het moment dat de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend (18 maart 2010) waren de op 20 april 2009 vergunde wegeniswerken volop aan de gang, maar nog niet opgeleverd. Ondertussen zijn deze wegeniswerken 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. Op 24 augustus 2010 werd bovendien een proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesteld met betrekking tot de aanleg van riolering en wegenis in de verkaveling [REDACTED] (nieuwe naam van het betrokken gedeelte van de [REDACTED]). De weg dient dus op dit moment, bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag door de deputatie, als een bestaande voldoende uitgeruste weg beschouwd te worden.

6. 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, hoofdzakelijk in open verband.

7. Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot oprichting van een woning op kavel [REDACTED] in aanmerking komt voor een vergunning. De voorwaarden zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen in hun besluit van 9 augustus 2010 zullen volledig hernomen worden.

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

- de verkaveling nr. 191.FL.10 dd. 8 september 1964 wordt als niet-vervallen beschouwd voor de kavels [REDACTED] tot en met [REDACTED] dus ook voor de betrokken kavel [REDACTED], of men de

grondafstand langs ■■■ nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval en of men de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu afwacht of niet;

- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op kavel ■■■ voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften, met uitzondering van de kroonlijsthoogte;
- op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er een beperkte afwijking toegestaan op deze kroonlijsthoogte. Het bouwvolume van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak van 6.40m zal minder dominant zijn dan het bouwvolume van een woning met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00m en een steil hellend dak;
- de op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband;
- de beoogde woning wordt ten slotte opgericht op een perceel dat op dit moment wel degelijk gelegen is langs een bestaande voldoende uitgeruste weg;
- aan de vergunning zullen dezelfde voorwaarden opgelegd worden zoals bij de bestreden vergunningsbeslissing van 9 augustus 2010, een beslissing die omwille van het feit dat ze buiten de vervalltermijn werd genomen uit het rechtsverkeer wordt verwijderd.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- 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;
 - de voorwaarden gesteld in het advies van Riobra dd. 4 mei 2010, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven;
 - de aansluiting op de openbare riolering uit te voeren conform de bepalingen van Riobra, Oude Baan 148, 3210 Linden, tel 070/69.80.80. Ook de aanvraag voor de rioolaansluiting dient te gebeuren bij Riobra en dit door middel van bijgevoegd aanvraagformulier. Wij adviseren u niet nodeloos te wachten met het indienen van deze aanvraag. Om uitvoeringstechnische problemen te vermijden zal in ieder geval eerst de aansluiting op het openbaar domein door de maatschappij 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 voor de aanvang der werken de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, Orchideeenlaan 17, 1820 Steenokkerzeel - tel. 02/254.19.64 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 SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 12 januari 2011.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 11 februari 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

De omschrijving van de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die de beroepsindieners kan ondervinden, omvatte volgende punten:

De beroepsindieners zijn woonachtig in de [REDACTED] te Melsbroek en/of zijn eigenaar van een aldaar gelegen woning. De percelen waarop hun woningen zich bevinden, grenzen langs de achterzijde aan het terrein waarop de vergunning betrekking heeft resp. de aanpalende terreinen waarvoor ingevolge de niet — tegenstelbaarheid van het verval de rechtsgevolgen optreden vermeld in punt 2 hieronder (situering op plan bijlage 7). Zodoende zal de onrechtmatig vergunde woning opgetrokken worden pal achter hun woning en tuin resp. schuin hierachter.

Beroepsindieners zullen tengevolge van deze inplanting de volgende rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden:

1.het unieke en ongeschonden uitzicht op het mooie en open achterliggende gebied waarvan zij kunnen genieten, wordt door de bouw van de nieuwe woning die het voorwerp is van de bestreden vergunning, onherroepelijk geschonden. Dit uitzicht is voor hen van grote waarde en is bepalend voor het landelijke karakter van hun woonomgeving (foto vanaf terras [REDACTED] in bijlage 8).

Het terrein waarop de vergunning betrekking heeft ligt in een woonuitbreidingsgebied hetgeen impliceert dat de mogelijke invulling ervan niet zomaar mogelijk is maar aan een aantal beperkingen en voorwaarden is onderworpen, zodat de beroepsindieners er geredelijk mogen van uitgaan dat zij van het uitzicht vanuit hun woning en tuin kunnen blijven genieten zolang niet is voldaan aan de voorwaarden voor de invulling van het betreffende woonuitbreidingsgebied . De huidige vergunning is zoals hoger aangetoond onwettig, ondermeer wegens het verval van de verkavelingsvergunning, en voldoet a fortiori niet aan de voorwaarden voor de invulling van het woonuitbreidingsgebied.

2.De mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zijn bovendien niet beperkt tot de impact van de bouw van de woning zelf. De bestreden vergunning heeft immers als onmiddellijk rechtsgevolg dat de ontwikkeling van de loten [REDACTED] tot [REDACTED] van de vervallen verkaveling [REDACTED] 8 september 1964 door de eigenaar van de gronden, de

■■■■■, niet meer kan belet worden op grond van het verval van de verkaveling. Dit omwille van de niet — tegenstelbaarheid van het verval tegenover personen die kunnen aantonen dat de overheid na het verval stedenbouwkundige vergunningen, planologische attesten of verkavelingswijzigingen heeft verleend voor een of meerdere van hun percelen binnen de omschrijving van de verkaveling, waarbij tevens als voorwaarde geldt dat deze vergunningen niet door de hogere overheid of de rechter onrechtmatig zijn bevonden. Tengevolge van de ontwikkeling van de verkaveling zal het uitzicht op het achterliggende gebied vanuit de woning en de tuin van de beroepsindiener volledig worden teniet gedaan.

...

In het onderdeel “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” van hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen onder andere nog het volgende:

“ ...

Verzoekster ■■■■■ is woonachtig in de ■■■■■ te Melsbroek. Het perceel waarop haar woning zich bevindt, grenst langs de achterzijde aan het terrein waarop de bestreden vergunning betrekking heeft (situering op plan bijlage 7).

...

Verzoeker ■■■■■, gelegen schuin achter het terrein.

...”

De verwerende partij betwist het belang van de tweede verzoekende partij bij het voorliggende beroep en doet in dit verband de volgende exceptie gelden:

“ ...

De tweede verzoekende partij heeft geen belang bij het beroep tot schorsing- en nietigverklaring aangezien zijn woning is gelegen op een afstand van meer dan 600m van het bouwproject.

In het verzoekschrift stelt de tweede verzoekende partij dat zij mede-eigenaar is van de woning die gelegen is aan de ■■■■■. De verwerende partij stelt vast dat hiervan geen enkel bewijs wordt voorgelegd en dat de bewering op het eerste zicht niet strookt met de kadastrale gegevens van 16.04.2010.

...

Overigens moet worden opgemerkt dat de hoedanigheid van (gedeeltelijke) ‘eigenaar’ van een aanpalende woning niet ipso facto een belang creëert in de zin van artikel 4.8.16 VCRO.

...

Bijgevolg is de vordering van de tweede verzoekende partij onontvankelijk wegen gebrek aan het rechtens vereist belang.

...”

Daarnaast ontkent de verwerende partij ook het belang van de verzoekende partijen aangezien de voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis, noch de wegenisvergunning van 20 april 2009 door de verzoekende partijen werd aangevochten. Middelen die uitgaan van een vermeende onwettigheid van de verkavelingsvergunning of van de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 zijn dan ook onontvankelijk volgens de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Melsbroek – huidige deelgemeente van Steenokkerzeel – werd verleend bij besluit van 16 september 1964.

De verkavelingsvergunning behelst de aanleg van een volledig nieuwe weg, met name de [REDACTED].

2.

Eén van de bijzondere voorwaarden van deze verkavelingsvergunning stelt dat de loten gelegen langs de [REDACTED] moeten worden beperkt tot op de nieuwe ontworpen rooilijn en dat de stroken grond tussen deze nieuwe rooilijn en de wegenis bestemd zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein.

Verder bepalen de lasten en voorwaarden gevoegd bij de verkavelingsvergunning 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 minimum eisen die daarna zijn bepaald.’* Dan wordt bepaald – en de Raad citeert – *“Geen grondafstand en inlijving in het openbaar domein voor de stroken grond gelegen tussen de nieuw ontworpen rooilijn en de wegenis van de [REDACTED] – [REDACTED].”*

De Raad meent hieruit te kunnen afleiden, ondanks de op het eerste zicht 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.

3.

De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 15 april 2010, waarbij het administratief beroep omtrent de wijziging van de verkavelingsvergunning (afsplitsing van kavel [REDACTED] voor de oprichting van een elektriciteitscabine) onontvankelijk werd verklaard, werd door de Raad bij arrest met nummer S/2011/0107 van 6 september 2011 onbepaald uitgesteld.

De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 14 oktober 2010, waarbij het administratief beroep omtrent de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de elektriciteitscabine onvankelijk maar ongegrond werd verklaard, werd door de Raad bij arrest met nummer S/2011/0108 van 6 september 2011 onbepaald uitgesteld.

De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 9 december 2010, waarbij het administratief beroep omtrent de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een andere eengezinswoning onvankelijk maar ongegrond werd verklaard, werd door de Raad bij arrest met nummer S/2011/0109 van 6 september 2011 onbepaald uitgesteld.

Ook met betrekking tot onderhavige zaak is de kern van de zaak te weten of de oorspronkelijke verkaveling met nummer [REDACTED], goedgekeurd door het college van burgemeester van de gemeente Melsbroek, al dan niet vervallen is.

4.

Zoals reeds vermeld ter openbare terechtzitting van 26 juli 2011, deelt de verzoekende partij, bij monde van [REDACTED] na de sluiting der debatten met een brief van 4 augustus 2011, aan de Raad mee dat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, op 5 april 2011 het auditoraatsverslag heeft neergelegd in de zaak dat betrekking heeft op het beroep tot vernietiging van het besluit van 20 april 2009 waarmee de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het aanleggen van de wegenis met riolering in [REDACTED]. De zaak zou inmiddels ook in beraad zijn genomen.

[REDACTED] deelt dit auditoraatsverslag mee en wijst erop dat dit verslag adviseert tot vernietiging van het besluit van 20 april 2009, onder meer omdat de verkaveling van 8 september 1964 als vervallen moet worden beschouwd.

Op basis van deze gegevens vraagt [REDACTED], als vertegenwoordiger van de verzoekende partijen, om de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uit te stellen en dit tot wanneer de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, in hogere zaak uitspraak zal hebben gedaan.

Deze brief van [REDACTED] werd meegedeeld aan de raadsman van de verwerende partij. De raadsman van de verwerende partij heeft zich bij brief van 2 september 2011 akkoord verklaard om de behandeling van de vordering tot schorsing onbepaald uit te stellen.

5.

Nu uit het verdere verloop van de schorsingsprocedure blijkt dat niet aangedrongen wordt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, dringt een onderzoek van en een uitspraak over de ontvankelijkheidsvoorwaarde van het belang van de verzoekende partijen zich hier nu niet op.

De Raad verzoekt de verzoekende partijen de Raad op de hoogte te brengen zodra de Raad van State het arrest inzake het besluit van 20 april 2009 heeft geveld.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

De verzoekende partijen hebben verzocht om de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uit te stellen en dit tot wanneer de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, een arrest velt omtrent de vordering tot vernietiging van het besluit van 20 april 2009 waarmee de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het aanleggen van de wegenis met riolering in de [REDACTED].

De verwerende partij heeft hiertegen geen bezwaar.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald dient te worden uitgesteld.

Het komt toe aan de meest gereede partij om de zaak opnieuw voor de Raad te laten oproepen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt onbepaald uitgesteld.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 september 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS