

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0771
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0341/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHOTEN vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partijen	1. de heer Gijsbert BOL 2. mevrouw Jacqueline NIEUWENBURG vertegenwoordigd door advocaten Ciska SERVAIS en Marc MICHEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen (Berchem), Roderveldlaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 31 mei 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen in 2 loten van een perceel gelegen te 2900 Schoten, Grote Singel 62, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nr. 284 A 5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 4 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 8 mei 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 maart 2018.

Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL *loco* advocaten Ciska SERVAIS en Marc MICHEL voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De tussenkomende partijen dienen op 11 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verkavelen in twee loten*” van een perceel gelegen te 2900 Schoten, Grote Singel 62.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woonparkgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Schotenhof – Deel A’ goedgekeurd op 3 mei 2007, in een zone voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonpark.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari 2016 tot en met 7 maart 2016, worden 5 bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 8 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 31 mei 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 10 mei 2016. Het advies luidt als volgt:

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 5 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften handelen over volgende twee bezwaren:

1. De loten respectievelijk 1600m² en 1300m², stroken niet met hetgeen het BPA Schotenhof, m.n. 2000m² minimaal, voorschrijft.

Bovenstaande opdeling schaadt het groene en residentiële karakter van Schotenhof.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende de verkaveling van perceel VK 201512-N395 in twee percelen waarvan het 1ste perceel slechts 1600m² zou bedragen en het tweede nog minder, nauwelijks 1300m², wordt de Vereniging van Schotenhof er nogmaals aan herinnerd dat het BPA Schotenhof door de gemeente beschouwd wordt als een zoethoudertje voor de gemeenschap. Deze aanvraag zou zelfs niet in overweging mogen genomen zijn.

Het BPA schrijft uitdrukkelijk een perceelgrootte van minstens 2000m² voor. Ook de minimum perceelsbreedte van 30m in het BPA moet gerespecteerd worden.

Dit dossier roept nogmaals vele vragen op. Het BPA Schotenhof deel A en B van 3/05/2007 dient ook hier integraal te worden toegepast. .

De gemeente Schoten kreeg een prachtig patrimonium in handen maar door non-beleid, talmen en toegevingen dreigt dit uniek erfgoed grotendeels teloor te gaan.

2. De toegestane te bebouwen oppervlaktes zijn volgens ons te groot t.o.v. de beide percelen.

De bezwaren worden niet weerhouden. Dit omwille van volgende motivatie:

1. De voorgestelde perceelsconfiguratie komt overeen met de perceelsconfiguratie van de aanpalende percelen.

De percelen aan de Grote Singel 64, Vlinderlei 5 en Vlinderlei 1 hebben namelijk een perceelsoppervlakte van respectievelijk: 1054m², 1180m² en 3320m².

De kaveloppervlakte komt inderdaad niet overeen met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Schotenhof.

Deze afwijking wordt echter als aanvaardbaar gezien, gelet op de specifieke perceelsconfiguratie, namelijk dat het perceel grenst aan 2 straten, en de opdeling in twee loten kan ook als een meerwaarde voor het nodige groen gezien worden,

In de huidige situatie is de bebouwing in het midden van het perceel opgericht. Dit betekent een versnippering van het perceel en het aanwezige groen.

De verkaveling houdt ook een gratis grondafstand in van de wegbedding.

De open ruimte die volgens het van kracht zijnde BPA mag ingericht worden over het bestaande perceel is 327,2m². De open ruimte die na de afstand wegbedding mag ingericht worden voor de twee loten samen is 293,8m².

De maximale bebouwbare oppervlakte is in de bestaande toestand 327,2m², deze zal met de verkaveling voor de loten apart 250m² zijn. Dus voor de twee loten samen 500m².

De bebouwbare oppervlakte zal met 172,8m² stijgen, maar de maximale open ruimte zal met 33,4m² dalen. Daarnaast zal door de nodige bijkomende aanplantingen het groen achteraan de loten aaneengesloten kunnen worden ingericht waardoor de ecologische waarde stijgt.

De perceelsbreedte is in de bestaande toestand aan de twee straten kleiner dan 30 meter. Er zal door het verkavelen van het perceel dus geen wijziging gebeuren aan de bestaande perceelsbreedte. Het perceel zou enkel in de lengte opgedeeld worden. Daarnaast is de perceelsbreedte aan de Grote Singel 32,44 meter breed, dewelke wel conform de minimale breedte volgens het van kracht zijnde BPA is. Ter hoogte van de Vlinderlei is het perceel 27,39 meter breed, dewelke een minimale afwijking is van het BPA van 2,61 meter en reeds de bestaande toestand betreft.

Hierdoor werd er beoordeeld dat het verkavelen in twee loten aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het karakter van de onmiddellijke omgeving.

Het bezwaar wordt hierdoor niet weerhouden.

2. In de bestaande toestand zou volgens de van kracht zijnde voorschriften een aanvraag gedaan kunnen worden om de bestaande woning af te breken en een nieuw hoofdvolume te zetten met een oppervlakte van 327,2m². Dit nieuw hoofdvolume zou dan aan de straatkant opgericht moeten worden. Er is hierbij dan de keuze om dit op te richten ter hoogte van de Vlinderlei of Grote Singel.

Met de verkaveling kan er zowel aan de Vlinderlei als aan de Grote Singel een hoofdvolume opgericht worden, maar dit telkens met een kleinere oppervlakte, namelijk 250m².

De bebouwbare oppervlakte zal bij een verkaveling in 2 loten met 172,8m² stijgen. Doch de bebouwbare oppervlakte is verspreid over 2 percelen die, door de specifieke hoekconfiguratie van het perceel, grenzend aan 2 verschillende straten, visueel van elkaar zijn gescheiden. Met andere woorden: de impact op het straatbeeld zal minder ingrijpend zijn indien met het perceel verkaveld in 2 loten, vermits de bebouwde oppervlakte per lot beperkt blijft tot 250m². Indien niet wordt verkaveld zal de bebouwbare oppervlakte van 327,2m² geconcentreerd worden op 1 plaats.

Het bezwaar wordt hierdoor niet weerhouden.

(...)

Zaak van de wegen — Gemeenteraad

Artikel 4.2.17, §2 bepaald de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad waar het gaat om de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging en de verbreding of de opheffing van bestaande gemeentelijke wegen naar aanleiding van een verkavelingsaanvraag.

Voorliggende verkavelingsaanvraag houdt de afstand van wegbedding van de bestaande wegenissen in. Er wordt een oppervlakte van 197m² ter hoogte van de Grote Singel en een oppervlakte van 137m² ter hoogte van de Vlinderlei aangeduid op het verkavelingsplan als gratis grondafstand. Deze oppervlakte houdt nog een deel van de wegenissen in tot aan de as van de weg.

Op datum van 28 april 2016 werd de wijziging van het wegentracé door de gemeenteraad goedgekeurd.

(...)

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit van de Vlaamse Regering van 07/07/2000.

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woonparkgebied.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-

gewestplannen en de gewestplannen). Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.

De volgende normen moeten als richtlijn worden genomen zolang voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg is opgemaakt:

- de woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 á 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1000 á 2000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

- De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

- De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale indeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

- Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

- Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van "03.05.2007" bij besluit van de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Schotenhof", niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Binnen dit van toepassing zijnde BPA is de aanvraag gesitueerd in een 'zone voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonparkgebied'.

Door de diepe vorm van het perceel grenst deze in de bestaande situatie aan zowel de Vlinderlei als aan de Grote Singel. De voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing. Eén lot ter hoogte van de Grote Singel en één lot ter hoogte van de Vlinderlei.

Het perceel in zijn huidige vorm loopt nog tot de as van de weg. De verkaveling houdt een afstand van wegbedding in, waarmee ter hoogte van de Grote Singel een lot (1) met een oppervlakte van 197m² en ter hoogte van de Vlinderlei een lot (4) met een oppervlakte van 137m² wordt afgestaan.

Lot 2 en 3 betreffen de loten voor open bebouwing.

Lot 2 zal een oppervlakte hebben van 1605m² en lot 3 zal een oppervlakte hebben van 1333m². Het van toepassing zijnde BPA `Schotenhof stelt een minimale kaveloppervlakte vast van 2000m² voor nieuwe verkavelingen.

Hier wordt door voorliggende aanvraag niet aan voldaan.

De verkaveling houdt hierdoor een afwijking in op het van kracht zijnde BPA `Schotenhof. Gezien de ligging van het perceel aan twee openbare wegen is het opdelen van het perceel in twee loten een perceelsconfiguratie in overeenstemming met de indeling van de naastliggende percelen. Wanneer er in de omgeving gekeken wordt kan er opgemerkt worden dat percelen met een oppervlakte kleiner dan 2000m² zeker bestaande zijn.

De bestaande situatie betreft een inplanting van de bebouwing in het midden van het perceel. Dit houdt in dat het perceel versnipperd is. Deze versnippering van groene ruimte kan door het verkavelingsvoorstel tegen gegaan worden. Door de nieuwe inplanting van de te bouwen woningen aan de straatzijde van het perceel voorzien, kunnen de groene ruimtes

van de twee loten achteraan het perceel aan elkaar grenzen, en krijgt men een minder versnipperde groenzone.

Aan de hand van deze verkavelingsaanvraag kunnen er aan de uiteindelijke vergunning nog bijkomende gegronde voorwaarden opgelegd worden. Deze geven de mogelijkheid om de ontwikkeling op het perceel beter te kunnen sturen.

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften behorende bij voorliggende verkavelingsaanvraag zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het van kracht zijnde BPA 'Schotenhof.

Volgende punten worden echter bijkomende opgelegd als voorwaarden. Dit ter compensatie van de afwijking op de minimale kaveloppervlakte.

- De woningen dienen op minimum 5 meter van de zijperceelsgrenzen ingeplant te worden.
- Bijgebouwen in de achtertuin mogen enkel in functie van tuinberging opgericht worden. Het oprichten van een garage wordt niet toegestaan in de achtertuin, dit om lange verharde opritten te voorkomen.

- Het perceel zelf mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap. Aanduidingen van perceelgrenzen moeten passeerbaar zijn voor fauna. Dit wil zeggen dat deze best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen,... Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moeten volgende kenmerken aanwezig zijn: minimaal elke 10 meter worden er ter hoogte van liet maaiveld openingen van 15x15centimeter voorzien.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing. Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Grote Singel in de wijk Schotenhof. Deze wijk is gelegen ten noordoosten van het centrum van de gemeente Schoten op een afstand van ca. 1,74 km. De Grote Singel betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

De omgeving betreft een zeer groene en uiterst residentiële wijk met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen op grote tot riante percelen.

In de nabije omgeving van het betrokken perceel vinden we een relatief homogene bebouwingstypologie terug voornamelijk bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen op grote tot riante percelen. De woningen hebben een voortuin en bestaan grotendeels uit een soms twee bouwlagen met een hellend dak soms plat dak.

Huidige situatie

Door de diepe vorm van het perceel grenst deze in de bestaande situatie aan zowel de Vlinderlei als aan de Grote Singel.

Er werd een woning opgericht op het perceel, dewelke zich in het midden van het perceel bevindt. Deze woning werd opgericht vóór de inwerkingtreding van het eerste gewestplan op 3 november 1979. Om deze reden werd de woning op datum van 14 oktober 2014 opgenomen in liet vergunningenregister.

Deze vergund geachte woning heeft nog uitbreidingsmogelijkheden volgens het van kracht zijnde Bijzonder Plan van Aanleg 'Schotenhof. De stedenbouwkundige voorschriften van toepassing staan echter een bebouwde oppervlakte van 10% van de perceelsoppervlakte toe met een maximum van 400m². In dit geval betreft het een maximale bebouwbare oppervlakte van 327,2m².

De huidige en vergunde toestand betekend een versnippering van het perceel door bebouwing in het binnengebied. Deze betekend ook een hoofdvolume ter hoogte van de tuinzone van de aanpalende percelen met de mogelijkheid tot inkijk en schending van de privacy.

Verkavelingsaanvraag

De voorliggende verkavelingsaanvraag betreft liet verkavelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing. Eén lot ter hoogte van de Grote Singel en één lot ter hoogte van de Vlinderlei.

Het perceel in zijn huidige vorm loopt nog tot de as van de weg. De verkaveling houdt een afstand van wegbedding in, waarmee ter hoogte van de Grote Singel een lot (1) met een oppervlakte van 197m² en ter hoogte van de Vlinderlei een lot (4) met een oppervlakte van 137m² wordt afgestaan.

Lot 2 en 3 betreffen de loten voor open bebouwing.

Lot 2 zal een oppervlakte hebben van 1605m² en lot 3 zal een oppervlakte hebben van 1333m². Wanneer er in de omgeving gekeken wordt kan er opgemerkt worden dat percelen met een oppervlakte kleiner dan 2000m² zeker bestaande zijn.

De bestaande situatie betreft een inplanting van de bebouwing in het midden van het perceel. Dit houdt in dat het perceel versnipperd is. Deze versnippering van groene ruimte kan door het verkavelingsvoorstel tegen gegaan worden. Door de nieuwe inplanting van de te bouwen woningen aan de straatzijde van het perceel voorzien, kunnen de groene ruimtes van de twee loten achteraan het perceel aan elkaar grenzen, en krijgt men een minder versnipperde groenzone.

Aan de hand van deze verkavelingsaanvraag kunnen er aan de uiteindelijke vergunning nog bijkomende gegronde voorwaarden opgelegd worden. Deze geven de mogelijkheid om de ontwikkeling op het perceel beter te kunnen sturen.

Volgende punten worden echter bijkomende opgelegd als voorwaarden. Dit om het behoud en opwaardering van de groene ruimte de vrijwaren.

- De woningen dienen op minimum 5 meter van de zijperceelsgrenzen ingeplant te worden.*
- Bijgebouwen in de achtertuin mogen enkel in functie van tuinberging opgericht worden. Het oprichten van een garage wordt niet toegestaan in de achtertuin, dit om lange verharde opritten te voorkomen.*
- Het perceel zelf mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap. Aanduidingen van perceelgrenzen moeten passeerbaar zijn voor fauna. Dit wil zeggen dat deze best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen,... Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moeten volgende kenmerken aanwezig zijn: minimaal elke 10 meter worden er ter hoogte van het maaiveld openingen van 15x15centimeter voorzien.*

De aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen. De aanvraag is bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar beslist een VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies af te leveren.

Het advies is gunstig onder volgende voorwaarden:

(...)

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 10 mei 2016, dit om volgende redenen:

Overwegende dat de voorgestelde verkaveling zou resulteren in loten van 16 a 05 ca (lot 2) en 13 a 33 ca (lot 3), dewelke niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften van het van kracht zijnde BPA Schotenhof die een minimale perceelsgrootte van 2000 m² voorschrijft.

Het college van burgemeester en schepenen vinden dat de voorliggende percelen te ver afwijken van deze norm om nog te kunnen aanvaarden.

Gelet op de behandeling door het college van burgemeester en schepenen van de bezwaarschiften die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen acht de verkavelingsaanvraag niet vergunbaar.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 7 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het BPA wijzigt de gewestplanbestemming van het aanvraagperceel niet.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg Schotenhof - Deel A d.d. 3 mei 2007.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in art. 1 zone voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonpark.

De verkavelingsaanvraag wijkt af van volgende artikels van het BPA:

- 1.7.1 de minimumbreedte van kavels: gemeten op de rooilijn minimum 30m.*
- 1.7.4 oppervlakte: de minimale kaveloppervlakte bedraagt 2000m².*

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

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

Mits het voeren van de procedure m.b.t. de afschaffing van de buurtweg op het gevraagde lot 2 en het naleven van de adviezen en de boscompensatie, is er principieel geen bezwaar tegen de gevraagde verkaveling.

Het aanvraagperceel is gelegen nabij de hoek van de Grote Singel en de Vlinderlei en heeft een oppervlakte van 2938m². Het aanvraagperceel is L-vormig, en loopt achter de naastliggende hoekwoning op nr. 1 door en verbind beide aanliggende straten. De bestaande woning op het perceel bevindt zich centraal op het perceel, ter hoogte van de achtertuintzone van beide naburige percelen. Zowel de inplanting van de bestaande woning als de perceelvorm maken dat er vandaag geen kwalitatieve invulling op het perceel bestaat.

Gezien de specifieke perceelvorm met een oppervlakte van 2938m² en de ligging aan beide gemeentewegen maakt de verkaveling een kwalitatieve ruimtelijke invulling mogelijk.

De omgeving kent een zeer grote variatie aan perceelsafmetingen en perceelsoppervlaktes. De betreffende normen van het BPA, welke minimale kaveloppervlaktes van 2000m² opleggen met min. 30m kavelbreedte zijn niet in overeenstemming met het referentiebeeld van de omgeving.

Het perceel heeft aan de zijde van de Grote Singel een perceelbreedte op de rooilijn van 32,44m. Ter hoogte van de Vlinderlei bestaat momenteel een breedte op de rooilijn van 27,39m. Gezien lot 3 georiënteerd wordt aan de Vlinderlei dient hier conform het BPA een breedte van min. 30m beschikbaar zijn. De aanvraag betreft een centrale verdeling van het L-vormig perceel met behoud van de bestaande rooilijnbreedtes. Verder is de rooilijnbreedte van lot 3 bestaanbaar en inpasbaar in de omgeving. Ter hoogte van Grote Singel 64 (oostelijke richting van lot 2) bestaat op de rooilijn een breedte van ca. 20m, op nr. 64a bedraagt dit ca. 10m. Het hoekperceel op nr.1 heeft ter hoogte van de Vlinderlei een breedte van ca. 70m. In oostelijke richting van lot 3 bestaat weer een perceelbreedte van ca. 21m. De percelen tegenover lot 3 hebben eveneens breedtes van ca. 11 tot 24m. De perceelbreedte van het gevraagde lot 3 is in overeenstemming met het referentiebeeld van de omgeving. De afwijking van het BPA wordt aanvaard.

De gevraagde loten hebben een perceelsoppervlakte van 1333 m² voor lot 3 en 1605m² voor lot 2. Hiermee wordt afgeweken van de perceelbreedte van 200m², conform het BPA. In de omgeving zijn deze oppervlakten eveneens inpasbaar en bestaand. Het perceel op Grote Singel 64 heeft een oppervlakte van 1054m², het perceel Vlinderlei 5 heeft een oppervlakte van 1180m², en het hoekperceel Vlinderlei 1 heeft een oppervlakte van 3320m². De gevraagde loten zijn bijgevolg inpasbaar en aanvaardbaar. Een afwijking van het BPA is eveneens aanvaardbaar.

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening / de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Er werd geen procedure voor het afschaffen van de buurtweg 'chemin nr. 57', op het gevraagde lot 2 gevoerd (zie volgende).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

De zone voor het hoofdgebouw op het gevraagde lot 2, georiënteerd aan de Grote Singel, komt in conflict met een buurtweg 'chemin nr. 57'. Het aanpassen van het tracé van een buurtweg of het afschaffen vraagt om een afzonderlijke procedure.

De weg wordt op het verkavelingsplan van de landmeter aangeduid als 'verdwenen buurtweg nr. 57'. De benaming volgt waarschijnlijk uit het gebruik welke door de jaren heen verloren is gegaan. Dit doet echter geen afbreuk aan het bestaan van het specifiek juridisch statuut. Bij nazicht in de databank van het Geoloket provincie Antwerpen is het tracé bestaand en niet gewijzigd.

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft een (voorwaardelijk) gunstige beslissing genomen over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO).

Voorliggende aanvraag houdt een afstand van wegbedding van de bestaande wegenis in. Er wordt een oppervlakte van 197m² (lot 1) ter hoogte van de Grote Singel en een oppervlakte van 137m² ter hoogte van de Vlinderlei aangeduid op het verkavelingsplan als gratis grondafstand. Deze oppervlakte houdt nog een deel van de wegenissen in tot aan de as van de weg. Op datum van 28 april 2016 werd de wijziging van het wegentracé door de gemeenteraad goedgekeurd.

Er worden geen lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

Er werd een goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos op voorwaarde dat er aangepaste compensatiemaatregelen worden uitgevoerd.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

Na onderzoek van het boscompensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en bos een aanpassing van het boscompensatievoorstel. In het kader van art. 90 bis, §5, 3de lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepaste voorstel bij brief van 22/01/2016. Het aangepaste bedrag van het boscompensatievoorstel bedraagt 3960€.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

De aangepaste verkavelingsvoorschriften van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden overgenomen en hebben betrekking tot:

- Een verbod op het oprichten van garages en carports in de achtertuinstrook.*
- De zijgevels dienen opgericht te worden op min. 5m van de perceelgrenzen.*

Functioneel inpasbaar: OK

De aanvraag is functioneel inpasbaar gezien het de opdeling in 2 loten voor gezinswoningen betreft.

Mobiliteitsimpact: voorwaardelijk OK (aangepast voorschrift)

De gevraagde opdeling heeft geen noemenswaardige mobiliteitsimpact. Op het eigen perceel is zowel inpandig als onder de vorm van een carport voldoende mogelijk om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Het aangepaste verkavelingsvoorschrift met betrekking tot het verbod op autobergplaatsen en of carports in de strook voor binnenplaatsen en tuinen wordt overgenomen, dit om het aandeel verharding op het perceel maximaal te beperken

Ruimtegebruik: niet OK (problematiek buurtweg t.h.v. lot 2, aangepast voorschrift)

Zoals reeds aangehaald is de aanvraag niet in overeenstemming met de wet op de buurtwegen .(zie beoordeling).

In de beoordeling van de afwijkingen op het BPA volgens VCRO 4.4.1 werd reeds aangehaald dat er principieel geen bezwaar is tegen de verdeling in 2 loten. Het perceel heeft een oppervlakte van 2938m² met een specifieke L- vorm welke aansluit op de Grote Singel en de Vlinderlei. De percelen in de omgeving kennen een grote variatie aan oppervlakten en perceelsafmetingen. De gevraagde loten zijn inpasbaar en bestaanbaar in de omgeving mits naleven van de in rood aangepaste voorschriften.

Het aangepaste voorschrift met betrekking tot de inplanting van de zijgevels dienen opgericht te worden op 5m van de zijdelinkse perceelgrenzen (aangepast voorschrift gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar) om de hinder voor de aanpalenden maximaal te beperken.

Maximaal 10% van de totale oppervlakte mag ingenomen als open ruimte in functie van een speelruimte, terrassen e.a., de overige ruimte dient ingevuld te worden door hoogstammige bomen en parkgroen.

Schaal: OK

De woningen dienen vrijstaand opgericht te worden met een maximale kroonlijsthoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 12m. De dakvorm is vrij. De bepalingen omtrent het bouwvolume zijn overgenomen uit het geldende BPA, mits naleven zijn de woningen in overeenstemming met de omgeving.

Visueel-vormelijk: OK

De verkavelingsvoorschriften zijn overgenomen uit het geldende BPA en voorzien in het gebruik van esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Hinder: voorwaardelijk OK (mits naleven aangepaste verkavelingsvoorschriften)

Mits naleven van het verkavelingsvoorschrift met betrekking tot de oprichting van de zijgevels op min. 5m Van de perceelgrenzen, worden de hinder en nadelen maximaal beperkt.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING Ontvankelijkheid:

· Bol - Nieuwenburg: OK

Beroep:

· Bol - Nieuwenburg: niet ingewilligd

Beslissing:

· weigering

...

Op de hoorzitting van 20 september 2016 wordt het beroep verdaagd voor een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en opdat de aanvrager nog stukken kan bijbrengen met betrekking tot de (afschaffing van de) betrokken buurtweg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 13 oktober 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

In zitting van 22 september 2016 behandelde uw college voorliggend beroep dat het verkavelen van een perceel in 2 loten voor een vrijstaande bebouwing, met als adres Grote Singel 62 te Schoten als voorwerp heeft.

De partijen werden gehoord op 20 september 2016.

Tijdens deze hoorzitting stelde de beroeper dat gemeente aangaf dat vergunningen over de betreffende buurtweg kunnen worden afgeleverd, aangezien deze verdwenen is.

Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag, zodat de aanvrager stukken kon bijbrengen waaruit blijkt dat de buurtweg afgeschaft zou zijn en zodat deze stukken onderwerp konden vormen van een bijkomende beoordeling door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De buurtweg die het aanvraagperceel bezwaart, betreft voetweg nr. 44 en niet nr. 57

In het oorspronkelijke verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd aangenomen dat de aanvraagplaats bezwaard werd met de buurtweg nr. 57. Deze nummering werd aangenomen op basis van een vermelding van dit nummer naast een splitsing van 2 buurtwegen nabij de aanvraagplaats.

Verder onderzoek heeft echter uitgewezen dat de benaming van de voetweg foutief werd aangenomen als nr. 57, terwijl de betreffende buurtweg in wezen benoemd is als buurtweg nr. 44.

Het betreft hier een louter materiële vergissing, die enkel betrekking heeft op de benaming van de buurtweg. De aanvraag werd wel getoetst aan het correcte tracé van deze buurtweg.

Het door de gemeenteraad van Schoten op 26 september 1908 goedgekeurde plan inzake een verlegging van een buurtweg toont niet de afschaffing van de betreffende buurtweg aan.

Het plan vermeldt louter een goedkeuring door de gemeenteraad. Gezien de gemeenteraad echter niet bevoegd is een afschaffing of een verlegging van een buurtweg goed te keuren,

is dit plan op zich onvoldoende om te besluiten dat het betreffende deel van de buurtweg daadwerkelijk werd verlegd of afgeschaft.

Mogelijks betreft het plan een voorlopige of zelfs definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Schoten van een plan dat aan de deputatie zou kunnen voorgelegd geweest zijn. Echter zijn er geen gegevens terug te vinden, noch in de atlas van de buurtwegen, noch bij de stukken bijgebracht door de aanvrager, waaruit de uiteindelijke goedkeuring van de verlegging moet blijken.

Het plan van het voorstel tot verlegging van een buurtweg, opgemaakt namens gemeente Schoten op 01 februari 1921 toont niet de afschaffing of verlegging van de betreffende buurtweg aan.

Vooreerst betreft ook dit een plan dat geen deel uitmaakt van een goedkeuringsbeslissing van de deputatie.

Bovendien omvat het plan niet de verlegging van de buurtweg waardoor het aanvraagperceel getroffen wordt. De op dit plan aangeduide verlegging bevindt zich op een ruime afstand van het aanvraagperceel, in die mate zelfs dat het aanvraagperceel niet eens voorkomt op het door de aanvrager bijgebrachte plan.

De uittreksels van het kadasterplan van 1950 en van 4 april 1977 omvatten geen bewijsstukken inzake de rechtstoestand van de buurtwegen 44 en 57.

Kadasterplannen en uittreksels uit de kadastrale leggers omvatten geen juridisch correcte intekening van percelen en buurtwegen. Zij omvatten voornamelijk een basis voor het opmaken van onroerende lasten.

Aangezien de bijgebrachte stukken niet aantonen dat de buurtweg werd verlegd of werd afgeschaft, is de aanvraag niet in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

Het dient te worden herhaald dat de zone voor het hoofdgebouw op het gevraagde lot 2, georiënteerd aan de Grote Singel, in conflict komt met de buurtweg 'chemin nr. 57 en/of 44'. Het aanpassen van het tracé van een buurtweg of het afschaffen vraagt om een afzonderlijke procedure.

De weg wordt op het verkavelingsplan van de landmeter aangeduid als 'verdwenen buurtweg nr. 57 of 44'. De benaming volgt waarschijnlijk uit het gebruik welke door de jaren heen verloren is gegaan. Dit doet echter geen afbreuk aan het bestaan van het specifiek juridisch statuut.

De voetweg is ter plaatse nog steeds opgenomen in de atlas van de buurtwegen en het kan niet worden aangetoond dat het tracé ervan werd gewijzigd.

Er wordt dan ook voorgesteld het originele standpunt van de PSA te behouden, het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen.

...”

De verwerende partij verklaart het beroep op 20 oktober 2016 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

...

Het BPA wijzigt de gewestplanbestemming van het aanvraagperceel niet, de gevraagde verkaveling is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg Schotenhof - Deel A d.d. 3 mei 2007- art. 1 zone voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonpark.

De verkavelingsaanvraag wijkt af van volgende artikels van het BPA:

- 1.7.1 de minimumbreedte van kavels: gemeten op de rooilijn minimum 30m.
- 1.7.4 oppervlakte: de minimale kaveloppervlakte bedraagt 2000m².

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van deze stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

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

Het aanvraagperceel is gelegen nabij de hoek van de Grote Singel en de Vlinderlei en heeft een oppervlakte van 2938m². Het aanvraagperceel is L-vormig, en loopt achter de naastliggende hoekwoning op nr. 1 door en verbindt beide aanliggende straten. De bestaande woning op het perceel bevindt zich centraal op het perceel, ter hoogte van de achtertuinzone van beide naburige percelen. Zowel de inplanting van de bestaande woning als de perceelvorm maken dat er vandaag geen kwalitatieve invulling op het perceel bestaat.

Gezien de specifieke perceelvorm met een oppervlakte van 2938m² en de ligging aan beide gemeentewegen maakt de verkaveling een kwalitatieve ruimtelijke invulling mogelijk.

De omgeving kent een zeer grote variatie aan perceelsafmetingen en perceelsoppervlaktes. De betreffende normen van het BPA, welke minimale

kaveloppervlaktes van 2000m² opleggen met min. 30m kavelbreedte zijn niet in overeenstemming met het referentiebeeld van de omgeving.

Het perceel heeft aan de zijde van de Grote Singel een perceelbreedte op de rooilijn van 32,44m. Ter hoogte van de Vlinderlei bestaat momenteel een breedte op de rooilijn van 27,39m. Gezien lot 3 georiënteerd wordt aan de Vlinderlei dient hier conform het BPA een breedte van min. 30m beschikbaar te zijn. De aanvraag betreft een centrale verdeling van het L-vormig perceel met behoud van de bestaande rooilijnbreedtes. Verder is de rooilijnbreedte van lot 3 bestaanbaar en inpasbaar in de omgeving. Ter hoogte van Grote Singel 64 (oostelijke richting van lot 2) bestaat op de rooilijn een breedte van ca. 20m, op nr. 64a bedraagt dit ca. 10m. Het hoekperceel op nr.1 heeft ter hoogte van de Vlinderlei een breedte van ca. 70m. In oostelijke richting van lot 3 bestaat weer een perceelbreedte van ca. 21m. De percelen tegenover lot 3 hebben eveneens breedtes van ca. 11 tot 24m. De perceelbreedte van het gevraagde lot 3 is in overeenstemming met het referentiebeeld van de omgeving. De afwijking van het BPA wordt aanvaard.

De gevraagde loten hebben een perceelsoppervlakte van 1333 m² voor lot 3 en 1605m² voor lot 2. Hiermee wordt afgeweken van de perceelbreedte van 200m², conform het BPA. In de omgeving zijn deze oppervlakten eveneens inpasbaar en bestaand. Het perceel op Grote Singel 64 heeft een oppervlakte van 1054m², het perceel Vlinderlei 5 heeft een oppervlakte van 1180m², en het hoekperceel Vlinderlei 1 heeft een oppervlakte van 3320m². De gevraagde loten zijn bijgevolg inpasbaar en aanvaardbaar. Een afwijking van het BPA is eveneens aanvaardbaar.

(...)

De deputatie is van oordeel dat de bijgebrachte stukken voldoende duiden dat de buurtweg op het perceel in onbruik is geraakt en afgeschaft werd.

Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag, zodat de aanvrager stukken kon bijbrengen waaruit blijkt dat de buurtweg afgeschaft zou zijn en zodat deze stukken onderwerp konden vormen van een bijkomende beoordeling door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De buurtweg die het aanvraagperceel bezwaart, betreft voetweg nr. 44 en niet nr. 57. In het oorspronkelijke verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd aangenomen dat de aanvraagplaats bezwaard werd met de buurtweg nr. 57. Deze nummering werd aangenomen op basis van een vermelding van dit nummer naast een splitsing van 2 buurtwegen nabij de aanvraagplaats.

Verder onderzoek heeft echter uitgewezen dat de benaming van de voetweg foutief werd aangenomen als nr. 57, terwijl de betreffende buurtweg in wezen benoemd is als buurtweg nr. 44. Het betreft hier een louter materiële vergissing, die enkel betrekking heeft op de benaming van de buurtweg. De aanvraag werd wel getoetst aan het correcte tracé van deze buurtweg.

De beroeper brengt een door de gemeenteraad goedgekeurd plan van 26 september 1908 bij, inzake een verlegging van de betreffende buurtweg. De buurtweg is volledig in ongebruik geraakt gezien deze momenteel dwars over verschillende bewoonde en bebouwde percelen loopt. Gezien het bijgebrachte plan van 1908, het in onbruik geraakte karakter en de plaatselijke bebouwde context, is de deputatie van de oordeel dat de

buurtweg is afgeschaft. De aangebrachte uittreksels van het kadasterplan van 1950 en van 4 april 1977 omvatten geen bewijsstukken inzake de rechtstoestand van de buurtwegen 44 en 57.

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft een (voorwaardelijk) gunstige beslissing genomen over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO).

Voorliggende aanvraag houdt een afstand van wegbedding van de bestaande wegenis in. Er wordt een oppervlakte van 197m² (lot 1) ter hoogte van de Grote Singel en een oppervlakte van 137m² ter hoogte van de Vlinderlei aangeduid op het verkavelingsplan als gratis grondafstand. Deze oppervlakte houdt nog een deel van de wegenissen in tot aan de as van de weg.

Op datum van 28 april 2016 werd de wijziging van het wegentracé door de gemeenteraad goedgekeurd.

Er worden geen lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

Er werd een goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos op voorwaarde dat er aangepaste compensatiemaatregelen worden uitgevoerd.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

Na onderzoek van het boscompensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en bos een aanpassing van het boscompensatievoorstel. In het kader van art. 90 bis, §5, 3de lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepaste voorstel bij brief van 22/01/2016.

Het aangepaste bedrag van het boscompensatievoorstel bedraagt 3960€.

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft een (voorwaardelijk) gunstige beslissing genomen over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO).

Voorliggende aanvraag houdt een afstand van wegbedding van de bestaande wegenis in. Er wordt een oppervlakte van 197m² (lot 1) ter hoogte van de Grote Singel en een oppervlakte van 137m² ter hoogte van de Vlinderlei aangeduid op het verkavelingsplan als gratis grondafstand. Deze oppervlakte houdt nog een deel van de wegenissen in tot aan de as van de weg.

Op datum van 28 april 2016 werd de wijziging van het wegentracé door de gemeenteraad goedgekeurd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

Het aanvraagperceel is gelegen op de hoek van de Grote Singel en de Vlinderlei, in de wijk Schotenhof. Deze wijk is gelegen ten noordoosten van het centrum van de gemeente schoten op een afstand van ca. 1,74 km.

Het betreft een residentiële omgeving met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen op grote tot riante percelen. De omliggende woningen hebben een profiel van 2 bouwlagen onder een plat dak of een hellend dak.

Toelichting

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag beoogt louter de opdeling van een perceel in 2 loten en behoudt de bestaande woonfunctie.

De aanvraag heeft geen noemenswaardige mobiliteitsimpact.

Op het eigen perceel is zowel inpandig als onder de vorm van een carport of bijgebouw voldoende mogelijk om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

De aanvraag betreft een vermeerdering met 1 woning' ten opzichte van de bestaande toestand, de bijkomende impact op de omgeving zal verwaarloosbaar zijn.

Het ruimtegebruik van de verkaveling is aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving.

In de beoordeling van de afwijkingen op het BPA volgens VCRO 4.4.1 werd reeds aangehaald dat er principieel geen bezwaar is tegen de verdeling in 2 loten. Het perceel heeft een oppervlakte van 2938m² met een specifieke L- vorm, welke aansluit op de Grote Singel en de Vlinderlei. De percelen in de omgeving kennen een grote variatie aan oppervlakten en perceelsafmetingen. De gevraagde loten zijn inpasbaar en bestaambaar in de omgeving.

De gevraagde loten hebben een perceelsoppervlakte van 1333 m² voor lot 3 en 1605m² voor lot 2. In de verkaveling zijn de op plan aangeduide loten 1 en 4 voorzien als gratis af te staan aan de gemeente. Het aanvraagperceel loopt zowel aan de Grote Singel als aan de Vlinderlei door tot de as van de betreffende straten. Aan de grote Singel wordt over de perceelbreedte een diepte van 6m afgestaan aan het openbaar domein (lot 1), ter hoogte

van de Vlinderlei wordt over de volledige perceelbreedte 5m diepte afgestaan aan het openbaar domein.

Het aanvraagperceel heeft aan de zijde van de Grote Singel een perceelbreedte op de rooilijn van 32,44m. Ter hoogte van de Vlinderlei bestaat een breedte op de rooilijn van 27,39m. De gevraagde perceelbreedten zijn bestaand en inpasbaar in de omgeving. Een afwijking van de opgelegde 30m rooilijnbreedte van het BPA wordt bijgevolg conform VCRO 4.4.1 toegestaan.

De zone voor het hoofdgebouw op lot 1 is voorzien op 9m van de rooilijn en op 5m van de zijdelingse perceelgrenzen. Tot aan de achterste perceelgrens is nog een perceeldiepte van ca. 30m beschikbaar. De maximale bouwdiepte mag 17m bedragen, met een beperking van 250m² bebouwbare oppervlakte per kavel (inclusief bijgebouwen). Het oprichten van bijgebouwen is toegestaan, mits naleven van de verkavelingsvoorschriften.

De zone voor het hoofdgebouw op lot 3 is voorzien op 8m van de rooilijn en op 4,5m van de zijdelingse perceelgrenzen. Tot aan de achterste perceelgrens is nog een perceeldiepte van min. 25m beschikbaar. De maximale bouwdiepte mag 17m bedragen, met een beperking van 250m² bebouwbare oppervlakte per kavel (inclusief bijgebouwen). Het oprichten van bijgebouwen is toegestaan, mits naleven van de verkavelingsvoorschriften.

Het ruimtegebruik is voldoende kwalitatief en in overeenstemming met de omgeving.

De gevraagde schaal van de woningen is bestaand en visueel vormelijk inpasbaar.

De woningen dienen vrijstaand opgericht te worden met een maximale kroonlijsthoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 12m, De dakvorm is vrij. De bepalingen omtrent het bouwvolume zijn overgenomen uit het geldende BPA, mits naleven zijn de woningen in overeenstemming met de omgeving.

De verkavelingsvoorschriften zijn overgenomen uit het geldende BPA en voorzien in het gebruik van esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

De hinder en nadelen voor de omgeving worden maximaal beperkt.

Gezien het ruimte gebruik en de gevraagde schaal overeenstemt met de in de omgeving bestaande toestand, worden de hinder en nadelen voor de aanpalenden maximaal beperkt.

Er wordt een afstand van minimaal 4,5m tot de zijdelinkse perceelgrenzen met de aanpalenden bewaard. In een toekomstige stedenbouwkundige aanvraag dienen de hinderaspecten opnieuw beoordeeld te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 eerste lid, 1), a) VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 1.7.4 BPA Schotenhof, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat het aangevraagde gelegen is in de zone die overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Schotenhof bestemd is voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonparkgebied en waarbij artikel 1.7.4 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat de minimale kaveloppervlakte 2000m² dient te bedragen.

Met de voorliggende aanvraag wordt het bestaande perceel verkaveld in twee loten van respectievelijk 1605m² en 1333m².

In de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de aanvraag als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. De toegestane afwijking is volgens de verzoekende partij niet beperkt aangezien de afwijking voor het ene lot ongeveer 20% en voor het andere lot ongeveer 44% bedraagt.

Bovendien wordt in de motivering van de bestreden beslissing het beperkt karakter van de afwijking op geen enkele wijze getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften zodat de opgenomen motivering foutief en niet draagkrachtig is.

2.

De tussenkomende partijen antwoorden dat de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij en dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij heeft het beperkt karakter van de afwijkingen uitgebreid gemotiveerd en heeft gewezen op de aanwezigheid van meerdere in de omgeving gelegen percelen die ook een veel kleinere oppervlakte kennen dan de voorgeschreven 2000m². Net omdat er in de omgeving kleinere percelen voorkomen moet het begrip '*beperkt*' ruimer geïnterpreteerd worden.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota dat in redelijkheid niet kan worden aangenomen dat de toegestane afwijking een beperkte afwijking uitmaakt. Volgens haar is de motivering foutief en niet draagkrachtig.

4.

De tussenkomen partijen hernemen hun betoog uit de schriftelijke uiteenzetting en voegen hieraan toe dat de rechtspraak waarnaar de verzoekende partij verwijst niet ter zake dienend is en dat de bestreden beslissing geen afbreuk doet aan de essentiële stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Schotenhof'.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat met de bestreden beslissing een meer dan beperkte afwijking wordt vergund op de stedenbouwkundige voorschriften, in de zin dat de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Schotenhof' een minimale kaveloppervlakte voorzien van 2000 m² terwijl met de bestreden beslissing twee kavels worden gecreëerd, met name één kavel van 1333m² en een ander kavel van 1605m².

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Op grond van voormelde bepaling kan een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan op voorwaarde dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl.St.* VI. P, 2008-2009, stuk 2011/1, 136).

Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven. Het moet bijgevolg gaan om afwijkingen die geen grote invloed hebben op de voorschriften van het betrokken BPA in de zin dat de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO er niet toe mag leiden dat de stedenbouwkundige voorschriften worden omzeild of uitgehold.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is in die zin een uitzonderingsbepaling die als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

3.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is binnen het BPA 'Schotenhof', meer bepaald binnen de zone artikel 1 "zone voor vrijstaande en gekoppelde woning bouw in woonpark".

Artikel 1.7.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Schotenhof' luidt als volgt:

" ...

1.7.4 Oppervlakte

De minimale kaveloppervlakte bedraagt 2.000 m².

[...]

De perceelstructuur zoals aangeduid op het bestemmingsplan zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

Dit behoudens indien kan bewezen worden aan de hand van authentiek akten die dateren van voor de voorlopige aanvaarding van het BPA dat de perceelsstructuur een andere configuratie had.

..."

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

" ...

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

Het aanvraagperceel is gelegen nabij de hoek van de Grote Singel en de Vlinderlei en heeft een oppervlakte van 2938m². Het aanvraagperceel is L-vormig, en loopt achter de naastliggende hoekwoning op nr. 1 door en verbindt belde aanliggende straten. De bestaande woning op het perceel bevindt zich centraal op het perceel, ter hoogte van de achtertuinzone van beide naburige percelen. Zowel de inplanting van de bestaande woning als de perceelvorm maken dat er vandaag geen kwalitatieve invulling op het perceel bestaat.

Gezien de specifieke perceelvorm met een oppervlakte van 2938m² en de ligging aan beide gemeentewegen maakt de verkaveling een kwalitatieve ruimtelijke invulling mogelijk.

De omgeving kent een zeer grote variatie aan perceelsafmetingen en perceelsoppervlaktes. De betreffende normen van het BPA, welke minimale kaveloppervlaktes van 2000m² opleggen met min. 30m kavelbreedte zijn niet in overeenstemming met het referentiebeeld van de omgeving.

(...)

De gevraagde loten hebben een perceelsoppervlakte van 1333 m² voor lot 3 en 1605m² voor lot 2. Hiermee wordt afgeweken van de perceelbreedte van 200m², conform het BPA. In de omgeving zijn deze oppervlakten eveneens inpasbaar en bestaand. Het perceel op Grote Singel 64 heeft een oppervlakte van 1054m², het perceel Vlinderderlei 5 heeft een oppervlakte van 1180m², en het hoekperceel Vlinderlei 1 heeft een oppervlakte van

3320m². De gevraagde loten zijn bijgevolg inpasbaar en aanvaardbaar. Een afwijking van het BPA is eveneens aanvaardbaar.

...

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij vooreerst overweegt dat de aangevraagde verkaveling een *“kwalitatieve ruimtelijke invulling mogelijk maakt”* daar waar dergelijke kwalitatieve invulling in de bestaande toestand, volgens de verwerende partij, onbestaande is gelet op de perceelsvorm en de inplanting van de bestaande woning. Voorts verwijst de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing naar specifieke percelen in de omgeving van de aanvraag, namelijk Grote Singel 64, Vlinderlei 5 en Vlinderlei 1 waarbij zij vaststelt dat deze percelen oppervlaktes hebben van respectievelijk 1054m², 1180m² en 3320m² om vervolgens te besluiten dat *“de gevraagde loten [...] bijgevolg inpasbaar en aanvaardbaar [zijn]”* en dat *“een afwijking van het BPA [...] eveneens aanvaardbaar [is]”*.

Het staat niet ter discussie dat de aangevraagde loten een oppervlakte hebben van respectievelijk 1333 m² en 1605 m² daar waar de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 1.7.4 van het BPA ‘Schotenhof’ een minimale kaveloppervlakte opleggen van 2000 m². Hieruit volgt dat de gevraagde kavels respectievelijk 667 m² en 395 m² kleiner zijn dan de minimaal voorgeschreven kaveloppervlakte van 2000 m². Een dergelijk verschil vormt op het eerste gezicht redelijkerwijze geen *“beperkte”* afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften en kan niet worden geacht in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA ‘Schotenhof’.

In de mate bovendien dat de verwerende partij verwijst naar bepaalde specifieke percelen in de omgeving die eveneens kleiner zijn dan de minimale perceelsoppervlakte van 2000m², motiveert zij niet in welk opzicht de voorliggende aanvraag kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Evenmin maakt de verwerende partij in haar beoordeling geen enkel onderscheid in haar beoordeling van de onderscheiden kavels terwijl de kavel van 1333 m² onbetwistbaar in significantere mate afwijkt van de minimale kaveloppervlakte dan de andere kavel van 1605 m² zodat de motivering van de bestreden beslissing om die reden alleen al tekort schiet in de zin dat zij geen afdoende verantwoording biedt voor het oordeel van de verwerende partij dat de oppervlakte van elk van beide aangevraagde loten een beperkte afwijking vormt in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Het beperkt karakter van de afwijking moet bovendien worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften en staat los van de beoordeling van de inpasbaarheid in de omgeving. De vaststelling van de verwerende partij dat de gevraagde loten *“bijgevolg inpasbaar en aanvaardbaar zijn”* vormt geen afdoende en pertinente motivering met betrekking tot het beperkt karakter van de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften en biedt geen inzicht in de redenen die de verwerende partij ertoe hebben gebracht te besluiten dat de vergunde afwijking een beperkte afwijking is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Anders dan de tussenkomende partijen voorhouden leidt de enkele omstandigheid dat er in de omgeving *“manifest kleinere percelen voorkomen”* niet tot de conclusie dat *“het begrip “beperkt” ruimer geïnterpreteerd kan worden”*. De mogelijkheid om beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toe te staan is een uitzonderingsregeling die als zodanig restrictief moet worden geïnterpreteerd. De vaststelling dat het aangevraagde overeenstemt met in de omgeving bestaande percelen, kan wel relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte

afwijking gaat. De maatstaf daarvoor is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daartegenover.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.3 VCRO, artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (hierna: Buurtwegenwet), artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat over het perceel van de aanvraag een buurtweg loopt en dat de artikelen 27 en 28 Buurtwegenwet de procedure voor de afschaffing van een buurtweg voorzien. Er is geen bepaling die stelt dat de onbruik van een buurtweg gelijk te stellen is met de afschaffing ervan.

De verzoekende partij verwijst in dat verband naar rechtspraak van de Raad waarbij wordt aangenomen dat de Buurtwegenwet een direct werkende norm is in de zin van artikel 4.3.3 VCRO. In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rust in de mate dat zij in de bestreden beslissing afwijkt van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In casu had de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 15 september 2016 alsook in zijn aanvullend verslag van 13 oktober 2016 vastgesteld dat de betrokken buurtweg niet werd afgeschaft en overwogen dat de gevraagde vergunning om die redenen niet kan worden verleend.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij evenwel dat de betrokken buurtweg volledig in onbruik is geraakt gezien hij over verschillende bebouwde en bewoonde percelen loopt en derhalve is afgeschaft. Hiermee motiveert de verwerende partij echter niet om welke reden een formeel besluit van de deputatie niet voor handen dient te zijn om te kunnen besluiten dat de betrokken buurtweg werd afgeschaft.

2.

De tussenkomende partijen stellen met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat de verwerende partij de enige bevoegde instantie is om te beslissen over de afschaffing van een buurtweg en dat de verwerende partij derhalve perfect rechtsgeldig in de bestreden beslissing kon oordelen dat de betrokken buurtweg is afgeschaft.

Bovendien heeft het loutere onbruik van de buurtweg wel degelijk gevolgen gelet op artikel 12 Buurtwegenwet dat stelt dat de buurtwegen door geen verjaring kunnen worden verkregen zolang zij dienen tot het openbaar gebruik.

In casu is de betrokken buurtweg reeds jaren totaal in onbruik gezien deze dwars door bebouwde en bewoonde percelen loopt, was het dus mogelijk deze door verjaring te verkrijgen.

Wat het tweede middelonderdeel betreft stellen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij wel degelijk motiveert waarom zij meent te kunnen afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de bestreden beslissing derhalve niet de motiveringsplicht schendt.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota dat de bestreden beslissing niet kan beschouwd worden als een besluit tot afschaffing van de buurtweg. Bovendien is de betrokken buurtweg nog steeds opgenomen in de Atlas der Buurtwegen.

Ten aanzien van de repliek op het tweede middelonderdeel herhaalt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij meende te kunnen afwijken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

De tussenkomende partijen voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 27 en 28 Buurtwegenwet luidt als volgt:

“..."

Artikel 27

De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan.

In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's Konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.

Artikel 28

Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de beraadslaging van de gemeenteraad, behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

Bij ontstentenis van een tijdige beslissing van de deputatie kan de gemeente beroep instellen tegen het uitblijven van de beslissing.

De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.

Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.
..."

Uit deze bepalingen volgt dat de gemeenteraad het nut van de aanleg, de afschaffing of de wijziging van een buurtweg beoordeelt, maar dat de beslissing aan de deputatie toekomt waartegen beroep bij de Koning, thans de gewestregering, kan worden ingesteld en dat in geval van een beslissing tot aanleg of rechtekking van een buurtweg het ontworpen traject aan de goedkeuring van de Koning, thans de gewestregering, wordt onderworpen.

In voorkomend geval moet deze beslissing worden genomen en/of goedkeuring worden gegeven vooraleer het college van burgemeester en schepenen respectievelijk de verwerende partij beslist over de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning.

Hieruit vloeit voort dat de procedure uit de Buurtwegenwet moet worden doorlopen vooraleer een verkavelingsvergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet aan een bestaande buurtweg.

2.

Het staat niet ter discussie dat de voetweg de woonpercelen gelegen langs de Grote Singel dwars doorkruist, met inbegrip van het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Meer bepaald blijkt uit het verkavelingsplan dat het tracé van de buurtweg diagonaal de inplantingsplaats doorkruist voor de woning op lot 2.

Het wordt evenmin betwist dat er geen voorafgaandelijk besluit werd genomen tot afschaffing van de betrokken buurtweg in toepassing van artikel 27 en 28 van de Buurtwegenwet.

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt dat indien, hetzij uit de verplicht in te winnen adviezen, hetzij uit het aanvraagdossier, blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen, de vergunning wordt geweigerd of in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. *Onder "direct werkende normen" wordt verstaan: "supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is".*

Hierboven werd reeds vastgesteld dat het aangevraagde noodzakelijk leidt tot de afschaffing van de betrokken buurtweg nr. 44, zonder dat de procedure voor het afsluiten van deze buurtweg, zoals bepaald in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, werd gevolgd. Het kan derhalve niet ernstig worden betwist dat uit het aangevraagde blijkt dat het strijdig is met een direct werkende norm.

Het middelonderdeel is gegrond.

Het tweede middelonderdeel wordt niet onderzocht, aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gijsbert Bol en mevrouw Jacqueline Nieuwenburg is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen in twee loten van een perceel gelegen te 2900 Schoten, Grote Singel 62 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 284A5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH