

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1131  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0447/A

Verzoekende partij	de heer Bart <b>VERSTOCKT</b> , wonende te 1820 Melsbroek, Gillijnstraat 36
	vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
	vertegenwoordigd door mevrouw Veerle DEDOBBELEER

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016.

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

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De Raad heeft met een arrest van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1125 het beroep tot vernietiging verworpen.

De verzoekende partij heeft tegen dit arrest op 3 oktober 2017 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Bij arrest van 22 maart 2018 met nummer 241.072 heeft de Raad van State het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bij beschikking van 22 mei 2018 heeft de voorzitter van de Raad het beroep toegewezen aan de zesde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 juni 2018.

De verzoekende partij verschijnt op de zitting.

Advocaat Simon CLAES *loco* advocaat Johan VERSTRAETEN en de heer Marc CORTOIS voeren het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

Op 25 juni 2015 dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning”*.

2.

De vergunning wordt verleend voor het lot 63 van een verkaveling waarover de Raad in meerdere arresten heeft vastgesteld dat deze vervallen is.

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

- Met een besluit van 14 december 2009 wordt een verkavelingswijziging toegestaan die erin bestaat dat het lot met nummer 69 wordt gesplitst in een lot 69a en een lot 69b met het oog op de plaatsing van een elektriciteitscabine op het nieuwe lot 69b. Bij besluit van 15 april 2010 verklaart de verwerende partij het beroep tegen voormeld besluit onontvankelijk. Het beroep tot nietigverklaring bij de Raad tegen het besluit van 15 april 2010 van de verwerende partij is bij arrest van 21 april 2015 met nummer A/2015/0243 verworpen.
- Op 14 oktober 2010 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een elektriciteitscabine op het lot 69b. Het verzoek tot vernietiging is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0246 als onontvankelijk verworpen.
- Voor het lot 64 verleent de verwerende partij op 23 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit, ingesteld onder andere door de verzoekende partij, is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0247 gegrond verklaard en het besluit van 23 december 2010 van de verwerende partij vernietigd.

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

Het lot 64 is inmiddels verkocht aan derden.

De verwerende partij verleent op 5 februari 2015, na een beroep van de nieuwe aanvragers tegen de stilzwijgende weigering door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het lot 64. Tegen dit besluit van 5 februari

2015 heeft de verzoekende partij een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad, gekend onder rolnummer RvVb/1415/0781/A/0786. De Raad verwerpt het verzoek met een arrest van 22 augustus 2017, met als nummer RvVb/1617/1120 (wegens laattijdig).

- Voor het lot 65 verleent de verwerende partij op 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 gegrond verklaard en het besluit van 23 juni 2011 van de verwerende partij vernietigd.

De verwerende partij verleent op 2 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op het lot 65. Tegen dit besluit van 2 juli 2015 is er een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad, gekend onder rolnummer RvVb/1415/0780/A/0786. De Raad verwerpt het verzoek met een arrest van 22 augustus 2017, met als nummer RvVb/A/1617/1119.

- Voor het lot 66 verleent de verwerende partij op 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning aan dezelfde aanvrager als in dit dossier. Het beroep tot vernietiging tegen dit besluit, ingesteld onder andere door de verzoekende partij, is met een arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0244 gegrond verklaard en het besluit van 23 juni 2011 van de verwerende partij vernietigd.

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

- Voor het lot 67 verleent de verwerende partij op 9 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Met een arrest van 15 mei 2012 met nummer A/2012/0188 heeft de Raad de afstand van het beroep ingewilligd van het beroep tot vernietiging dat tegen deze beslissing werd ingediend bij de Raad.

- Voor het lot 68 verleent de verwerende partij op 5 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het beroep tot vernietiging dat tegen dit besluit bij de Raad is ingesteld wordt met een arrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0532 gegrond verklaard en het besluit van de verwerende partij van 5 september 2013 vernietigd.

De verwerende partij verleent op 21 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande woning met tuinhuis. Tegen dit besluit van 21 april 2016 is er een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0672/A. De Raad verwerpt het verzoek met een arrest van 22 augustus 2017, met als nummer RvVb/A/1617/1126.

- Op 29 oktober 2015 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op kavel 62.
- Op 29 oktober 2015 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op kavel 69a.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 20 april 2009 reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van een wegenis met riolering voor het gedeelte van de Hoolantsstraat, vanaf de Parkingdreef tot net voorbij het laatste lot van de verkaveling zijnde lot 69b. De wegeniswerken met riolering zijn op 24 augustus 2010 voorlopig opgeleverd. Met het arrest van 29 september 2011 met nummer 215.462 vernietigt de Raad van State het besluit van 20 april 2009 omdat de procedure voor de verbreding van de buurtweg nummer 10 niet werd nageleefd. De Hoolantsstraat is inmiddels van naam gewijzigd naar Lijsterlaan bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Steenokkerzeel van 28 januari 2010.

Ingevolge dit vernietigingsarrest beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel om, in toepassing van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, een openbaar onderzoek te organiseren over de verbreding van het betrokken gedeelte van de buurtweg. Onder meer de verzoekende partij dient tijdens dit openbaar onderzoek een bezwaar in.

Het college weerlegt de bezwaren in zijn besluit van 25 maart 2013. De gemeenteraad beslist op 25 april 2013 de verbreding van het betrokken gedeelte van de buurtweg met gunstig advies over te maken aan de verwerende partij. Op 4 juli 2013 beslist de verwerende partij tot gedeeltelijke verbreding van de buurtweg nummer 10. Het beroep bij de Vlaamse regering tegen deze deputatiebeslissing wordt op 23 april 2014 afgewezen. Ook tegen deze beslissing heeft onder meer de verzoekende partij een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State. Met een arrest van 17 december 2015 met nummer 233.277 wordt dit beroep verworpen.

3.

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

Het perceel is gelegen binnen een op 8 september 1964 vergunde verkaveling waarvan in het vergunningenregister wordt gesteld dat ze niet vervallen is voor de onbebouwde percelen. De Raad heeft in meerdere gevallen reeds vastgesteld dat de verkaveling vervallen is. Deze arresten zijn, bij gebrek aan enig cassatieberoep, definitief geworden.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juli 2015 tot en met 31 augustus 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Infrax adviseert op 2 september 2015 voorwaardelijk gunstig.

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

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

“...

*Beoordeling*

*Juridische basis*

...

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

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

*Het niet-verval van de verkaveling voor deze 9 percelen houdt in dat de ordening van het gebied vastgelegd werd door middel van deze verkavelingsvergunning van 1964, hiermee een ordening vormend van een bevoegde overheid, zoals bedoeld in art. 5 van het KB van 28 december 1972 (betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen*

en gewestplannen). De aanvraag voor het bouwen van een ééngezinswoning binnen deze verkaveling is derhalve niet strijdig met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied.

Art. 4.3.5. §2. van de VCRO stelt:

...

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

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

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

*- Aftoetsing goede ruimtelijke ordening*

*Artikel 4.3.1. §2 3° stelt:*

...

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

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

*[...]*

*Algemene conclusie*

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

*..."*

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

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

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

“...

### 5.3 Beschrijving van de plaats

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

Aan de overzijde van de Lijsterlaan bevindt zich een oefenterrein van de golfclub. De bestaande bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband. De voorliggende weg werd in 2010 aangelegd over een lengte van ca. 135m vanaf het kruispunt met de Stationslaan, dit is tot net voorbij kavel 69a. Concreet bestaat de weg uit een voetpad met klinkerverharding, een rijweg met asfaltverharding, een strook groenaanleg, een vrijliggend fietspad en een open gracht. Dit nieuw aangelegde deel van de Hoolantsstraat werd door de gemeente hernoemd tot Lijsterlaan.

...

#### 5.6 Openbaar onderzoek

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

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

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

#### 5.7 Beoordeling

[...]

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist. Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Lijsterlaan (vroeger Hoolantsstraat) waar het betrokken perceel toe behoort werd de ordening vastgelegd door middel van een verkavelingsvergunning uit 1964. De aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning binnen deze verkaveling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied. Het goed is niet gelegen

*binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*c) Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde verkaveling nr. 191.FL.10, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 8 september 1964. Het betrokken perceel vormt kavel 63 van deze grote verkaveling van 69 kavels.*

*Bij voorgaande dossiers met betrekking tot aanvragen binnen deze verkaveling (zie historiek) werd in het verleden door de deputatie steeds geoordeeld dat de betrokken verkavelingsvergunning als niet-vervallen kon beschouwd worden voor de kavels 62 tot en met 69, of men de grondafstand langs de Hoolantsstraat (vroegere Lijsterlaan) nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval en of men de uitspraken van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu afwacht of niet. In de 2 meest recente vernietigingsarresten (nr. A/2015/0244 en nr. A/2015/0245) concludeerde de Raad voor Vergunningsbetwistingen evenwel dat de betrokken verkavelingsvergunning wel degelijk vervallen is. De Raad is immers van mening dat de verkavelingsvergunning naast de aanleg van de volledig nieuwe weg (Nachtegaalslaan) ook de verplichting oplegde om onder andere de bestaande Hoolantsstraat te verbeteren en in dit kader grondafstand te voorzien. Aangezien de stedenbouwkundige vergunning van 2009 voor het aanleggen van de Hoolantsstraat ten gevolge de vernietiging door de Raad van State uit het rechtsverkeer is verdwenen en aan de last met betrekking tot de grondafstand en inlijving in het openbaar domein niet is voldaan, werd door de Raad geconcludeerd dat de verkavelingsvergunning vervallen is.*

*d) Tegelijkertijd werd in de beide arresten van 21 april 2015 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen ook een uitspraak gedaan met betrekking tot de niet-tegenstelbaarheid van het verval van deze verkavelingsvergunning. In artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is namelijk bepaald dat het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4., niet kan worden tegengesteld aan personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden:*

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

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

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft vastgesteld in het dossier met betrekking tot de verkavelingswijziging, aangevraagd door nv Intop in naam van nv Terraquist, dat deze nv Terraquist sinds 12 september 2008 de eigenaar is van de kavels 62 tot en met 69 en besluit hieruit dat de definitief geworden verkavelingswijziging voor de afsplitsing van kavel 69 voor de oprichting van een elektriciteitscabine, vergund door de deputatie op 15 april 2010, ten aanzien van de nv Terraquist kan beschouwd worden als een vertrouwenwekkende handeling, waardoor het verval van de verkavelingsvergunning haar op grond van artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet tegenstelbaar is. Daarnaast stelt de Raad dat uit dit artikel 7.5.5. en de parlementaire voorbereiding bij dit artikel duidelijk blijkt dat het verval van de verkavelingsvergunning enkel niet kan worden*

*teggeworpen aan personen die een vertrouwenwekkende handeling hebben verkregen over één of meerdere van hun kavels binnen de vervallen verkaveling of die ten aanzien van (één van) hun rechtsvoorgangers is gesteld. De niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning is dus ook van toepassing is voor alle rechtsopvolgers van nv Terraquist, met andere woorden diegenen die beschikken over een zakelijk recht met nv Terraquist.*

*De deputatie onderschrijft deze stelling dat het verval van de verkavelingsvergunning door de definitief geworden verkavelingswijziging met betrekking tot kavel 69 niet tegenstelbaar is aan nv Terraquist en al haar rechtsopvolgers ten aanzien van de kavels 62 tot en met 69.*

*e) In het voorliggend dossier werd de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een vrijstaande woning op de betrokken kavel 63 aangevraagd door de heer en mevrouw Carre. Het dossier bevat de notariële aankoopakte van 19 februari 2015 waaruit blijkt dat de aanvragers kavel 63 rechtstreeks hebben aangekocht van nv Terraquist. De heer en mevrouw Carre zijn dan ook overeenkomstig de visie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen als rechtsopvolgers van nv Terraquist te beschouwen waardoor het verval van de verkavelingsvergunning ook niet aan hen kan tegengesteld worden.*

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

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



*De afwijking met betrekking tot de kroonlijsthoogte is vanuit ruimtelijk standpunt hier dus zeker aanvaardbaar.*

*g) Volgens artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan er slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor het bouwen van een woning op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De betrokken Lijsterlaan was zonder twijfel op het moment dat de voorliggende aanvraag werd ingediend een bestaande voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dit tot net voorbij de betrokken kavel 69a. De vergunningstoestand van de weg in kwestie vormt geen criterium in het artikel 4.3.5., het feit dat de stedenbouwkundige vergunning inzake de aanleg van de wegenis ondertussen vernietigd is doet in se niets af aan het effectieve bestaan van deze weg.*

*h) Ten slotte is de voorliggende aanvraag eveneens verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging binnen een verkavelingsvergunning kan hiervoor verwezen worden naar het art. 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag. Hierin wordt gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld heeft. Aangezien deze verkaveling wel degelijk nog van toepassing is voor de voorliggende aanvraag op de betrokken kavel 63 kan hier dus alsnog naar verwezen worden.*

*Ten overvloede kan hier aan toegevoegd worden dat de beoogde woning vanuit ruimtelijk standpunt zeker verantwoord is op die plek. De bestemming van wonen is sowieso functioneel inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid. De oprichting van een woning is in feite gewoon een uitwerking van de ordening die binnen het betrokken gedeelte van het woonuitbreidingsgebied bepaald werd door de verkavelingsvergunning van 1964. Er kan hier in alle redelijkheid ook geen aanspraak gemaakt worden op een vrij uitzicht door de achterliggende burelen van de Nachtegaalslaan op de betrokken kavel 63. Een schending van het uitzicht vanuit de bestaande woningen langs de Nachtegaalslaan op een open gebied dat principieel in aanmerking komt voor bewoning kan namelijk geen weigeringsreden vormen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling of kunnen er opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Daarnaast kan gesteld worden dat de op te richten woning zich zal integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen. De bouwdichtheid evenals het ruimtegebruik op het perceel zijn erg vergelijkbaar als die van de omliggende bebouwde percelen. De schaal van de nieuwe woning sluit ook voldoende aan op de aanpalende woningen. De beoogde woning met 2 bouwlagen en een plat dak zal passen binnen het straatbeeld van de Lijsterlaan, waar reeds meerdere woningen vergund zijn met platte daken met een vergelijkbare bouwhoogte. Inzake impact op de mobiliteit kan aangenomen*

worden dat de voorliggende straat de vervoersbewegingen voor 1 bijkomende woning zeker wel aankan.

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

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

- overeenkomstig artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het verval van de verkaveling nr. 191.FL.10 van 8 september 1964 door de definitief geworden verkavelingswijziging voor de afsplitsing van kavel 69 voor de oprichting van een elektriciteitscabine, vergund door de deputatie op 15 april 2010, niet tegengesteld worden aan de vergunningsaanvragers van het voorliggend dossier (de heer en mevrouw Carre), die als rechtsopvolgers van de nv Terraquist zijn te beschouwen;*
- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een vrijstaande woning op kavel 63 voldoet daarnaast aan de geldende verkavelingsvoorschriften, met uitzondering van de kroonlijsthoogte;*
- op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er een beperkte afwijking toegestaan op deze kroonlijsthoogte; het bouwvolume van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak van 6.05m zal minder dominant zijn dan het bouwvolume van een woning met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00m en een steil hellend dak;*
- de op te richten woning zal zich volledig integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open verband; langs de Lijsterlaan werden bovendien reeds 2 woningen opgericht met platte daken en zijn er nog 2 recent vergund door de deputatie;*
- aan de vergunning zullen dezelfde voorwaarden opgelegd worden zoals bij de bestreden vergunningsbeslissing van 26 oktober 2015.*

*...*

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

- de goedgekeurde plannen alsmede artikel 4.7.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stipt na te leven;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van Infrax van 2 september 2015, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven;*
- de ophoging dient beperkt tot de directe omtrek van de woning, uiterst 5.00m achter de woning dient terug aangesloten te worden op het bestaande maaiveldniveau; langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen dient steeds een strook van minimaal 50cm breed op oorspronkelijk niveau te blijven;*

- *in het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250m<sup>3</sup> grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250m<sup>3</sup> geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is;*
  - *de nodige voorzorgen te nemen ter voorkoming van schade aan openbare of private eigendommen;*
  - *de gemeente niet verantwoordelijk te stellen voor eventuele:*
    - *wateroverlast (binnen en/of buiten het gebouw);*
    - *hinder die afkomstig is van de nationale luchthaven;*
  - *minstens acht dagen vóór de aanvang der werken de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, Orchideëenlaan 17, 1820 Steenokkerzeel - tel. 02/254.19.64 op de hoogte te brengen.*
- ...”

Dit is de bestreden beslissing.

De Raad oordeelde bij arrest van 22 augustus 2017 met als nummer RvVb/A/1617/1125 dat het beroep tot vernietiging van de verzoekende partij tegen de bestreden beslissing diende te worden verworpen.

De verzoekende partij stelde tegen het arrest van 22 augustus 2017 van de Raad cassatieberoep in bij de Raad van State, die met een arrest van 22 maart 2018, nummer 241.072 besliste voormeld arrest te vernietigen en de zaak te verwijzen naar een anders samengestelde Raad.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

1.

De verzoekende partij werpt de schending op van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In een eerste middelonderdeel herneemt de verzoekende partij *pro memorie* de argumentatie die zij omtrent het verval van de verkavelingsvergunning heeft gevoerd in de eerdere procedures voor de Raad. Zij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, overeenkomstig de arresten van de Raad, vaststelt dat de betrokken verkavelingsvergunning vervallen is.

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat het verval van de verkaveling tegenstelbaar is aan de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning. Zij verwijst naar artikel 7.5.5 VCRO en naar de memorie van toelichting bij het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid. De verzoekende partij leidt uit deze memorie van toelichting af dat de vergunningen, wijzigingen, ... waarvan sprake in artikel 7.5.5 VCRO enkel verleend kunnen zijn aan de “vermelde personen” of aan hun “rechtsvoorgangers” doch dat dit geen afbreuk doet aan de vereiste dat het moet gaan om “kavels van de vermelde personen”. De verzoekende partij stelt dat iedere andere interpretatie in tegenspraak is met het dispositief van het decreet en dus niet toelaatbaar is. Zij stelt dat het verval tegenstelbaar blijft aan

personen die eigenaar zijn van een kavel, wanneer een rechtsvoorganger van deze personen, wijzigingen heeft verkregen voor één of meer kavels die geen eigendom zijn van deze personen. De verzoekende partij stelt dat de overweging in het vermelde arrest van de Raad van 21 april 2015 met nummer A/2015/0245 over artikel 7.5.5 VCRO niet in overeenstemming is met het decreet. Bij een vergunning/wijziging verleend aan de rechtsvoorganger kan het verval immers enkel dan niet worden tegengesteld aan de eerstgenoemde personen wanneer de vertrouwenwekkende handeling betrekking had op een kavel van deze personen.

De verzoekende partij stelt dat juist op basis van de foutieve overweging van de Raad de verwerende partij nu tot het besluit komt dat het verval van de verkaveling niet tegenstelbaar zou zijn aan de aanvrager van de vergunning.

Ter zake stelt de verzoekende partij dat het verval enkel niet tegenstelbaar is aan de tussenkomende partij indien vergunningen, wijzigingen, ... zouden zijn toegestaan aan haar of aan haar rechtsvoorganger voor haar kavels binnen de verkaveling dewelke niet door de rechter of door de hogere overheid onrechtmatig zijn bevonden. De verzoekende partij stelt dat dit hier niet het geval is nu er voor geen enkele kavel van de aanvragers een dergelijke vergunning is verleend aan de aanvragers of aan hun rechtsvoorganger. De verkavelingswijziging waarbij het lot 69 werd opgesplitst heeft tot gevolg dat het verval enkel niet kan worden tegengesteld aan de eigenaar van het perceel 69 namelijk de nv Terraquist en aan de volgende eigenaars van dit perceel. Hetzelfde geldt voor de stedenbouwkundige vergunningen verleend voor de kavels 69 en 62. Aangezien de aanvragers geen eigenaar zijn van de percelen 62 en 69 kan volgens de verzoekende partij de betreffende verkavelingswijziging niet voor gevolg hebben dat het verval niet tegenstelbaar is aan de aanvragers.

In een derde middelonderdeel verwijst de verzoekende partij naar de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van een wegenis met riolering langsheen de loten 62 t.e.m. 69 van de verkaveling en naar de voorwaarden en lasten die hierin zijn opgenomen zoals de gratis afstand van de gronden van de wegenis en de bijbehorende zones. Een andere voorwaarde stelt dat geen stedenbouwkundige vergunning voor de kavels gelegen langs deze nieuwe wegenis zal afgeleverd worden alvorens aan al de andere voorwaarden is voldaan. Aangezien de voorgeschreven grondafstand niet was gebeurd op het ogenblik waarop de bestreden beslissing is genomen, is deze beslissing volgens de verzoekende partij strijdig met de voorwaarden opgenomen in de vergunning van 20 april 2009.

In een vierde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning vervallen is en dat dit verval tegenstelbaar is aan de aanvragers zodat er geen door de overheid vastgestelde ordening is van het gebied en het bestemmingsvoorschrift geldt dat het gebied enkel bestemd is voor groepswooningbouw. De verzoekende partij benadrukt dat de bouw van één woning geen groepswooningbouw is.

In een vijfde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij, wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, niet mocht verwijzen naar de inmiddels vervallen verkaveling aangezien het verval tegenstelbaar is aan de aanvragers.

In een zesde en laatste middelonderdeel wijst de verzoekende partij op artikel 4.3.5 VCRO dat stelt dat een vergunning enkel mogelijk is voor een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Dit is een weg die ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien is van een elektriciteitsnet. De verzoekende partij wijst erop dat ingevolge de vernietiging van de vergunning voor de aanleg van de weg deze niet meer kan beschouwd worden als voldoende uitgerust.

2.

Wat het eerste middelonderdeel betreft, stelt de verwerende partij dat zij het standpunt van de verzoekende partij bijtreedt dat de verkaveling vervallen is. Ze is verder van oordeel dat de aangevoerde kritiek zonder voorwerp is en dus niet kan leiden tot vernietiging en dat het onderdeel op die grond als onontvankelijk moet worden verworpen. De verwerende partij wijst erop dat zij zich met de bestreden beslissing voegt naar het standpunt van de Raad.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, verwijst de verwerende partij integraal naar wat over de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning is uiteengezet in de bestreden beslissing. Ze stelt dat de beslissing geenszins gemotiveerd is door een loutere stijlformule, maar inhoudelijk onderbouwd is door deugdelijke motieven.

Wat het derde middelonderdeel betreft, meent de verwerende partij dat dit onontvankelijk is bij gebrek aan belang.

De grondafstand zoals deze is voorgeschreven door de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2009 is een zaak tussen de aanvrager en de gemeente die de verzoekende partij niet rechtstreeks aanbelangt daar zij geen rechtstreeks nadeel ondervindt van de grondafstand.

Voor zover de Raad van oordeel is dat de verzoekende partij toch een belang heeft bij het middel, wijst de verwerende partij erop dat zij de betrokken vergunning van 20 april 2009 voor de aanleg van een wegenis, omstandig behandelt en dat zij daarbij vaststelt dat de betrokken vergunning onduidelijk is over de grondafstand zodat zij is nagegaan wat de gevolgen zijn van een vergunning met en een vergunning zonder grondafstand. Ze komt daarbij tot het besluit dat het voor de behandeling van de voorliggende aanvraag niet uitmaakt of de verkavelingsvergunning al dan niet wordt beschouwd als een vergunning met grondafstand. Bovendien moet volgens de verwerende partij worden vastgesteld dat de grondafstand tot doel heeft om de realisatie van de wegenis, groenzone, gracht, voet- en fietspaden mogelijk te maken. Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat de wegenis reeds is aangelegd met alle nutsvoorzieningen. Aangezien de wegenis reeds is gerealiseerd, zou het onredelijk zijn om de vergunning te weigeren op grond van een grondafstand die misschien niet heeft plaatsgevonden terwijl de verkavelingsvergunning onduidelijk is wat de grondafstand betreft en het daarentegen vaststaat dat het doel dat met de grondafstand beoogd werd, werd gerealiseerd.

De verwerende partij wijst er nog op dat de betrokken percelen wel degelijk gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5, § 2 VCRO.

Met betrekking tot het vierde middelonderdeel verwijst de verwerende partij naar het antwoord op het eerste en tweede onderdeel waaruit blijkt dat het verval niet tegenstelbaar is aan de aanvragers zodat er wel een ordening is voor het betrokken gebied.

Met betrekking tot het vijfde middelonderdeel verwijst de verwerende partij naar het antwoord op het eerste en tweede onderdeel waaruit blijkt dat het verval niet tegenstelbaar is aan de aanvragers zodat er volkomen terecht wordt verwezen naar artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Ze verwijst nog naar de bestreden beslissing om te stellen dat ze op afdoende wijze de aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening heeft behandeld. Wat het standpunt betreft dat een plat dak verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, kan volgens de verwerende partij worden vastgesteld dat platte daken niet verboden zijn in de verkavelingsvergunning zodat er terecht is vastgesteld dat de aanvraag zich op dat punt integreert binnen de verkaveling die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.

Wat het zesde middelonderdeel betreft, wijst de verwerende partij erop dat het volstaat dat de weg op het ogenblik van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning bestaat. Als nadien zou

blijken dat de betrokken voldoende uitgeruste weg niet vergund is, dan doet dit niets af aan het feitelijk gegeven dat het betrokken perceel nog steeds is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het is de bestaande feitelijke toestand die ertoe doet ook indien deze niet vergund zou zijn. De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 het nieuw aangelegde deel van de weg hernoemd tot Lijsterlaan, de weg is volledig uitgevoerd en opgeleverd.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat zij het vervallen zijn van de verkaveling aanbrengt als een gegeven waarover geen betwisting bestaat en dat het enkel wordt vermeld voor het goed begrip van het tweede onderdeel waarin de tegenstelbaarheid van het verval aan de aanvragers wordt aangetoond.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, wijst de verzoekende partij erop dat juist de zinsnede waarop de verwerende partij doelt, afkomstig van het arrest van de Raad, in haar ogen niet in overeenstemming is met de VCRO omdat dit zou betekenen dat het verval van een verkaveling niet zou kunnen worden tegengesteld aan een persoon voor een bepaalde kavel ingeval aan een rechtsvoorganger van deze persoon een vergunning werd verleend voor een kavel binnen de verkaveling waarvan de eerstgenoemde persoon geen eigenaar is. De verzoekende partij herneemt haar uiteenzetting uit het verzoekschrift en stelt dat daarop geen antwoord wordt gegeven door de verwerende partij.

Wat het derde middelonderdeel betreft, stelt de verzoekende partij dat niet moet worden onderzocht of zij rechtstreeks nadeel kan ondervinden van de grondafstand. Het gaat er volgens haar om dat zij nadeel ondervindt van de bestreden beslissing en dat bij het nemen van deze beslissing werd voorbijgegaan aan de voorwaarden van het besluit van 20 april 2009. Zij meent dan ook een belang te hebben bij dit onderdeel. Ze stelt verder dat nergens is bepaald dat deze grondafstand tot doel heeft om de realisatie van de wegenis, groenzone, gracht, voet- en fietspaden mogelijk te maken nu deze wel werden gerealiseerd doch niet overgedragen aan de gemeente. Verder verwacht de verwerende partij volgens de verzoekende partij de voorwaarden gesteld in de verkavelingsvergunning met die van het besluit van 20 april 2009. De bestreden beslissing gaat voorbij aan de voorwaarden gesteld in de vergunning voor de wegenis aangezien geen enkel punt van de motivering hieraan wordt gewijd. Met verwijzing naar het arrest van de Raad van State waarmee het besluit van 20 april 2009 met betrekking tot de wegenis werd vernietigd, is er trouwens in rechte geen aanwezigheid van een voldoende uitgeruste weg en alleen al om die reden had geen stedenbouwkundige vergunning kunnen worden toegestaan. Ze verwijst ter zake naar het zesde onderdeel.

Wat het vierde en vijfde middelonderdeel betreft, verwijst de verzoekende partij naar het eerste en tweede middelonderdeel. Er is geen ordening van het gebied.

Wat tot slot het zesde middelonderdeel betreft, stelt de verzoekende partij dat het arrest van de Raad van State waarnaar de verwerende partij verwijst uitspraak doet over artikel 50 van de wet van 29 maart 1962 betreffende de stedenbouw waar er slechts een appreciatiemogelijkheid bestond om een vergunning te weigeren bij een ligging aan een niet voldoende uitgeruste weg. In tegenstelling daarmee, is hier het besluit rond de wegenis vernietigd zodat de Lijsterlaan niet meer kan worden gezien als een voldoende uitgeruste weg voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Artikel 4.3.5 VCRO voorziet volgens haar daarenboven in een verplichting tot weigering.

Het arrest van de Raad waarnaar de verwerende partij verwijst gaat enkel over artikel 4.3.1 VCRO wat een ruimere appreciatiebevoegdheid voorziet in hoofde van de verwerende partij dan in het kader van artikel 4.3.5 VCRO.

De verzoekende partij stelt nog dat de verwerende partij niet mag aanvoeren dat aan de voorwaarde van een voldoende uitgevoerde weg is voldaan nu de onrechtmatige aanleg is gebeurd door toedoen van de Vlaamse overheid die de vernietigde vergunning had verleend en de verwerende partij ter zake juist optreedt als orgaan van actief bestuur van de Vlaamse overheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een vrijstaande eengezinswoning op lot 63 binnen de verkaveling 1918/FL/10 van 16 september 1964 zoals gewijzigd bij besluit van de verwerende partij van 15 april 2010.

2.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting heeft de Raad reeds in definitief geworden uitspraken vastgesteld dat de verkaveling vervallen is, zodat er geen reden is het eerste middelonderdeel verder te onderzoeken. Het eerste middelonderdeel heeft als dusdanig geen voorwerp meer. Het wordt ook door geen van de partijen meer betwist dat de verkaveling 1918/FL/10 van 16 september 1964 vervallen is.

3.

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

De Raad oordeelde bij arrest van 22 augustus 2017 met als nummer RvVb/A/1617/1125 dat het beroep tot vernietiging van de verzoekende partij tegen de bestreden beslissing diende te worden verworpen en meende dat in het bijzonder het tweede middelonderdeel, geënt op de in de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij onterecht weerhouden niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning aan de aanvragers, diende te worden verworpen.

De Raad van State heeft met het arrest van 22 maart 2018 met nummer 214.072 in de zaak A.223.451/VII-40-104 het arrest van de Raad op vlak van de beoordeling van in essentie het tweede middelonderdeel vernietigd. De motieven van het arrest luiden als volgt:

“ ...

9. *De geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning werd beperkt bij wet van 22 december 1970 die voor de in artikel 7.5.4 VCRO bedoelde verkavelingsvergunningen voorzorg in een overgangsregeling.*

10. *Artikel 7.5.5, in zijn toepasselijke versie, luidt:*

*“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 attestaten 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 attestaten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.”

*Artikel 7.5.5 VCRO bepaalt aldus dat personen zich slechts blijvend op de verkavelingsvergunning kunnen beroepen “indien zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld (ten aanzien van één of meer van hun kavels) die dit verval tegenspreken”, zoals bijvoorbeeld “wijzigingen aan de verkavelingsvergunning hebben toegestaan of (niet geannuleerde) stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attestaten hebben verleend”, op voorwaarde dat “de vergunning of het attest betrekking heeft op één of meer kavels van de personen die zich op [...de verkavelingsvergunning] beroepen, en [...] niet werd vernietigd (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 314-315).*

*De uitzonderingsregeling in artikel 7.5.5 VCRO slaat bijgevolg op de kavel of kavels van de vervallen verkavelingsvergunning waarvoor de overheid na het verval één van de bedoelde handelingen heeft gesteld.*

11. *Het bestreden arrest dat aanneemt dat “de betrokken persoon [...] in de mogelijkheid [moet] zijn om al zijn kavels binnen de inmiddels vervallen verkaveling – ook die kavels waarvoor de vertrouwenswekkende handeling niet is gesteld – over te dragen aan een rechtsopvolger met behoud van de niet-tegenstelbaarheid van het verval”, schendt het voormelde artikel 7.5.5 VCRO.*

*...”*

Artikel 7.5.5 VCRO is door de decreetgever ingevoerd in het kader van het vertrouwensbeginsel voor alle verkavelingsvergunningen die dateren van voor 22 december 1970. De decreetgever had als doel dat bepaalde gestelde vertrouwenwekkende handelingen ertoe zouden leiden dat het verval van een verkaveling niet tegenstelbaar zou zijn aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen. Deze vertrouwenwekkende handelingen kunnen volgens de decreetgever zowel gesteld zijn ten aanzien van de personen zelf als ten aanzien van de rechtsvoorgangers (zie Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 171 en 314).

Een persoon kan slechts beroep doen op de regeling van niet-tegenstelbaarheid van het verval van een verkavelingsvergunning in de zin van artikel 7.5.5 VCRO voor die kavels waarvoor de vertrouwenswekkende handeling na het verval is gesteld, en niet voor de overige kavels waarvoor geen vertrouwenswekkende handeling in de zin van artikel 7.5.5 VCRO ten aanzien van die persoon (of diens rechtsvoorganger) na verval van de verkavelingsvergunning werd gesteld.

In voorliggende zaak werd met betrekking tot lot 63 binnen de vervallen verkaveling 1918/FL/10 van 16 september 1964 zoals gewijzigd bij besluit van de verwerende partij 15 april 2010, geen vertrouwenswekkende handeling gesteld in de zin van artikel 7.5.5 VCRO, wat inhoudt dat de regeling van artikel 7.5.5 VCRO in voorkomend geval niet kan worden toegepast en de verkavelingsvergunning ten aanzien van de aanvragers als vervallen moet worden beschouwd.

Het tweede middelonderdeel is dan ook gegrond.

4.



Het verval van de verkavelingsvergunning ten aanzien van aanvragers leidt er – bij gebreke aan andere van kracht zijnde (bestemmings)voorschriften op het ogenblik van de bestreden beslissing - toe dat het administratief beroep dient beoordeeld te worden in het licht van de bestemming ‘woonuitbreidingsgebied’ van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit definieert een “woonuitbreidingsgebied” als volgt:

*“De woonuitbreidingsgebieden zijn in beginsel reservegebieden die kunnen worden ontwikkeld tot effectief “woongebied” – met de mogelijke bestemmingen zoals bepaald in artikel 5.1.0 – door middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw.”*

Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied, geldt er dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw.

De verwerende partij besluit dat “de aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning binnen deze verkaveling [...] niet strijdig [is] met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied”. Bij gebreke aan een niet-vervallen verkaveling en/of vaststelling dat de bevoegde overheid op andere wijze heeft beslist tot het ordenen van het gebied, strijdt de bestreden beslissing die een aanvraag voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning vergunt, met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

Het tweede en vierde middelonderdeel zijn gegrond.

Middelonderdelen drie, vijf en zes dienen niet nader te worden onderzocht aangezien een verder onderzoek niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016 waarbij aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning op een perceel gelegen te Steenokkerzeel, Lijsterlaan 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 132C2.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 juli 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO