

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**nr. A/2014/0213 van 25 maart 2014
in de zaak 1213/0264/SA/2/0244**

In zake:

1. de heer **Raymond DE MUYLDER**
2. mevrouw **Jeannine DE PAUW**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle COOREMAN
kantoor houdende te 1070 Brussel, Ninoofsesteenweg 643
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de cvba **PROVIDENTIA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk DE GREEF
kantoor houdende te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 december 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van andere derde belanghebbenden en van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 16 april 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1761 Asse, Veldstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 125P2, 125R2 en 131K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 21 mei 2013 met nummer S/2013/0132 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het arrest van 21 mei 2013 met nummer S/2013/0264 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 29 mei 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 11 juni 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias VALKENIERS die loco advocaat Isabelle COOREMAN verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Dirk DE GREEF die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De cvba PROVIDENTIA verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De beslissing om in rechte op te treden van 3 januari 2013 die de tussenkomenende partij bijbrengt is een uittreksel uit het verslag van de raad van bestuur van 3 januari 2013, ondertekend door de directeur.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen over te maken aan de Raad.

2.

De verzoekende partijen werpen de onontvankelijkheid van de tussenkomst op in hun wederantwoordnota. De verzoekende partijen stellen dat de beslissing om in rechte op te treden

niet werd ondertekend door een meerderheid van de leden van de raad van bestuur. Evenmin kon de directeur de beslissing zelf ondertekenen, omdat deze volgens de statuten enkel in rechtsgedingen kan optreden “in het kader van het dagelijks bestuur”.

3.

De tussenkommende partij legt een “uittreksel uit het verslag van de Raad van Bestuur van 3 januari 2013” voor, hetgeen ondertekend is door de directeur K. Janssens.

De tussenkommende partij legt eveneens een voor eensluidend verklaard afschrift van het “verslag- raad van bestuur – 03.01.2013” neer.

Hieruit blijkt dat een ruime meerderheid van de bestuurders aanwezig was op de vergadering waarop de beslissing om in rechte te treden bij de Raad werd genomen, waardoor de beslissing conform artikel 17 van de statuten is.

De statuten bepalen ook dat de directeur de bevoegdheid krijgt om afzonderlijk te handelen en dat hij alle stukken mag ondertekenen. Het eensluidend uittreksel van de raad van bestuur mocht dus wel degelijk ondertekend worden door de directeur, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren.

De tussenkommende partij is de aanvrager van de bestreden beslissing. Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkommende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 9 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale appartementen met wegen-, riolerings- en omgevingswerken”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2012 tot 14 februari 2012, worden vijf bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partijen hebben een bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 17 januari 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Asse brengt op 14 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd op 13 maart 2012 om advies verzocht doch bracht niet tijdig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 16 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2. Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen:

De aanvraag werd openbaar gemaakt ingevolge de bepalingen van artikel 3. §3.3° en 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over stedenbouwkundige aanvragen en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek liep van 16 januari 2012 tot 14 februari 2012.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren:

Er werden 5 bezwaarschriften ingediend. Na afloop van het onderzoek werd nog 1 petitie ingediend.

Evaluatie bezwaren:

(...)

Bespreking van de bezwaren:

- 1. De wandelweg vormt een trage weg en verbinding naar de kerk en zal eveneens aantakken op een verkaveling die paalt tot aan de gemeenteschool zodat kinderen langsheen een veilige verbinding zich naar de school kunnen begeven. De privacy zal niet verstoord worden aangezien het voornamelijk enkel de omwonenden zullen zijn die van deze voetweg gebruik zullen maken.*
- 2. Persoonlijke belangen wegen niet op tegen de maatschappelijke meerwaarde van het sociaal inbreidingsproject, bovendien wordt aan de aanpalenden de mogelijkheid geboden om via de nieuwe straat bouwmogelijkheid te creëren.*
- 3. De oorspronkelijke plannen van 2003 werden gewijzigd om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden. De bouwvolumes zijn gelijkaardig als de omringende bebouwing en zelfs minder zwaar dan de bouwvolumes in de Dorpsstraat.*
- 4. De weg en voetweg zijn dusdanig aangelegd dat een perspectief naar de kerk wordt gecreëerd, bijgevolg is er zelfs een verbetering van de zichtbaarheid naar de kerk.*
- 5 - 6. De gebouwen zijn zodanig geconcipeerd zodat de meergezinswoningen die het hoogst zijn zich op het laagste punt bevinden. Bovendien hebben zelfs deze gebouwen amper een dakgoothoogte van 6m25 wat overeenkomt met de bouwhoogte van de meeste gebouwen in de Dorpsstraat. Indien er kans bestaat op schade aan aanpalenden wordt steeds een plaatsbeschrijving voor de start van de werken opgemaakt. De afstand tot de perceelsgrens is minstens 3 m en bovendien zijn er slechts twee ramen voorzien in de zijgevel op gelijkvloers zodat er geen sprake is van verstoring van de privacy. Bovendien kan de bezwaarindiener door zijn groenbeplanting te laten groeien een volledige afscherming bekomen.*
- 7. Het voorste deel van de Veldstraat zal worden heringericht zodat tweerichtingsverkeer mogelijk is tot aan de nieuw aan te leggen straat, de hinder voor de omwonenden van de Veldstraat zal dus minimaal zijn.*
- 8 - 9 - 10. Het sociale inbreidingsproject is zeer kleinschalig met amper 6 woningen en 2 x 4 appartementen. We kunnen spreken van een inbreidingsproject op maat van een landelijke gemeente dat bovendien perfect geïntegreerd is in de omgeving en een schakelfunctie vormt tussen de bestaande woonentiteiten. De bezwaren met betrekking tot overlast zijn dus volledig ongegrond. Dat tevens een mogelijkheid wordt gecreëerd om ook de aanpalenden een zeer lange achtertuin te laten bebouwen is eerder een pluspunt en komt de inbreidingsgedachte ten goede en creëert bouwmogelijkheden voor*

eigen bewoners. Hoe hoger de bouwdensiteit hoe hoger de grondprijzen zodat zeker geen sprake is van waardevermindering

11. De afwateringsproblematiek werd opgelost in het wegenisontwerp en door de samenwerkingsovereenkomst met de TMVW (d.d. 20/12/2011).

12. Het bezwaar met betrekking tot een erfdienstbaarheid van doorgang naar de Veldstraat voor de woning nr. 53 is gerechtvaardigd en wordt opgenomen als voorwaarde.

(...)

5. Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen.

(Watertoets uitgevoerd volgens uitvoeringsbesluit van 20/7/2006). De nodige afkoppelings-, infiltratie-, of buffervoorzieningen dienen voorzien te worden zoals voorgeschreven in de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten.

Voor de opvang van het hemelwater wordt per woning een regenwaterput voorzien met een inhoud van 5000 l voor nuttig gebruik. Per appartementsblok worden 2 hemelwaterputten van 5000 l geplaatst.

De afvoer van oppervlaktewater zal aanvullend gebeuren via een nieuw aan te leggen afzonderlijke collector vanaf de Veldstraat tot de Poverstraat.

6. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De Veldstraat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg die gekenmerkt is door ééngesinswoningen in open verband. De aanvraag betreft de bouw van een sociaal inbreidingsproject langsheen de Veldstraat welk zal uitgebouwd worden rond een nieuwe aan te leggen wegenis van het type verkeersluw woonerf.

Het terrein is vrij smal maar zeer lang en sterk hellend. Aan de straatzijde heeft het perceel over een beperkte diepte een iets grotere breedte. Hier worden twee aparte gebouwen opgericht voor elk vier appartementen. Deze twee gebouwen hebben quasi hetzelfde volume en uitzicht als de individuele gebouwen en vormen als het ware een poorteffect. Achter het linkse gebouw worden zes woningen ingeplant die per twee gekoppeld worden als halfopen bebouwingen. De nieuwe wegenis op het terrein wordt voorzien tussen de twee appartementsblokken en rechts van de woningen. De straat geeft uit op een plein met een aantal parkeerplaatsen en geeft aansluiting naar de kerk via een voetgangersweg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. De inplanting van de gebouwen is derwijze opgevat dat ze zich volkomen in de omgeving kunnen integreren zonder een overlast te betekenen voor de omliggende eigenaars. Ingevolge een samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd in de gemeenteraad van 20/12/2011 tussen TMVW, VMSW, de gemeente en Providentie zal de problematiek van mobiliteit en afwatering worden opgelost.

Algemene conclusie:

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

...”

De heer Daniël TAELEMANS, de heer Gustaaf TAELEMANS én de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

**Dit arrest werd, ingevolge een cassatieberoep, vernietigd bij arrest
nr. 229.049 van de Raad van State van 4 november 2014.**

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

e) Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en plat dak. Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet geheel vreemd in de omgeving en kan verantwoord worden vanuit het gegeven dat een zekere verdichting er gerechtvaardigd is. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

f) Evenwel is de introductie van appartementen hier niet gepast, gezien dit tot een voor de plaats buitengewone dichtheid leidt. Op elke plaats, ook in de buitengebieden volgens het RSV, wordt een gemiddelde woningdichtheid van minstens 15 woningen per ha. vooropgesteld teneinde overal een zuinig ruimtegebruik na te streven, maar hier wordt meer dan het dubbele voorgesteld. Bovendien komt de typologie van appartementen enkel voor langs de Dorpsstraat en niet langs de zijstraten. Langs beide straten komen nog onbebouwde percelen voor en sterk verouderde woningen die stilaan aan vervanging toe zijn. Door het inbrengen van appartementen wordt een aanzet gegeven tot een gewijzigde ordening langs twee zeer smalle straatjes (Veldstraat éénrichting).

Relegem is daarenboven een kern met een zeer laag uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbinnen een lagere groei dan voor de rest van de gemeente wenselijk is. De verdichting zou al snel disproportioneel worden langs deze zijstraatjes. Indien de 8 appartementen worden omgezet naar 4 woningen, overeenkomstig de rest van het project, wordt de woningdichtheid teruggebracht naar ca. 24 woningen per ha, wat voor dit type van kern als maximum kan gelden, rekening houdend met de bijkomende woningen die mogelijk nog kunnen verwacht worden aan de overzijde van de aan te leggen weg. Een dergelijk gewijzigde opvatting kan niet binnen deze vergunningsprocedure behandeld worden, gezien dit wijzigingen aan het voorstel meebrengt die niet 'bijkomstig' zijn.

Het argument van de beroeper inzake het inbrengen van appartementen en de afwikkeling hiervan op de omliggende straten, kan aldus bijgetreden worden. De argumenten inzake de bouwvolumes, en de mogelijkheid dat ook nog de andere zijde van de straat wordt bebouwd, kunnen niet worden bijgetreden. Bij het aansnijden van binnengebieden wordt steeds betracht om alle bebouwbare gronden optimaal te betrekken.

...”

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012, waarbij onder meer ook de verzoekende partijen werden gehoord, beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. 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. Het bouwen van woningen en appartementen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.*

b) *Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden.*

In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen zijn hemelwaterputten van 5.000 l per woning en per appartementsblok voorzien, de ingevulde aanstijpelingen bevinden zich bij de aanvraag.

De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) *Het project omvat de aanleg van wegenis en grondafstand. De gemeenteraad nam op 20 december 2011 een gunstige beslissing inzake de wegenis. Vermits de aanvraag geen verkavelingsvergunning betreft is de voorafgaande goedkeuring van het wegtracé geen voorwaarde tot vergunnen. Gezien er een overdracht gepland is, ondersteunt een voorafgaande goedkeuring wel de aanvraag. Bij de aanvraag zijn de gedetailleerde plannen voor de wegenisaanleg opgenomen, zodat hiervoor geen aparte aanvraag nog nodig is.*

d) *Er dient afgewogen te worden of de voorgestelde typologie en woondichtheid zich kan integreren op de betrokken plaats. De aanvraag heeft tot doel een restperceel binnen een geordende omgeving te ontwikkelen. Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de achterste perceelsgrenzen van 12 percelen aan de Dorpstraat, aan de westelijke zijde door de zijdelingse perceelsgrens van 2 percelen aan de Veldstraat, en aan de noordoostzijde door twee percelen aan de Sint-.lansstraat. Langs deze straten komt een heterogene, hoofdzakelijk oudere, bebouwing voor. Aan de Dorpstraat kan de woningdichtheid op ca. 15 woningen geraamd worden, aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat wordt dit minder dicht tot ca. 10 woningen per ha. In het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 33 woningen per ha, met meergezins- en ééngezinswoningen met twee bouwlagen en de typologie van halfopen bebouwing. Dit is een gewijzigde opvatting ten aanzien van de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert, Er dient afgewogen te worden of een dergelijke gewijzigde opvatting*

te rechtvaardigen is op deze plaats. Daarbij dient opgemerkt te worden dat aan de overzijde van de nieuw aangelegde straat bouwmogelijkheden ontstaan (een 12-tal smalle tuinstroken over een lengte van ca. 90m aan de straat, wat op termijn kan leiden tot een zestal bijkomende woningen).

e) Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en plat dak. Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet geheel vreemd in de omgeving en kan verantwoord worden vanuit het gegeven dat een zekere verdichting er gerechtvaardigd is. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

De gestelde dichtheid van 33 woningen is niet overdreven, gezien het gegeven dat pal aan de kerk wordt gebouwd en het een project van sociale woningen betreft. Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:

(...)

Er is een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen. Het bouwen van sociale woningen is een maatschappelijke activiteit met belangrijke sociale gevolgen. Om tot sociale woningbouw te komen dient van een lage bouwkost uitgegaan te worden en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en kleiner ruimtebeslag. Sociale woningbouw noopt aldus tot grotere dichtheden, die dienen afgewogen te worden tegen de impact op de directe omgeving. Hier wegen de gevolgen voor de directe burens inzake een hogere woningdichtheid niet op tegen de maatschappelijke gevolgen die het verlagen van de dichtheid met zich mee zou brengen en het project onhaalbaar zou maken.

f) Inzake de typologie van appartementsbouw dient gesteld te worden dat deze niet afleesbaar en herkenbaar is door het gebruik van een aangepaste architectuur. De appartementen worden volledig binnen het bouwprofiel van de gangbare gekoppelde woningen ondergebracht, zodat geenszins een stedelijke bouwvorm ontstaat. De deputatie is van oordeel dat onder deze vorm appartementen op deze plaats, pal in de kern, en in een omgeving waar wel al appartementsbouw voorkomt, gepast is, en aangepast aan de smallere straatjes waarop wordt aangesloten.

g) De beroeper stelt verder dat de aanleg van de weg is ingegeven door de privébelangen van bepaalde omwonenden. Voor de aanpalenden aan de Dorpsstraat ontstaat inderdaad de mogelijkheid om de achtertuinen af te splitsen voor nieuwe bouwkavels. Dat dit zou gebeuren is echter in de eerste plaats een zaak van algemeen belang om de binnengebieden optimaal aan te wenden en komt in de eerste plaats de ordening van de plaats ten goede. Dat dit een meerwaarde kan meebrengen voor bepaalde eigenaars en een minwaarde voor anderen, valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.

h) De beroeper maakt nog een opmerking inzake schending van privacy en inkijk, welke onvoldoende door ingroening kan vermeden worden, gezien de aanwezige gevelopeningen op de verdiepingen. Hier staat tegenover dat overal een afstand van

Dit arrest werd, ingevolge een cassatieberoep, vernietigd bij arrest nr. 229.049 van de Raad van State van 4 november 2014.

10m tot de perceelsgrenzen met de omliggende tuinzones wordt gerespecteerd, wat gangbaar (ook zonder groenscherm) als afdoende wordt geacht om geen storende inzichten te creëren. De woning van de beroeper bevindt zich daarbij op meer dan 20m vanaf de perceelsrand aan de overzijde van de straat. De hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen met twee bouwlagen is niet overmatig en behoort tot de normaal te dragen hinder voor dit woonweefsel.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen verdere opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Visueel-vormelijk heeft het project een samenhang, waarbij de wijze waarop de straat is voorzien een open doorzicht naar de kerk geeft. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er voldoende rekening gehouden met de omgeving. Het pleintje met boom aan de pijpenkop, aansluitend op een voetpad naast de kerk, zal de woonkwaliteit binnen het project nog verhogen.

i) Inzake het bodemreliëf kan nog gesteld worden dat hierin weinig duidelijkheid wordt verschaft. Het terrein loopt lichtjes op van west naar oost (heel beperkt, ca. 1m over 120in), maar vrij sterk van zuid naar noord (ca. 2m over 30m). Op de plannen is het terrein bijna vlak voorgesteld, en het is niet duidelijk hoe ter hoogte van de achtertuinen aan de noordzijde van het project het hoogteverschil zal worden opgevangen. Het kan zeker niet de bedoeling zijn dat er abrupte reliëfbreuken of taluds ontstaan. Dit dient nog verduidelijkt te worden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
- de ordening is zo opgevat dat de ontwikkeling van de aanliggende delen van het binnengebied niet in het gedrang wordt gebracht;*
- bij de opvatting van de verkaveling is rekening gehouden met de aansluiting op de historische site van de kerk;*
- de gevraagde woningdichtheid kan zich inpassen in deze kern en geeft antwoord op een belangrijke maatschappelijke behoefte aan sociale woningen;*
- de gemengde typologie van één- en meergezinswoningen stemt overeen met de gemengde typologie van woningen in deze kern;*
- alle woongelegenheden beschikken over voldoende woongenot;*
- de gangbare regels inzake afstanden tot perceelsgrenzen en tussen de gebouwen werden gerespecteerd, zodat geen noemenswaardige impact op de privacy of de bezonning te verwachten is;*
- de meergezinswoningen zijn ondergebracht binnen het bouwprofiel van eengezinswoningen, zodat het landelijke karakter van de plaats onderstreept wordt,*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomenende partij werpt de onontvankelijkheid van het verzoekschrift op omdat de verzoekende partijen geen administratief beroep hebben ingediend bij de deputatie, en dat daardoor zij geacht worden te hebben verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad te wenden in de zin van artikel 4.8.11, §1 VCRO.

De tussenkomenende partij stelt dat aangezien de dossiervergoeding van 62,50 slechts één keer is betaald, namelijk door de heer Daniel Taelemans, de verzoekende partijen geen dossiervergoeding hebben betaald en daarom op onontvankelijke wijze administratief beroep hebben ingesteld.

De tussenkomenende partij betwist ook het belang van de verzoekende partijen. Zij stelt dat er geen identiteitsgegevens worden verstrekt, geen geschrift dat bewijst dat de verzoekende partijen daar verblijven, dat er door de inplanting van de woning en het bestaan van een dichtbegroeide haag en de kleine ramen in de dakkapellen het vergunde project onmogelijk licht kan afnemen of inkijk veroorzaken en het tot slot niet bewezen is dat de Veldstraat niet voldoende zou zijn aangepast.

2.

De verwerende partij gedraagt zich naar de wijsheid van de Raad voor wat betreft de ontvankelijkheid en het belang van de verzoekende partijen.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij impliciet hun beroep ontvankelijk heeft verklaard.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat het beroep bij de verwerende partij is ingesteld door volgende personen:

1. Daniel TAELEMANS
2. Lydia VANDERPOORTEN
3. Gustaaf TAELEMANS
4. Raymond DE MUYLDER
5. Jeanine DE PAUW

Alle beroepsindieners hebben tevens hun adres vermeld op het beroepsschrift en hebben eigenhandig dit beroepsschrift ondertekend.

Zonder enige aanwijsbare reden is door de verwerende partij enkel Daniel TAELEMANS aangeduid als beroepsindiener in de bestreden beslissing en in de briefwisseling.

Nochtans werden zowel Daniel TAELEMANS als beide verzoekende partijen gehoord tijdens de hoorzitting van 16 oktober 2012.

De verzoekende partijen hebben dus weldegelijk beroep ingediend bij de verwerende partij.

Het feit dat de dossiervergoeding betaald werd door Daniel TAELEMANS doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

Artikel 4.7.21, §5 VCRO stelt het volgende:

“In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepsschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.”

Per dossier dat wordt ingediend bij de deputatie is dus één dossiervergoeding verschuldigd. In de VCRO wordt niet verder verduidelijkt of er meerdere dossiervergoedingen dienen betaald te worden naargelang het aantal beroepsindieners per beroepsschrift.

Dit is anders dan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Daar stelt artikel 4.8.13, §1 VCRO het volgende:

*“...
De verzoeker is een rolrecht verschuldigd.
Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoeker bij het aanhangig maken van een vordering tot vernietiging, bedraagt 175 euro.
Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoeker bij het indienen van een vordering tot schorsing, bedraagt 100 euro.
...”*

Hier wordt wel uitdrukkelijk aangegeven dat het rolrecht per verzoeker is verschuldigd.

In artikel 4.7.21, §5 VCRO wordt enkel gesteld dat er per ingediend beroepsschrift een dossiervergoeding verschuldigd is. De verzoekende partijen dienden dus niet elk apart 62,50 euro te betalen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt voldoende duidelijk dat de verzoekende partijen woonachtig zijn op het naburig perceel. De tussenkomen partij toont het tegendeel niet aan, noch levert zij hiervoor gegevens aan die in tegenzin zouden wijzen.

In hun verzoekschrift maken de verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen verwijzen naar de mogelijke afname van licht en hinder door inkijk veroorzaakt door het aangevraagde project en naar bijkomende verkeershinder die het project kan teweegbrengen, als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is, in tegenstelling tot wat de tussenkomen partij beweert.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de heer Daniel TAELEMANS betekend met een aangetekende brief van 14 november 2012.

De bestreden beslissing werd niet apart aan de verzoekende partijen betekend. Het administratief dossier bevat ook geen attest van aanplakking.

Uitgaande van de veronderstelling dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen had moeten betekend worden met een afzonderlijke aangetekende brief, kan aangenomen worden dat deze dezelfde datum zou dragen als de brief aan Daniel TAELEMANS. Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 27 december 2012, is dan in elk geval tijdig.

Uitgaande van de veronderstelling dat de betekening aan de heer Daniel TAELEMANS ook de termijn in hoofde van de verzoekende partijen deed lopen, moet vastgesteld worden dat het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 27 december 2012, in elk geval tijdig blijft.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, de verkavelingsvergunning nr. 250/F L/1 van 3 februari 1964, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag ook betrekking heeft op de percelen 125 P2 en 125 R2 en de bestreden beslissing aldus verkeerdelijk meldt dat het goed geen deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

De voorschriften van deze verkaveling verbieden de oprichting van een meergezinswoning, zodat de aanvraag van een appartementsblok van vier appartementen volgens de verzoekende partijen de verkavelingsvoorschriften schendt.

De verkaveling zou ook niet vervallen zijn volgens de verzoekende partijen. Zij verwijzen naar de melding van de toenmalige eigenaars conform artikel 192 van het DRO. Ook heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het verval nog niet bevestigd conform het toenmalige artikel 192, §2 DRO en artikel 7.5.4 VCRO. De gemeente Asse zou ook een verkavelingswijziging toegestaan hebben op 9 april 1990, waardoor de verzoekende partijen zich beroepen op artikel 7.5.5 VCRO dat voorziet dat het verval van een verkavelingsvergunning niet kan worden tegengesteld aan personen die zich op die verkavelingsvergunning baseren, indien de overheid wijzigingen heeft toegestaan aan deze verkavelingsvergunning. De verzoekende

partijen stellen dat zij zich als eigenaars van een ander lot zich wel degelijk kunnen beroepen op de verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat doordat de wegenwerken nooit zijn uitgevoerd, de verkavelingsvergunning onherroepelijk vervallen is op 15 februari 1971. Het melden van de onbebouwde percelen kan niet tot gevolg hebben dat een vervallen verkavelingsvergunning zou herleven. Het opmaken van een proces-verbaal door de gemeente kan ook een vervallen verkavelingsvergunning niet doen herleven.

Ook stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen zich niet kunnen beroepen op artikel 7.5.5 VCRO omdat zij niet kunnen worden beschouwd als “personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning kunnen beroepen”. De regeling van artikel 7.5.5 VCRO werd door de decreetgever ingevoerd om te vermijden dat eigenaars van onbebouwde gronden binnen een vervallen verkaveling, op het ogenblik dat ze willen bouwen, geconfronteerd worden met een verval van deze verkaveling hoewel de overheid door verschillende handelingen heeft doen blijken dat zij van mening is dat de vergunning niet is vervallen.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de percelen 125 P2 en 125 R2 deel uitmaken van de aanvraag en ook in het eerste collegebesluit die percelen worden vermeld. De verzoekende partijen tonen volgens de tussenkomende partij niet aan dat de verwerende partij de aanvraag onzorgvuldig heeft onderzocht.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat ingevolge het bestaan van een wettelijk vermoeden van verval van de vergunning, dit niet meer moet worden “bevestigd” zolang er geen beslissing werd genomen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: de verkavelingsvergunning wordt geacht vervallen te zijn voor het niet-bebouwd deel van die verkaveling.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat inderdaad de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964 als van rechtswege vervallen beschouwd moet worden, doch dat dit verval op grond van artikel 7.5.5 VCRO niet kan worden tegengeworpen aan de verzoekende partijen door de verkavelingswijziging die nog werd toegestaan op 9 april 1990.

Volgens de verzoekende partijen belet niets dat artikel 7.5.5 VCRO kan worden ingeroepen door een belanghebbende die zich op een verkavelingsvergunning wil beroepen in het kader van een betwisting omtrent de verenigbaarheid van een aanvraag met de verkavelingsvoorschriften.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag vermeldt enkel kadastraal perceel 131 k, maar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vermeldt de drie kadastrale percelen. Ook de adviesaanvragen en de adviezen vermelden de drie kadastrale percelen.

Nergens uit het dossier of uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij niet op de hoogte was van alle kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Wel is het zo dat de verwerende partij geen melding maakt van de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964, maar zich beperkt tot de vaststelling dat het goed niet gelegen is in een niet-vervallen verkaveling.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO stelt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgewezen.

De verzoekende partijen houden voor dat twee van de drie percelen van de aanvraag (deze waarop 1 blok appartementen zullen worden opgericht en dichtst gelegen zijn naast de woning van de verzoekende partijen) gelegen zijn binnen de grenzen van een op 3 februari 1964 vergunde verkaveling. De verwerende partij maakt daarvan geen melding in de bestreden beslissing.

De vraag is of de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964 vervallen is of niet en of de verzoekende partijen er zich op kunnen beroepen om de vernietiging van de bestreden beslissing te vragen. In deze verkaveling zijn meergezinswoningen immers niet toegelaten.

3.

Artikel 7.5.4 VCRO stelt het volgende:

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

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

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

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

**Dit arrest werd, ingevolge een cassatieberoep, vernietigd bij arrest
nr. 229.049 van de Raad van State van 4 november 2014.**

niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister.

...

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

Het wordt niet betwist dat de percelen 125 P2 en 125 R2 samen met de percelen van de verzoekende partijen het voorwerp hebben uitgemaakt van een verkavelingswijziging op 9 april 1990. Hierbij werden vier loten voor gesloten bebouwing samengevoegd in twee keer twee loten voor open bebouwing.

Hierdoor geldt niet de regeling van artikel 7.5.4, eerste lid VCRO en is de hele discussie of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet een beslissing moest nemen over het vergunningenregister, niet aan de orde.

Aangezien de verkaveling vanaf 22 december 1970 het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermindering van het aantal kavels, is artikel 7.5.4, vijfde lid VCRO van toepassing. Dit lid verwijst naar de vervalregeling van artikel 7.5.4, vierde lid VCRO, waarbij wordt verwezen naar punt 12 van bijlage 2 gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, waarin in §2 wordt gesteld:

“Komen te vervallen, behoudens overmacht:

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

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

2. de met ingang van 1 januari 1965 afgegeven vergunningen waarvan de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen van 1 oktober 1970. Deze termijn wordt eventueel verlengd tot de vijfde verjaardag van de afgifte der vergunning.

De vergunninghouder kan de uitvoering in fasen aanvragen indien daartoe in verband met de omvang van de verkaveling aanleiding bestaat. Van de weigeringsbeslissingen kan beroep worden aangetekend zoals bepaald in artikel 53.”

In de verkaveling van 3 februari 1964 is als voorwaarde gesteld dat “de strook grond gelegen tussen de 6m en de wegenisgrens is bestemd om ingelijfd te worden in de wegenis”.

Het wordt niet betwist door de verzoekende partijen dat deze grondafstand ter realisatie van de rooilijn niet heeft plaatsgevonden (hetgeen wordt bevestigd in het proces-verbaal van verval van verkavelingsvergunning van 4 maart 2002) en de verkaveling hierdoor conform artikel 7.5.4, vierde lid VCRO is vervallen. In de wederantwoordnota van de verzoekende partijen wordt dit verval door de verzoekende partijen met zoveel woorden ook zo erkend.

4.

Op de betrokken percelen werd een verkavelingswijziging verleend op 9 april 1990, waarbij de kavels 1 tot en met 4 (in de oorspronkelijke verkaveling voorzien voor blok van 4 woningen)

**Dit arrest werd, ingevolge een cassatieberoep, vernietigd bij arrest
nr. 229.049 van de Raad van State van 4 november 2014.**

worden herbestemd tot 2 woningen in open bebouwing door samenvoeging van de kavels 1 en 2, 3 en 4. Enkel ééengezinswoningen zijn volgens de wijzigende verkavelingsvoorschriften mogelijk.

De kavels 1 en 2 betreffen de percelen 125 P2 en 125 R2, en maken dus mee het voorwerp uit van de voorliggende aanvraag. Op de kavels drie en vier staat de woning van de verzoekende partijen. De verkavelingswijziging werd ingediend door de verzoekende partijen.

Net omwille van deze verkavelingswijziging roepen de verzoekende partijen de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning in op grond van artikel 7.5.5 VCRO om alzo de onwettigheid van de stedenbouwkundige vergunning aan te tonen die een bouwwijze toelaat in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

Art. 7.5.5 VCRO bepaalt het volgende:

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

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

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

De parlementaire voorbereidingen stellen over de nieuwe regeling vermeld in artikel 7.5.5 VCRO het volgende (*Parl. St. VI. P.*, 2008-2009, 2011/1, 314):

“...

In het kader van het vertrouwensbeginsel bepaalt de nieuwe regeling van het voorgestelde artikel 133/25, §6, DRO dat het verval van een verkavelingsvergunning niet kan worden tegengesteld aan de personen die zich op de verkavelingsvergunning 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. Het gaat om volgende “vertrouwenswekkende” handelingen : wijzigingen aan de verkavelingsvergunning hebben toegestaan of (niet geannuleerde) stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten hebben verleend.

Er geldt een dubbele voorwaarde : de vergunning of het attest dient betrekking te hebben op één of meer kavels van de personen die zich op het verkavelingsakkoord beroepen, en de vergunning of het attest mag door de hogere overheid of de rechter niet geannuleerd zijn.

890. Voorliggend artikel trekt dit principe door naar de verkavelingsakkoorden en naar de verkavelingsvergunningen die dateren van vóór 22 december 1970.

...”

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever was deze regeling in te voeren om het vertrouwensbeginsel te laten gelden voor de eigenaars van een

kavel in de vervallen verkaveling, op voorwaarde dat de overheid, ondanks het verval, handelingen gesteld heeft wat hun kavel betreft, die het verval tegenspreken.

In de traditionele rechtsleer wordt als voorbeeld gegeven dat de decreetgever heeft willen vermijden dat eigenaars van onbebouwde loten uit een verkavelingsvergunning van vóór 22 december 1970 die naderhand toch bijvoorbeeld een verkavelingswijziging hebben verkregen, hun perceel niet meer kunnen bebouwen omdat de verkavelingsvergunning zou vervallen zijn. Aangezien de overheid het “vertrouwen” heeft gecreëerd door de verkavelingswijziging toe te staan, kan het verval niet aan de eigenaars worden tegengesteld en kunnen deze voor hun eigen loten toch bijvoorbeeld een stedenbouwkundige vergunning aanvragen ook al zou de verkavelingsvergunning vervallen zijn.

5.

5.1

Artikel 7.5.5 VCRO legt evenwel niet de beperking op dat de niet-tegenstelbaarheid enkel zou kunnen ingeroepen worden door de eigenaars of rechthebbenden van onbebouwde loten uit een vervallen verkaveling.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt immers dat de personen die voldoen aan de gestelde ‘dubbelde voorwaarde’ zich kunnen beroepen op de niet-tegenstelbaarheid van het verval:

- a) de na het verval verleende vergunning moet betrekking hebben op één of meer kavels van de personen die zich op de niet-tegenstelbaarheid beroepen
- b) de latere vergunning mag door de hogere overheid of de rechter niet geannuleerd zijn.

Het staat vast dat de verzoekende partijen eigenaars zijn van kavels die betrokken waren bij de verkavelingswijziging, goedgekeurd na het verval. Zij hebben immers de samenvoeging van de loten 1 en 2 en 3 en 4 gevraagd, en ook verkregen. De verzoekende partijen wonen op de samengevoegde loten 3 en 4. Het staat ook vast dat de gewijzigde verkavelingsvergunning van 1990 niet door een hogere overheid of werd geannuleerd of door een jurisdictioneel beroep werd vernietigd. Het staat ook vast dat de verkavelingswijziging mee voor akkoord werd ondertekend door de toenmalige eigenaars van de loten 1 en 2, de rechtsvoorgangers van de huidige tussenkommende partij.

5.2

De door de decreetgever met het artikel 7.5.5 VCRO ingebouwd vertrouwensbeginsel werkt immers in twee richtingen. Enerzijds kan een eigenaar van onbebouwde loten zich op gecreëerde verwachtingen steunen (handelingen die het verval tegenspreken) om zelf een stedenbouwkundige vergunning te bekomen. Anderzijds heeft, zoals in onderhavig dossier, het college van burgemeester en schepenen door de verkavelingswijziging in 1990 toe te staan (handeling die het verval tegenspreekt) ook verwachtingen gecreëerd bij de eigenaars van de overige loten uit de verkaveling, minstens bij deze die bij de verkavelingswijziging in 1990 betrokken waren, met name dat de verkregen handeling – het samenvoegen van de loten voor het oprichten van twee eengezinswoningen in open verband – die het verval tegenspreken en waarop ze aanspraak kunnen maken.

De verzoekende partijen verkeerden als eigenaars van de aanpalende loten dan ook in de terechte veronderstelling dat op de onbebouwde loten waarop de verkavelingswijziging werd verleend geen meergezinswoningen konden worden gebouwd, aangezien ook de verkavelingswijziging stelt dat enkel eensgezinswoningen zijn toegestaan.

5.3

De verzoekende partijen kunnen zich derhalve beroepen op de niet-tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964.

Op basis van de niet-tegenstelbaarheid van de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964, met aangebrachte wijziging op 9 april 1990 kunnen de verzoekende partijen terecht de schending inroepen van de verkavelingsvoorschriften.

Deze voorschriften stellen uitdrukkelijk voorop dat de (samengevoegde) loten 1 en 2 (huidige perceelsnummers 125 P2 en 125 R2) enkel dienstig kunnen zijn voor de oprichting van een eengezinswoning in open bebouwing.

De Raad stelt vast dat de aanvraag, door een meergezinswoning te voorzien op de samengevoegde loten 1 en 2 van de verkavelingsvergunning van 3 februari 1964 zoals gewijzigd op 9 april 1990, de verkavelingsvoorschriften schendt.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

Het overig middel, waarin ondermeer de schending van de goede ruimtelijke ordening wordt aangevoerd, wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden. In dit middel wordt voornamelijk ingegaan op de mobiliteitsimpact en de bouwdichtheid ingevolge de oprichting van de meergezinswoningen vooraan in de Veldstraat. In het licht van het eerste middel en het door de Raad vastgestelde vernietigingsmotief, is de ingeroepen schending in het tweede middel ondergeschikt. Op de vraag van de verwerende partij om eventueel de bestuurlijke lus toe te passen indien het tweede middel gegrond zou zijn, kan dan ook niet worden ingegaan.

VII. KOSTEN

Standpunten van de partijen

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat conform artikel 4.8.18 VCRO (huidig artikel 56 Procedurebesluit) het rolrecht wordt gestort op de rekening van het grondfonds, een gewestdienst met afzonderlijk beheer.

Beoordeling door de Raad

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel verklaart de Raad het beroep tot nietigverklaring gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

**Dit arrest werd, ingevolge een cassatieberoep, vernietigd bij arrest
nr. 229.049 van de Raad van State van 4 november 2014.**

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

Dat decretaal voorzien is dat het rolrecht gestort wordt op de rekening van het grondfonds, doet geen afbreuk aan de toepassingsvoorwaarden van 4.8.28, §2, eerste lid VCRO.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van cvba PROVIDENTIA is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen op een perceel gelegen te 1761 Asse, Veldstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 125P2, 125R2 en 131K.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Daniël TAELEMANS, de heer Gustaaf TAELEMANS én de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Thibault PARENT

Hilde LIEVENS