

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0423
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0779-A

Verzoekende partijen	1. VANDE CASTEELE PHILIPPE BV ovv GCV 2. de heer Phillipe VANDE CASTEELE met woonplaatskeuze op het adres 2900 Schoten, Klamperdreef 7, vertegenwoordigd door advocaat Geert Lambrechts
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018 en van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 19 december 2017.

De verwerende partij heeft met haar beslissing van 17 mei 2018 het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen die weigeringsbeslissing niet ingewilligd en aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Kievitsdreef, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 95m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar bezorgt wel het administratief dossier. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 juli 2019.

De verzoekende partijen en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 13 september 2017 dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Kievitsdreef 7.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woonparkgebied en in bosgebied.

Het perceel is lot 2 van de op 10 november 1987 vergunde niet-vervallen verkaveling 'N151'.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 17 oktober 2017 als volgt ongunstig:

“ ...

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De aanvraag omvat een ontbossing, dit voor de bouw van de woning en de bijhorende aanleg van een tuin, verhardingen, wegenis en dergelijke.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebied en in bosgebied. Volgens art. 90bis van het Bosdecreet (laatst gewijzigd bij decreet van 08/11/2014) kan ontbossing voor algemeen belang, of in woongebied of industriegebied, of gelegen in een goedgekeurde verkaveling, vergund worden mits compensatie. In alle andere gevallen dient voorafgaandelijk een individuele ontheffing van het ontbossingsverbod te worden verleend door de Vlaamse Regering.

Uit de aanvraag blijkt dat de nieuwbouwwoning deels voorzien wordt in woongebied, deels in bosgebied. De beoogde tuindelen werden niet aangeduid op het plan, maar redelijkerwijze kan men verwachten dat ook hier een ontbossing zal beoogd worden in het bosgebied, gelet op de inplanting van de woning.

Een ontheffing van het ontbossingsverbod werd tot op heden niet aangevraagd, zodat er geenszins een ontbossing in bosgebied kan toegestaan worden op dit moment. Bovendien is er in de aanvraag geen boscompensatievoorstel toegevoegd, noch voor het gedeelte in woongebied, noch voor het gedeelte in bosgebied.

De vergunningsaanvraag is bijgevolg onvolledig.

Wij stellen vast dat het weinig waarschijnlijk is dat de aanvrager na aanvraag van een ontheffing van het ontbossingsverbod een dergelijke ontheffing zal krijgen voor de aangevraagde werken. Het is dan ook aangewezen de inplanting van de woning te herbekijken en te beperken tot het gedeelte woongebied.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met de onderstaande bepalingen (direct werkende normen cfr. Vlaamse Codex)

Artikel 90bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

*Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een **ongunstig advies**. Gelet op artikel 4.3.3 VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen."*

De milieudienst van de gemeente Schoten adviseert op 9 november 2017 als volgt ongunstig:

"...

Het betreffende perceel is vooraan (eerste 50 meter) gelegen in woonparkgebied, het achterste gedeelte ligt in bosgebied (gewestplan). Het perceel is gelegen in biologisch waardevol gebied en sluit aan op het Peerdsbos, een biologisch zeer waardevol complex (BWK). Verder ligt het perceel op 100 meter van het Europees beschermde habitatrichtlijngebied van de Laarse Beek. En maakt het deel uit van de groene gordel om Schoten.

Op de luchtfoto's van 2013-2015 te zien is het perceel bebost. Momenteel is het perceel kaalgekapt. Er moet nagevraagd worden bij het ANB of deze kapwerken gebeurde met een vergunning. Verder bevat de bouwaanvraag geen plannen met betrekking tot de herinrichting van het perceel. Er moeten een duidelijk plan worden toegevoegd dat aangeeft hoe men de boszone terug zal bebossen en hoe men de woonparkzone terug zal inrichten conform de geldende voorwaarden.

De milieudienst is van mening dat het dossier momenteel te weinig informatie bevat om de aanvraag op een correcte manier te beoordelen. Gelet op de waarde van het perceel en de huidige dossiersamenstelling geeft de milieudienst ongunstig advies."

De waarnemend gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 december 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten weigert op 19 december 2017 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen:

"...

advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd uitgebracht op 6 december 2017 en luidt als volgt:

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+eventueel historiek)

De aanvraag heeft als onderwerp het bouwen van een eengezinswoning.

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Kievitdreef in de wijk De Zeurt. De Zeurt is een uiterst groene woonwijk die gesitueerd is ten noordoosten van het centrum van de gemeente Schoten op een afstand van ca. 3 km. De Kievitdreef betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Het perceel ligt aan de voorzijde in woonparkgebied. Het achterste gedeelte van het perceel leunt aan bij het Peerdsbos en is gelegen in bosgebied. Het perceel heeft volgens de gegevens van de opmeting en het goedgekeurd verkavelingsplan dd. 10 november 1987 een grootte van 7.278m² waarvan 300 m² binnen de wegbedding valt. Het perceel is aan

de voorzijde zuid/zuid-oost georiënteerd, de achterzijde is naar het noord/noord-westen gericht. Het perceel heeft een breedte van ca. 50 meter aan de Kievitdreef en een diepte van ca. 145 meter.

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

(...)

Externe adviezen

(...)

Agentschap voor Natuur en Bos

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 juni 2011, bepaalt dat het agentschap voor Natuur en Bos, overeenkomstig artikel 4.7.16, §1, respectievelijk 4.7.26, §4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, advies moet uitbrengen voor de volgende aanvragen :

a) aanvragen in ruimtelijk kwetsbare gebieden;

b) aanvragen binnen de perimeter van de vogelrichtlijngebieden, met uitzondering van de woongebieden in de ruime zin;

c) aanvragen in een gebied aangewezen krachtens de Overeenkomst inzake watergebieden die van internationale betekenis zijn, opgemaakt te Ramsar op 2 februari 1971;

d) aanvragen gelegen binnen de perimeter van de door de Vlaamse Regering voorgestelde habitatgebieden in het kader van de EG-Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;

e) aanvragen in parken en bossen, zoals gedefinieerd in het Bosdecreet, alsmede in gebieden die overeenkomstig de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor parken en bossen.

Er werd advies gevraagd op 13.10.2017 aan Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies d.d. 17.10.2017 is ongunstig. (Integraal advies in bijlage)

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De aanvraag omvat een ontbossing, dit voor de bouw van de woning en de bijhorende aanleg van een tuin, verhardingen, wegenis en dergelijke.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebied en in bosgebied. Volgens art. 90bis van het Bosdecreet (laatst gewijzigd bij decreet van 08/11/2014) kan ontbossing voor algemeen belang, of in woongebied of industriegebied, of gelegen in een goedgekeurde verkaveling, vergund worden mits compensatie. In alle andere gevallen dient voorafgaandelijk een individuele ontheffing van het ontbossingsverbod te worden verleend door de Vlaamse Regering.

Uit de aanvraag blijkt dat de nieuwbouwwoning deels voorzien wordt in woongebied, deels in bosgebied. De beoogde tuindelen werden niet aangeduid op het plan, maar

redelijkerwijze kan men verwachten dat ook hier een ontbossing zal beoogd worden in het bosgebied, gelet op de inplanting van de woning.

Een ontheffing van het ontbossingsverbod werd tot op heden niet aangevraagd, zodat er geenszins een ontbossing in bosgebied kan toegestaan worden op dit moment. Bovendien is er in de aanvraag geen boscompensatievoorstel toegevoegd, noch voor het gedeelte in woongebied, noch voor het gedeelte in bosgebied.

De vergunningsaanvraag is bijgevolg onvolledig.

Wij stellen vast dat het weinig waarschijnlijk is dat de aanvrager na aanvraag van een ontheffing van het ontbossingsverbod een dergelijke ontheffing zal krijgen voor de aangevraagde werken. Het is dan ook aangewezen de inplanting van de woning te herbekijken en te beperken tot het gedeelte woongebied.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met de onderstaande bepalingen (direct werkende normen cfr. Vlaamse Codex):

Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen.

Behandeling advies door de waarnemend gsa

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos is ongunstig. Het advies kan door de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden gevolgd. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt dan ook ongunstig geadviseerd.

Interne adviezen

Milieudienst

Op datum van 12 oktober 2017 werd er advies gevraagd aan Milieudienst. Het advies d.d. 9 november 2017 is ongunstig.

Het betreffende perceel is vooraan (eerste 50 meter) gelegen in woonparkgebied, het achterste gedeelte ligt in bosgebied (gewestplan). Het perceel is gelegen in biologisch waardevol gebied en sluit aan op het Peerdsbos, een biologisch zeer waardevol complex (BWK). Verder ligt het perceel op 100 meter van het Europees beschermde habitatrichtlijngebied van de Laarse beek. En maakt het deel uit van de groene gordel om Schoten.

Op de luchtfoto's van 2013-2015 te zien is het perceel bebost. Momenteel is het perceel kaalgekapt. Er moet nagevraagd worden bij het ANB of deze kapwerken gebeurde met een vergunning. Verder bevat de bouwaanvraag geen plannen met betrekking tot de herinrichting van het perceel. Er moeten een duidelijk plan worden toegevoegd dat aangeeft

hoe men de boszone terug zal bebossen en hoe men de woonparkzone terug zal inrichten conform de geldende voorwaarden.

De milieudienst is van mening dat het dossier momenteel te weinig informatie bevat om de aanvraag op een correcte manier te beoordelen. Gelet op de waarde van het perceel en de huidige dossiersamenstelling geeft de milieudienst ongunstig advies.

Behandeling advies door de waarnemend gsa

Er werd door het Agentschap voor Natuur en Bos een kapmachtiging verleend dewelke geldig is tot 03/09/2018. Echter hier zijn voorwaarden aan verbonden zoals een herbebossing. Er werd aan het dossier een boscompensatieformulier toegevoegd, echter hier geeft men aan geen ontbossing aan te vragen. Dit is wel vereist wanneer men een woning wil bouwen op deze plaats.

Het advies van de Milieudienst is ongunstig. Het advies kan door de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden gevolgd. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt dan ook ongunstig geadviseerd.

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 en bosgebied.

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 bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf.

Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Het goed ligt in verkaveling N151 goedgekeurd op 10 november 1987. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen voor lot 1 en 2.

De aanvraag voorziet het bouwen van een eengezinswoning op lot 2.

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning.

In deze verkaveling zijn onderstaande voorschriften van toepassing op de aanvraag:

- *De bebouwde oppervlakte bedraagt maximum 250m² met inbegrip van eventuele afzonderlijke bijgebouwen*
 - *bebouwde oppervlakte bedraagt 249,7 m². Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.*
- *Welstand van het perceel: Het niet bebouwbare gedeelte van het perceel moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande moet bewaard worden.*

Het groen aanbrengen langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten e.d.

- *Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. Zone A bestaat uit 2.803m² woonparkzone en Zone B bestaat uit 4.175m² boszone. Er mag hierdoor slecht 10% van de woonparkzone, zijnde 2.803m², ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, e.d.*

Op de plannen voorziet men 727m² open ruimte waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met dit voorschrift.

Wanneer er zou beslist worden om een vergunning te verlenen dient de voorziene open ruimte, die slechts 10% van de woonparkzone mag bedragen, te worden beperkt.

- *Plaatsing van de gebouwen: Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.*

De bouwstrook ligt op 14 meter uit de wegas of op 8 meter uit de rooilijn, op 10 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en op maximum de helft van de perceelsbreedte achter de voorgevelbouwlijn (die ligt op 14 meter uit de wegas).

De perceelsbreedte bedraagt ca. 50 meter waardoor er een bouwdiepte van max. 25 meter achter de voorgevelbouwlijn, die ligt op 14 meter uit de wegas, mag voorzien worden.

- *De voorgevelbouwlijn van de woning ligt op 50 meter uit de wegas of op 44 meter uit de rooilijn. De bouwdiepte bedraagt 14,20 meter. Hierdoor kan worden gesteld dat de woning te ver naar achteren op het perceel werd ingeplant. Daarnaast kan ook worden gesteld dat de woning volgens het gewestplan in de zone voor bosgebied werd ingeplant. Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. De aanvraag*

is niet in overeenstemming met dit verkavelingsvoorschrift en de bestemming volgens het gewestplan waardoor de aanvraag niet kan worden toegestaan.

- *De kroonlijsthoogte bedraagt voor het hoofgebouw max. 7 meter.*
 - *Er wordt een kroonlijsthoogte van max. 6,75 meter voorzien, gemeten van het maaiveld. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.*
- *Dakvorm: Plat dak of schuin dak met een helling van minimum 25° en maximum 60°.*
 - *De woning wordt voorzien van een hellend dak met een hellingsgraad van 35°. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.*
- *Materialen:*
 - *Voor gevels: Gevelsteen, natuursteen, sierbepkeistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur;*
 - *Voor de bedekking van schuine daken: Ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.*
 - *De aanvraag voorziet een gevelsteen in een roodbruine kleur en donkerkleurige leien. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.*
 - *Bouwwrije voortuinstrook:*
 - *Bebouwing: Alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.*
 - *Aanleg van de strook: Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.*

Alleen het gedeelte van de strook dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.

 - *De voorziene verharding die dienst doet als oprit is uitgebreider dan de verharding nodig voor de noodzakelijke toegangen tot de woning, waardoor de aanvraag strijdig is met art. 3.02 uit de verkaveling, dat stelt dat verhardingen in de voortuinzone enkel kunnen worden toegelaten voor zover het de nodige toegangen tot de woning betreft.*

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen wordt, indien er een vergunning verleend wordt, opgelegd dat overbodige verharding geschrapt wordt uit de vergunning
- *Bouwwrije zijtuinstrook:*

- *Diepte gelijk aan de perceelsdiepte. Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel: $i/2$ van de breedte van het hoofdgebouw, met een minimum van 10 meter.*
- *Bebouwing: Alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.*
 - *De aanvraag voorziet een afstand van minimum 10 meter tot de zijperceelsgrenzen. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift*
- *Bouwvrije achtertuinstrook:*
 - *Diepte 10 meter, gemeten vanaf de achtergrens van het perceel.*
 - *Bebouwing: Alle constructies verboden.*
 - *Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. Er zou hierdoor een minimale afstand tot Zone B gehouden moeten worden van 10 meter. Zone B start op 56 meter uit de as van de weg of op 50 meter uit de rooilijn. De woning wordt volgens de aanvraag reeds voorbij Zone A voorzien in Zone B waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met dit voorschrift.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.
(...)*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Plaats van de handeling

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning.

Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. Zone B start op 56 meter uit de as van de weg of op 50 meter uit de rooilijn. De woning wordt volgens de aanvraag reeds voorbij Zone A voorzien in Zone B waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

De woning wordt geplaatst in het volgens het gewestplan bestemde bosgebied. Het bouwen van constructies is in deze zone verboden.

Functionele inpasbaarheid

Het onderwerp van de aanvraag is niet functioneel inpasbaar in dit bosgebied.

Verschijningsvorm

Woning

Men voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met één tot twee bouwlagen en een hellend dak.

Het hoofdvolume wordt voorzien van een volwaardige kelder, de overige delen zoals de garage en de aanbouw links wordt voorzien van een kruipruimte.

De woning heeft een totale voorgevelbreedte van 24,60 meter en een totale bouwdiepte van 14,20 meter.

Het hoofdvolume heeft een breedte van 14 meter en een diepte van 10 meter en wordt voorzien van twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,75 meter en een nokhoogte van 10,25 meter gemeten van het maaiveld.

De aanbouw links van het hoofdvolume staat 1,58 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw ingeplant, heeft een breedte van 5,30 meter en een diepte van 6,84 meter.

Deze aanbouw wordt voorzien van één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 3,60 meter en een nokhoogte van 5,99 meter gemeten van het maaiveld.

De aanbouw rechts van het hoofdvolume staat 1,58 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw ingeplant, heeft vooraan een breedte van 5,30 meter, achteraan een breedte van 6,84 meter en een diepte van 12,42 meter. Deze aanbouw wordt voorzien van één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 3,60 meter en een nokhoogte van 5,99 meter gemeten van het maaiveld. In deze aanbouw worden ook twee ingebouwde garages voorzien.

Aanleg van de zone

Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. Zone A bestaat uit 2.803m² woonparkzone en Zone B bestaat uit 4.175m² boszone. Er mag hierdoor slecht 10% van de woonparkzone ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, e.d. Dit bedraagt dan max. 280,3m². Op de plannen voorziet men 727m² open ruimte waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met dit voorschrift. Wanneer er zou beslist worden om een vergunning te verlenen dient de voorziene open ruimte, die slecht 10% van de woonparkzone mag bedragen, te worden beperkt.

De voorziene verharding die dienst doet als oprit is uitgebreider dan de verharding nodig voor de noodzakelijke toegangen tot de woning, waardoor de aanvraag strijdig is met art. 3.02 uit de verkaveling, dat stelt dat verhardingen in de voortuinzone enkel kunnen worden toegelaten voor zover het de nodige toegangen tot de woning betreft. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen wordt, indien er een vergunning verleend wordt, opgelegd dat overbodige verharding geschrapt wordt uit de vergunning.

Er werd een boscompensatieformulier toegevoegd aan het dossier, echter wordt er geen ontbossing aangevraagd. Dit is wel vereist om een woning te bouwen. Er werd in 2013 een kapmachtiging verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Deze kapmachtiging is onderhavig aan onderstaande voorwaarden:

- Tijdens het uitvoeren van de kappingen moet de exploitant een kopie van deze kapmachtiging bij zich hebben.
- Er mag niet worden geveld of geruimd tijdens de standaard schoontijd van 1 april tot en met 30 juni.
- Enkel de naaldbomen en Amerikaanse vogelkers mogen geveld worden.
- Eventuele opslag van Amerikaanse vogelkers mag gekapt worden, binnen de geldigheidsduur van de kapmachtiging. Kleine exemplaren mogen uitgetrokken worden. Het kappen van Amerikaanse vogelkers zonder verdere behandeling leidt er toe dat de struik snel weer uitloopt. Onmiddellijke nabehandeling van de stobben van Amerikaanse vogelkers en/of hak- en spuitmethode met glyfosaat in een verdunning van 8% wordt sterk aangeraden, op voorwaarde dat eveneens nazorg (=behoud van een vogelkersarme toestand) voorzien wordt.
- Herbebossing is verplicht en moet uitgevoerd worden voor de volledige perceelsoppervlakte, TEN LAATSTE 3 jaar na de kapping, met bosplantsoen van inheems loofhout in een plantverband niet wijder dan 2x2,5 meter ofwel met inheemse struikensoorten in een plantverband van 2x2,5 meter samen met inheems hoogstam loofhout in wijd plantverband.

Art. 5. De kapping mag in geen geval leiden tot een vermindering van de oorspronkelijke bosoppervlakte. Omvorming naar tuin, aanplanten van sierstruiken, wijzigen van de kruidlaag of struiklaag, plaatsen van constructies is niet toegestaan.

Art. 6. Het niet naleven van de bepalingen van deze machtiging kan aanleiding geven tot een bestuurlijke en/of strafrechtelijke sanctionering volgens titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Er werd echter aan een aantal voorwaarden, zoals het herbebossen, niet voldaan. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft ongunstig advies verleend hetgeen gevolgd kan worden door de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Materialen

De woning wordt afgewerkt met een roodbruine gevelsteen, buitenschrijnwerk uit aluminium in een lichte kleur en dakbedekking uit donkerkleurige leien.

De voorgestelde materialen sluiten aan bij het materiaalgebruik van bestaande bebouwing in de omgeving. De gebruikte materialen zijn daarenboven duurzaam en esthetisch verantwoord en zijn tevens verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het ontwerp kan wat betreft visueel-vormelijke elementen aanvaard worden en wordt inpasbaar geacht in de omgeving.

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

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De waarnemend gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist een **ongunstig advies** af te leveren.

Er werd een ongunstig advies afgeleverd om onderstaande redenen:

- *Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. Er zou hierdoor een minimale afstand tot Zone B gehouden moeten worden van 10 meter. Zone B start op 56 meter uit de as van de weg of op 50 meter uit de rooilijn. De woning wordt volgens de aanvraag reeds voorbij Zone A voorzien in Zone B waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met dit voorschrift.*
- *Aanleg van de strook: Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de strook dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.*

De voorziene verharding die dienst doet als oprit is uitgebreider dan de verharding nodig voor de noodzakelijke toegangen tot de woning, waardoor de aanvraag strijdig is met art. 3.02 uit de verkaveling, dat stelt dat verhardingen in de voortuinzone enkel kunnen worden toegelaten voor zover het de nodige toegangen tot de woning betreft. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen wordt, indien er een vergunning verleend wordt, opgelegd dat overbodige verharding geschrapt wordt uit de vergunning.

- *Plaatsing van de gebouwen: Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.*

De bouwstrook ligt op 14 meter uit de wegas of op 8 meter uit de rooilijn, op 10 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en op maximum de helft van de perceelsbreedte achter de voorgevelbouwlijn (die ligt op 14 meter uit de wegas).

De perceelsbreedte bedraagt ca. 50 meter waardoor er een bouwdiepte van max. 25 meter achter de voorgevelbouwlijn, die ligt op 14 meter uit de wegas, mag voorzien worden.

De voorgevelbouwlijn van de woning ligt op 50 meter uit de wegas of op 44 meter uit de rooilijn. De bouwdiepte bedraagt 14,20 meter. Hierdoor kan worden gesteld dat de woning te ver naar achteren op het perceel werd ingeplant. Daarnaast kan ook worden gesteld dat de woning volgens het gewestplan in de zone voor bosgebied werd ingeplant. Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. De aanvraag is niet in overeenstemming met dit verkavelingsvoorschrift en de bestemming volgens het gewestplan waardoor de aanvraag niet kan worden toegestaan.

- *Welstand van het perceel: Het niet bebouwbare gedeelte van het perceel moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande moet bewaard worden.*

Het groen aanbrengen langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten e.d.

Volgens het verkavelingsplan wordt het perceel opgedeeld in twee zones, namelijk Zone A en Zone B. Zone A is bestemd als woonparkzone waarop de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Zone B is gelegen in boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. Zone A bestaat uit 2.803m² woonparkzone en Zone B bestaat uit 4.175m² boszone. Er mag hierdoor slechts 10% van de woonparkzone ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, e.d. Dit bedraagt dan max. 280,3m². Op de plannen voorziet men 727m² open ruimte waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met dit voorschrift. Wanneer er zou beslist worden om een vergunning te verlenen dient de voorziene open ruimte, die slecht 10% van de woonparkzone mag bedragen, te worden beperkt.

- Er werd een boscompensatieformulier toegevoegd aan het dossier, echter wordt er geen ontbossing aangevraagd. Dit is wel vereist om een woning te bouwen. Er werd in 2013 een kapmachtiging verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos.*

Deze kapmachtiging is onderhavig aan onderstaande voorwaarden:

- Tijdens het uitvoeren van de kappingen moet de exploitant een kopie van deze kapmachtiging bij zich hebben.*
- Er mag niet worden geveld of geruimd tijdens de standaard schoontijd van 1 april tot en met 30 juni.*
- Enkel de naaldbomen en Amerikaanse vogelkers mogen geveld worden.*
- Eventuele opslag van Amerikaanse vogelkers mag gekapt worden, binnen de geldigheidsduur van de kapmachtiging. Kleine exemplaren mogen uitgetrokken worden. Het kappen van Amerikaanse vogelkers zonder verdere behandeling leidt er toe dat de struik snel weer uitloopt.*

Onmiddellijke nabehandeling van de stobben van Amerikaanse vogelkers en/of hak- en spuitmethode met glyfosaat in een verdunning van 8% wordt sterk aangeraden, op voorwaarde dat eveneens nazorg (=behoud van een vogelkersarme toestand) voorzien wordt.

- Herbebossing is verplicht en moet uitgevoerd worden voor de volledige perceelsoppervlakte, TEN LAATSTE 3 jaar na de kapping, met bosplantsoen van inheems loofhout in een plantverband niet wijder dan 2x2,5 meter ofwel met inheemse struikensoorten in een plantverband van 2x2,5 meter samen met inheems hoogstam loofhout in wijd plantverband.*

Art. 5. De kapping mag in geen geval leiden tot een vermindering van de oorspronkelijke bosoppervlakte. Omvorming naar tuin, aanplanten van sierstruiken, wijzigen van de kruidlaag of struiklaag, plaatsen van constructies is niet toegestaan.

Art. 6. Het niet naleven van de bepalingen van deze machtiging kan aanleiding geven tot een bestuurlijke en/of strafrechtelijke sanctionering volgens titel XVI

van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Er werd echter aan een aantal voorwaarden, zoals het herbebossen, niet voldaan.

- Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft ongunstig advies verleend hetgeen gevolgd kan worden door de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*
- Het advies van de Milieudienst is ongunstig. Het advies kan door de waarnemend gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden gevolgd.*

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 13 december 2017 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19 DECEMBER 2017 HET VOLGENDE:

Er wordt een weigering verleend aan Philippe Vande Castele BV ovv GCV voor het bouwen van een woning op een terrein met als adres Kievitdreef 7, 2900 Schoten, dit volgens de ingediende plannen.

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige aanvraag.
...*

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 7 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 april 2018 en in zijn aanvullend verslag van 14 mei 2018 het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 april 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep als volgt op 17 mei 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 5 april 2018 en 14 mei 2018 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

Philippe Vande Castele:

- Op 19 december 2017 weigert het cbs de aanvraag 2017-281.*
- Op 23 januari 2018 vergunt het cbs de aanvraag 2017-329, mits betaling van de boscompensatie.*

- *Al is het eerste dossier prioritair, toch hebben verzoekers het dossier 2017-329 later voorzichtigheidshalve ingediend om louter pragmatische redenen. De inplanting in dossier 2017-281 laat het oordeelkundig plaatsen van zonnepanelen toe (omdat de woning voldoende verwijderd is van de laanbomen).*
- *Geen (topografische) afbakening en lokalisatie van de zone “bosgebied”. De inplantingsplannen 2017-281 en 2017-329 zijn identiek, behoudens de inplanting van het gebouw. Onwettig, onbehoorlijk en tegenstrijdig zijn alleszins de suggestie en de aanname dat verzoekers in de aanvraag 2017-281 het gebouw “deels plaatsen in “bosgebied”. Met de suggestie van het ANB om “de inplanting van de woning te herbekijken en te beperken tot het gedeelte woongebied”. Gemeente en ANB laten het na om de precieze ligging van de zone “bosgebied” topografisch vast te stellen en te lokaliseren ter plaatse.*
- *Concrete en correcte afbakening van de zone ‘bosgebied’: bosgebied werd in 2014 bepaald in de strafzaak Van Marcke (Kievitdreef 5). De percelen Kievitdreef 5-7-9 bevatten elkeen een noordwaarts gelegen zone ‘bosgebied’. De zuidwaartse begrenzing van deze zone ‘bosgebied’ is één enkele rechte lijn over de drie percelen.*

Het Openbaar Ministerie heeft zelf na nauwkeurig onderzoek (met ANB) de zone ‘bosgebied’ op het perceel Kievitdreef 5 bepaald op $2.287\text{m}^2 + 318\text{m}^2 = 2.605\text{m}^2$. De oppervlakte aan ‘bosgebied’ zet men concreet eenvoudigweg grafisch uit vanaf de Noordkant van het perceel Kievitdreef 5. De grens tussen ‘woonparkgebied’ en ‘bosgebied’ is op het GRUP één gemeenschappelijke volkomen rechte lijn over de 3 percelen heen. Op deze configuratie vermeldt men vervolgens de inplanting van het nieuw gebouw 2017-281. De zuidelijke begrenzing van ‘het bosgebied’ op perceel nr. 5 bepaalt dus ook de zuidelijke begrenzing van het bosgebied op perceel nr. 7. Deze zuidelijke begrenzing, zijnde één rechte, moet immers verder oostwaarts doorgetrokken worden. In de inplanting van het nieuw gebouw in 2017-281 is het geheel gelegen in woonparkgebied. Het nieuw gebouw 2017-281 is gelegen in de zone die de gemeente en het ANB in aanmerking nemen voor boscompensatie in dossier 2017-329, met andere woorden “woonparkgebied”.

- *Weerlegging van het argument, ontleend aan een lezing van de verkavelingsvoorschriften: irrelevant is het argument dat de verkavelingsvoorschriften de zuidelijke begrenzing van het “bosgebied” zouden situeren op 56 m uit de as van de Kievitdreef.*

Men moet immers de aansluitende zones van bestemming zelf topografisch ter plaatse beoordelen op grond van het GRUP. Verkavelingsvoorschriften kunnen hiervan niet afwijken en worden desgevallend niet toegepast. De oppervlakten en dieptematen van het aangehaalde verkavelingsplan zijn benaderend en de zones moeten conform het GRUP worden gelezen. De begrenzing is één rechte lijn, terwijl de begrenzing op het verkavelingsplan een knippunt vertoont. Dat plan is strijdig met het GRUP.

- *Indien zelfs de verkavelingsvoorschriften een beperking t.a.v. het RUP hadden ingehouden of zouden inhouden, wat betreft de bestemming, dan nog is een openbaar onderzoek dan noodzakelijk op grond van de vaststelling dat verzoekers per hypothese een afwijking vragen die wel in overeenstemming is met de bestemming, bepaald in het GRUP.*
- *Betwisting van de nieuwe invulling van de 10%-regel: de verkaveling bevat 3 “percelen”: Kievitdreef 5, 7 en 9. Voor het perceel Kievitdreef 5 heeft de gemeente telkens de 10%*

regel toegepast, met als referentie-gegeven de oppervlakte van het gehele perceel (ca. 7.000m²). De 10%-regel leidt dus tot 700m² en verzoekers hebben hun bouwaanvraag zo opgevat.

- Verwijdering van het gebouw ten aanzien van de Kievitdreef – bestaand gebouw: het bestaande gebouw Kievitdreef 7 is vergund in 1993 met een plaatsing op beduidende afstand van de dreef. Het gaat niet op dat een kennelijk analoge verwijdering voor het vervangende gebouw, aan de orde in de aanvraag 2017-281, nu niet wordt vergund.
- Inrichten van een openbaar onderzoek.
- Afwijzen van het argument van het ontbreken van een aanvraag van boscompensatie: In het advies d.d. 17 oktober 2017 vermeldt het ANB dat de aanvraag onvolledig is omdat geen boscompensatievoorstel is toegevoegd. Dit standpunt van ANB gaat niet op, louter al omdat verzoekers de te compenseren oppervlakte wel degelijk hebben ingevuld, namelijk 0m².
- De verhardingen die zijn aangebracht op het plan, zijn evenwel de nodige verhardingen die rechtstreekse toegang van de Kievitdreef tot de voordeur van het gebouw waarborgen.
- De term “perceel” in de verkavelingsvoorschriften is op te vatten als het gehele perceel en niet louter de zone woonparkgebied.
- Indiende de deputatie wenst aan te nemen dat de inplanting van de woning wel deels is gelegen in “bosgebied”, zal het eerst een tegensprekelijke onderzoeksmaatregel inrichten voor het opvangen van het ontbreken van een topografische afbakening en lokalisatie van de zone ‘bosgebied’.
- Indien de deputatie wenst aan te nemen dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, zal het een openbaar onderzoek inrichten dan wel laten inrichten door de gemeente.

...

9. BEOORDELING

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

De aanvraag is niet 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 en bosgebied.

...

De inplanting van de woning is gedeeltelijk voorzien in bosgebied, welke niet verenigbaar is met de bestemming.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, meer bepaald de inplanting van de woning in een boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht.

Met betrekking tot het percentage open ruimte en de ontworpen verhardingen kunnen, in ondergeschikte orde, eventuele voorwaarden worden opgelegd.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning N151, goedgekeurd op 10 november 1987 situeert de aanvraag zich op lot 2: artikel 2. percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing in een woonparkzone en artikel 3. percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

Deze verkaveling is niet vervallen, voor wat betreft lot 2.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

- *Vermeld op het grafisch plan: loten A en B vormen één perceel. Het gedeelte A is gelegen in woonparkzone waarop de bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn, en het gedeelte B is gelegen in de boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht. Diepte lot 2A: 56m uit de as van de weg.*

Toetsing: *Het grafisch plan met bijhorende vermelding is hier zeer duidelijk. Op zone B mogen geen constructies worden opgericht. In voorliggende aanvraag wordt de woning ingeplant tot een afstand van 64,5m t.o.v. de as van de weg, terwijl de voorschriften hier duidelijk stellen dat de woonparkzone loopt tot 56m uit de as van de weg. De ontworpen villa-woning bevindt zich gedeeltelijk in zone 2B = bosgebied, waar geen constructies zijn toegelaten.*

Verder wordt duidelijk gesteld dat de bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn op gedeelte A gelegen in woonparkzone.

- *Bebouwing: de bebouwde oppervlakte bedraagt maximum 250m² met inbegrip van eventuele afzonderlijke bijgebouwen.*

Toetsing: *de bebouwde oppervlakte bedraagt 249,7m² en voldoet hiermee aan de maximaal bebouwde oppervlakte.*

- *Welstand van het perceel: het niet bebouwbare gedeelte van het perceel moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande moet bewaard worden. Het groen aanbrengen langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, ed.*

Toetsing: *Op het verkavelingsplan wordt gesteld dat zone A (2.803m²) en zone B (4.175m²) 1 perceel vormen, met een totale oppervlakte van 6.978m². indien de 10% regel wordt toegepast, kan max. 698m² van de perceelsoppervlakte worden ingenomen in functie van open ruimte. Voorliggende aanvraag voorziet een oppervlakte van 727m², waardoor de maximale toelaatbare open ruimte wordt overschreden. In ondergeschikte orden zou dit aspect eventueel als vergunningsvoorwaarde kunnen opgelegd worden. Er zijn echtere andere weigeringsmotieven.*

- *Bouwstrook = de totale perceelsoppervlakte, na aftrek van de bouwvrije stroken.
Bestemming: eengezinshuizen*

Bebouwingswijze: vrijstaand

Plaatsing van de gebouwen: vrije plaatsing binnen de bouwstrook

Toetsing: De bouwvrije stroken worden nader bepaald in 3.02 (bouwvrije voortuinstrook), 3.03 (bouwvrije zijtuinstrook) en 3.04 (bouwvrije achtertuinstrook). Uit samenlezing van de voorschriften en het grafisch plan blijkt duidelijk dat de bouwvrije stroken dienen afgetekend te worden op zone A (de bijgevoegde voorschriften zijn van toepassing op gedeelte A: woonparkzone). Indien de bouwvrije stroken worden afgetekend op het gehele perceel (A en B) samen, kan het gebouw worden ingeplant op 10m van de achterste perceelsgrens van zone B, waardoor dit in conflict komt met het bouwverbod in de zone B boszone.

Voorliggend ontwerp is gesitueerd buiten de bouwstrook, die zich bevindt op 8m van de rooilijn, min. 10m van de zijdelingse perceelsgrenzen en min. 10m van de achtergrens van zone A. De achtergevel van de woning mag zich maximaal bevinden op 46 m uit de as van de weg (56m -10m); in voorliggend ontwerp bevindt de achtergevel zich op 64,5 m uit de as van de weg.

- *Afmetingen van de gebouwen:*

- voorgevelbreedte: min. 8m en maximum de helft van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn die ligt op 14m uit de wegas van de Kievitdreef.

- bouwdiepte: minimum 8m en maximum de helft van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn die ligt op 14m uit de wegas van de Kievitdreef.

- bouwhoogte: gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: hoofdgebouw max. 7m; bijgebouwen max. 3m.

- dakvorm: plat dak of schuin dak van minimum 25° en maximum 60°

Toetsing: De breedte en diepte van de ontworpen woning kan principieel worden toegelaten en voldoet aan de voorschriften. Enkel wordt de woning te diep ingeplant, waardoor de toegelaten bouwstrook wordt overschreden (zie eerder). De woning bevat een maximale kroonlijsthoogte van 6,75m en een hellend dak met een hellingsgraad van 35°, waardoor wordt voldaan aan de maximale toegelaten bouwhoogte en dakvorm.

- *Materialen:*

- voor gevels: gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geveerd in lichte kleur;

- voor de bedekking van schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Toetsing: De aanvraag voorziet een gevelsteen in roodbruine kleur en donkerkleurige leien, in overeenstemming met de voorschriften.

- *Bouwvrije voortuinstrook: Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn: 8m*

- bebouwing: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

- aanleg van de strook: onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de strook dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend, mag worden verhard.

Toetsing: Verhardingen in de voortuinzone kunnen enkel worden toegelaten voor zover het de nodige toegangen tot de woning betreffen. De voorziene verharding in de voortuin is echter uitgebreider dan nodig voor de noodzakelijke toegangen tot de woning. De oprijlaan bevindt zich centraal op het perceel, waarna deze afbuigt naar de rechterzijde van het perceel om via een tweede bocht toegang te verlenen tot de 2 inpandige garages.

Verder wordt er nog extra verharding voorzien in functie van het stallen van 2 extra wagens in open lucht. In ondergeschikte orde, indien er een vergunning wordt verleend, kan dit aspect eventueel als vergunningsvoorwaarde worden opgelegd. Er zijn echter andere weigeringsmotieven.

- *Bouwvrije zijtuinstrook: Diepte gelijk aan de perceelsdiepte. Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel; ½ van de breedte van het hoofdgebouw, met een minimum van 10m.*

- bebouwing: alle constructies verboden.

Toetsing: Uit samenlezing van de voorschriften en het grafisch plan blijkt duidelijk dat de bouwvrije stroken dienen afgetekend te worden op zone A (de bijgevoegde voorschriften zijn van toepassing op gedeelte A: woonparkzone). Indien de bouwvrije stroken worden afgetekend op het gehele perceel (A en B) samen, kan het gebouw worden ingeplant op 10m van de achterste perceelsgrens van zone B, waardoor dit in conflict komt met het bouwverbod in de zone B boszone.

Voorliggend ontwerp is gesitueerd buiten de bouwstrook, die zich bevindt op 8m van de rooilijn, min. 10m van de zijdelingse perceelsgrenzen en min. 10m van de achtergrens van zone A. De achtergevel van de woning mag zich maximaal bevinden op 46m uit de as van de weg (56m – 10m); in voorliggend ontwerp bevindt de achtergevel zich op 64,5m uit de as van de weg. De bouwvrije achtertuintrook wordt geenszins gerespecteerd.

De zonegrens tussen het woonparkgebied en het bosgebied werd éénduidig bepaald in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling VV19871, goedgekeurd op 10 november 1987.

De zonegrens bevindt zich op 56m uit de as van de weg. De verkaveling is niet vervallen, hiervan werd een proces-verbaal vastgesteld op 30 april 2013 waarin werd vastgesteld dat voor de verkaveling 111/145 (1), gelegen langs de Kievitsdreef 5,7 en 9 de loten 1 en 2 niet vervallen zijn en lot 3 wel vervallen is.

Beroeper verwijst naar een proces-verbaal d.d. 29 juni 2006 en een vonnis d.d. 27 januari 2014 m.b.t. de wederrechtelijke ontbossing in ruimtelijk kwetsbaar gebied op perceel Kievitdreef 5, waarbij een teveel aan ontbossing nl. 1.840m².

Hiernaast wordt verwezen naar een correctioneel vonnis d.d. 14 januari 2014 inzake B. Van Marcke waarin het Openbaar Ministerie na nauwkeurig onderzoek de zone “bosgebied” op het perceel Kievitdreef 5 zou bepaald hebben op 2.287m²+ 318 m² = 2.605m². Echter ontbreekt dit stuk in het dossier en kan er dus geen verdere beoordeling over gemaakt worden.

Wel kan gesteld worden dat het perceel van de aanvraag gelegen is in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, waartegen ook geen hoger beroep werd aangetekend. Gelet op de éénduidige, ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens en bijhorende

voorschriften, dient geen verder onderzoek en/of opmeting te gebeuren i.f.v. de bepaling van de zonegrens woonparkgebied/bosgebied.

In de aanvullende nota, bijgebracht tijdens de hoorzitting, worden volgende zaken aangehaald (samenvatting):

De verkavelingsaanvraag in 1980 strekte tot het bouwen op de gehele zone van het woonparkgebied (zoals in het GRUP bepaald). De overheid was van oordeel dat de zone (bosgebied) aanving op 56m van de wegas en legde haar beperking op, terwijl de aanvrager stelde dat deze zone beperkter was.

Op 25 augustus 1987 heeft dezelfde eigenaar – zijn rechtsopvolger – een analoge aanvraag ingediend. Om het discussiepunt van de topografische situering van de zonegrens op te vangen, heeft hij bepaald (en de gemeente heeft dit ook zo vergund):

- “De oppervlakten en dieptematen zijn benaderend”;
- “de loten A en B vormen samen één perceel. Het gedeelte A is gelegen in woonparkzone waarop de bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn, en het gedeelte B is gelegen in de boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht”.

De vermelding van 56m verwijdering uit de as was niet een eigen voorstel, maar moet begrepen worden als de lokalisatie van de zonegrens volgens hetgeen de gemachtigde ambtenaar en de gemeente in 1980 eenzijdig hebben opgelegd op basis van hun lezing van de GRUP-kaart.

Echter wijzigen deze argumenten het standpunt m.b.t. de zonegrens tussen bosgebied en woonparkgebied niet.

De aangebrachte argumenten wijzigen niets aan het feit dat het grafisch plan met bijhorende vermeldingen duidelijk bepalen dat de woonparkzone loopt tot 56m uit de as van de weg.

Het klopt dat op het verkavelingsontwerp staat vermeld dat de “oppervlakten en de dieptematen benaderend zijn”. echter in voorliggend geval wordt de ontworpen villa-woning ingeplant tot een afstand van wel 64,5m t.o.v. de as van de weg, ruim voorbij de zonegrens op 56 m t.o.v. de as van de weg.

Op basis van het verkavelingsontwerp en bijhorende vermeldingen/voorschriften is het duidelijk dat de ontworpen villa-woning zich gedeeltelijk bevindt in zone 2B = bosgebied, waar geen constructies toegelaten zijn.

Verder kan nog toegevoegd worden dat de vergunningsaanvrager en eigenaar van het betrokken perceel van bij de aankoop van het perceel op de hoogte was van de duidelijk vastgestelde zonegrens, opgenomen in de verkavelingsvergunning.

De gemeentelijke parkeerverordening is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

Het onderwerp van de aanvraag betreft een eengezinswoning. De verordening is niet van toepassing.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

...

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

...

Op 17 oktober 2017 werd een ongunstig advies afgeleverd door het Agentschap Natuur en Bos.

"Ruimtelijke bestemming

Woongebied en bosgebied

Biologische waarderingskaart

Waardevol tot zeer waardevol

Bespreking boscompensatievoorstel

Er is geen compensatievoorstel toegevoegd.

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De aanvraag omvat een ontbossing, dit voor de bouw van de woning en de bijhorende aanleg van een tuin, verhardingen, wegenis en dergelijke.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebied en in bosgebied. Volgens art. 90bis van het Bosdecreet (laatst gewijzigd bij decreet van 08/11/2014) kan ontbossing voor algemeen belang, of in woongebied of industriegebied, of gelegen in een goedgekeurde verkaveling, vergund worden mits compensatie. In alle andere gevallen dient voorafgaandelijk een individuele ontheffing van het ontbossingsverbod te worden verleend door de Vlaamse Regering.

Uit de aanvraag blijkt dat de nieuwbouwwoning deels voorzien wordt in woongebied, deels in bosgebied. De beoogde tuindelen werden niet aangeduid op het plan, maar redelijkerwijze kan men verwachten dat ook hier een ontbossing zal beoogd worden in het bosgebied, gelet op de inplanting van de woning.

Een ontheffing van het ontbossingsverbod werd tot op heden niet aangevraagd, zodat er geenszins een ontbossing in bosgebied kan toegestaan worden op dit moment. Bovendien is er in de aanvraag geen boscompensatievoorstel toegevoegd, noch voor het gedeelte in woongebied, noch voor het gedeelte in bosgebied.

De vergunningsaanvraag is bijgevolg onvolledig.

Wij stellen vast dat het weinig waarschijnlijk is dat de aanvrager na aanvraag van een ontheffing van het ontbossingsverbod een dergelijke ontheffing zal krijgen voor de aangevraagde werken. **Het is dan ook aangewezen de inplanting van de woning te herbekijken en te beperken tot het gedeelte woongebied.**

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met de onderstaande bepalingen (direct werkende normen cfr. Vlaamse Codex)

Artikel 90bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3 VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen."

Er werd geen 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.

Overeenkomstig Art. 4.3.1. §4 is ontbossen in de zin van artikel 4, 15°, van het Bosdecreet van 13 juni 1990 verboden, tenzij daartoe een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in de zin van artikel 4.2.17, §1, eerste lid, 3° afgegeven wordt met inachtneming van de bepalingen van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Het vereiste boscompensatievoorstel ontbreekt.

In het kader van de recente aanvraag die voorwaardelijk werd vergund door het cbs op 23 januari 2018, met aangepaste inplanting, werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door het Agentschap Natuur en Bos, met een aangepast boscompensatievoorstel. Dit advies en compensatievoorstel werd echter verleend in kader van een andere aanvraag, waarbij de gewijzigde inplanting een essentieel onderdeel vormt in de verdere beoordeling en berekening van de strikt noodzakelijk ontbossing + compensatie.

Het dossier werd verdaagd door de deputatie op 12 april 2018 om een nieuw advies aan te vragen aan ANB. Op 14 mei 2018 werd een mail verkregen van het Agentschap voor Natuur en Bos met volgende inhoud:

"Ik heb dit dossier doorgenomen en stel vast dat ons agentschap niet bevoegd is om de gewestplangrens tussen woon- en bosgebied te bepalen. Indien de beroepsinstantie oordeelt dat de gewestplangrens anders gesitueerd is dan in voorgaande beslissing(en), dan dient zij ons hiervan in kennis te stellen zodat wij ons advies (met inbegrip van het boscompensatievoorstel) opnieuw in behandeling kunnen nemen.

Zo de beroepsinstantie oordeelt dat zij inzake de gewestplangrens oordeelt dat de weigeringsbeslissing correct is, dan kan ons voorgaand advies behouden blijven.

Ik wens tot slot ook graag te verwijzen naar het advies op aanvraag LA2017329, waarin een aantal argumenten (die ons Agentschap worden verweten) die opnieuw aangehaald worden al weerlegd worden."

Zoals hierboven reeds besproken, wordt de zonegrens duidelijk bepaald op 56m vanaf de weg. Het advies van ANB blijft ongunstig.

De aanvraag is niet 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.

De aanvraag is niet conform de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling VV 19871 van 10 november 1987 (vervallen voor lot 3, niet vervallen voor loten 1 en 2).

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een verkaveling waarvan niet op geldende wijze kan afgeweken worden, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede RO weer te geven.

De toets aan de verordenende voorschriften van de verkaveling volstaat als ruimtelijke afweging.

De geldende voorschriften en het bijhorende grafische plan voorzien geen mogelijkheid om de woning (deels) op te richten in gedeelte B: boszone. Er kan geen geldige afwijking worden toegelaten op basis van artikel 4.4.1 VCRO gezien het niet mogelijk is af te wijken van een bestemming.

In ondergeschikte orde, kan de ontworpen open ruimte en verharding mits het opleggen van enkele voorwaarden in overeenstemming worden gebracht met de verkavelingsvoorschriften. Echter is de inplanting van de woning in bosgebied onvergunbaar.

De aanvraag bevindt zich in een rijkelijk beboste zone tussen de E19 en de kern van Brasschaat.

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Kievitdreef in de wijk DE Zeurt. De Zeurt is een groene woonwijk die gesitueerd is ten noordoosten van het centrum van de gemeente Schoten op een afstand van ca. 3km. De Kievitdreef betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Het perceel ligt aan de voorzijde in woonparkgebied. Het achterste gedeelte van het perceel leunt aan bij het Peerdbos en is gelegen in Bosgebied.

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

...

Dat is de (eerste) bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partijen

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen vragen de vernietiging van

de beslissing van 17 mei 2018 van de verwerende partij

en van

“de weigering van de stedenbouwkundige aanvraag ... ingediend op 13 september 2017” door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten op 19 december 2017.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tegen vergunningsbeslissingen, en dat zijn uitdrukkelijke of stilzwijgende, in laatste administratieve aanleg genomen, bestuurlijke beslissingen met betrekking tot het verlenen of weigeren van een vergunning.

2.

Met de beslissing van 17 mei 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigering, op 19 december 2017, van een stedenbouwkundige aanvraag door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten ongegrond: die (eerste) bestreden beslissing is een voor de Raad aanvechtbare beslissing.

Het beroep is echter onontvankelijk voor zover de verzoekende partijen bijkomend de vernietiging vragen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 19 december 2017 tot weigering van de door de verzoekende partijen op 13 september 2017 ingediende aanvraag: die beslissing is immers niet in laatste administratieve aanleg genomen.

3.

De Raad beperkt het onderzoek van de vordering tot vernietiging bijgevolg tot de kritiek van de verzoekende partijen op de (eerste) bestreden beslissing, hierna ‘de bestreden beslissing’ genoemd.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel verwijten de verzoekende partijen als volgt, met verwijzing naar hun administratief beroepsverzoekschrift, de administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij en de bestreden beslissing, aan de verwerende partij machtsoverschrijding en onwettige motieven van de bestreden beslissing en werpen ze de schending op van de artikelen 1319, 1320 en 1322 van het Burgerlijk Wetboek en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van het zorgvuldigheidsbeginsel:

“
...

IX.4 Grieven inzake de niet-accurate zonering van het GRUP-“bosgebied”

IX.4.1 Beginselen rechtspraak inzake de accurate zonering van de GRUP-gebieden

70. Zoals de aangehaalde rechtspraak bevestigt (*supra*, IV., p. 12-13), geldt dat “Indien er in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Des te meer indien het voorwerp van de aanvraag, zoals in voorliggende aanvraag, gelegen is aan de grens van een bestemmingsgebied”. (RvVb/A/1718/0326)

In dit arrest RvVb/A/1718/0326 van 12 december 2017 herinnert de Raad eveneens dat “aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens”. Een aandachtspunt is een “uittreksel van de scan van het origineel gewestplan”.

Het is ook aan de overheid, niet aan de aanvrager, om de weigering-beslissing keurig te documenteren.

IX.4.2 Onwettig = het omkeren van de bewijslast over de afbakening van de “bosgebied”-zone

71. Aansluitend op het (1ste) Verslag van de PSA stelt de Deputatie dus het volgende:

“Beroeper verwijst naar een proces-verbaal d.d. 29 juni 2006 en een vonnis d.d. 27 januari 2014 m.b.t. de wederrechtelijke ontbossing in ruimtelijk kwetsbaar gebied op perceel Kievtdreef 5, waarbij een teveel aan ontbossing nl. 1.840m².

Hiernaast wordt verwezen naar een correctioneel vonnis d.d. 14 januari 2014 inzake B. Van Marcke waarin het Openbaar Ministerie na nauwkeurig onderzoek de zone “bosgebied” op het perceel Kievtdreef 5 zou bepaald hebben op 2.287m² + 318m² = 2.605m². Echter ontbreekt dit stuk in het dossier en kan er dus ook geen verdere beoordeling over gemaakt worden.

Wel kan gesteld worden dat het perceel van de aanvraag gelegen is in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, waartegen ook geen hoger beroep werd aangetekend. Gelet op de éénduidige, ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens en bijhorende voorschriften, dient geen verder onderzoek en/of opmeting te gebeuren i.f.v. de bepaling van de zonegrens woonparkgebied/bosgebied.”

72. Verzoekers hebben met het correctioneel vonnis dd. 14 januari 2014 aangetoond dat het Openbaar Ministerie heeft aangegeven dat “de zone “bosgebied” op het perceel Kievitdreef 5 (is) bepaald op $2.287m^2 + 318m^2 = 2.605m^2$ ”. Het verwijt dat verzoekers geen ander document meedelen is onwettig. **Het is immers aan het bestuur om in zulke omstandigheden alle relevante gegevens in te winnen en het dossier te vervolledigen, dit als men verzoekers relevante aanwijzingen keurig wil tegenspreken.**

IX.4.3 Onwettig = de zuidwaartse uitbreiding van de “bosgebied”-zone – GRUP-conformiteit

73. In de “synthese” van de akte van beroep hebben verzoekers deze grief als volgt samengevat : (p. 7)

“Onterecht is het besluit dat de inplanting van de nieuwe woning deels is gelegen in “bosgebied”. De Gemeente en het Agentschap Natuur en Bos komen tot dergelijk besluit zonder deze zone zorgvuldig te bepalen en ter plaatse keurig topografisch te situeren en zonder verzoekers te horen.

Bovendien wordt voor een identieke onderverdeling (tussen “woonparkgebied” en “bosgebied”) een boscompensatie van 9.450 € opgelegd in de vergunning in het dossier 2017-329. Aan de orde is dezelfde zone waarin het nieuw gebouw precies is gelegen in het kader van de aanvraag 2017-281.”

74. Ten onrechte wijst de Deputatie verzoekers grieven af met het volgende motief voor de weigering :

Echter wijzigen deze argumenten het standpunt m.b.t. de zonegrens tussen bosgebied en woonparkgebied niet.

De aangebrachte argumenten wijzigen niets aan het feit dat het grafisch plan met bijhorende vermeldingen duidelijk bepalen dat de woonparkzone loopt tot 56m uit de as van de weg.

Het klopt dat op het verkavelingsontwerp staat vermeld dat de “oppervlakten en de dieptematen benaderend zijn”. Echter in voorliggend geval wordt de ontworpen villa-woning ingeplant tot een afstand van wel 64,5m t.o.v. de as van de weg, ruim voorbij de zonegrens op 56m t.o.v. de as van de weg.

Op basis van het verkavelingsontwerp en bijhorende vermeldingen/voorschriften is het duidelijk dat de ontworpen villa-woning zich gedeeltelijk bevindt in zone 2B = bosgebied, waar geen constructies toegelaten zijn.

Verder kan nog toegevoegd worden dat de vergunningsaanvrager en eigenaar van het betrokken perceel van bij de aankoop van het perceel op de hoogte was van de duidelijk vastgestelde zonegrens, opgenomen in de verkavelingsvergunning.

(...) (nvdr : vermelding van verzoek van nieuw advies aan ANB)

Zoals hierboven reeds besproken, wordt de zonegrens duidelijk bepaald op 56m vanaf de wegas.

Het advies van ANB blijft ongunstig.

75. Verzoekers hebben in de akte van beroep immers aangegeven dat de zgn. “verkavelingsvoorschriften” geënt waren op het toepasbaar gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP Antwerpen), hetgeen ook duidelijk bleek uit twee essentiële vermeldingen van de verkavelingsvergunning:

- “De oppervlakten en dieptematen zijn benaderend” ;

- “De loten A en B vormen samen één perceel. Het gedeelte A is gelegen in woonparkzone waarop de bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn, en het gedeelte B is gelegen in de boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht.”

Met andere woorden, in acht genomen het voorschrift van het GRUP, op te vatten als de *lex superior*, kon de Deputatie dus nu niet afgaan op de “oppervlakten en dieptematen” die nu eenmaal zelfs expliciet als “benaderend” zijn aangemerkt. Dit bevestigt de verplichting tot gehele conformiteit met het GRUP.

Het “verkavelingsplan”, indien al geldig, bepaalt ook expliciet dat elk “perceel” een “gedeelte in woonparkzone” en een “gedeelte in boszone” bevat. Men moet deze “zones” topografisch bepalen in volstrekte overeenstemming met het GRUP. Verzoekers verwijzen nogmaals naar de akte van beroep.

76. Het 1ste PSA-Verslag (p. 3) vermeldt een “Nieuwe verkaveling – 23.03.1981 – Vergunning vervallen”.

Welnu, inzage, via openbaarheid van bestuur, op 10 april 2018, onthulde dat de verkaveling-aanvraag in 1980 strekte tot het bouwen op de gehele zone van het woonparkgebied (zoals in het GRUP bepaald).

Ingevolge het “eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar” bepaalt de vergunning evenwel:

“GUNSTIG voor de kavels 1A tot 3A (tot op 56m uit de wegas) van bijgaand in het rood gewijzigd en aangevuld ontwerp, op voorwaarde dat bijgaande stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast.

De achterliggende restanten (1B tot 3B liggen in het bosgebied, komen derhalve niet in aanmerking voor woningbouw en maken geen deel uit van de verkaveling.

Deze overheid was m.a.w. van oordeel dat de bosgebied-zone (noordwaarts) aanving op 56 m van de weg-as en legde haar beperking op, terwijl de aanvrager stelde dat deze bosgebied-zone beperkter was.

Wat er ook van zij, in de verkaveling-vergunning werd de zone-afbakening ontegensprekelijk geënt op de lezing van de overheid dat “de achterliggende restanten”, opgevat als gelegen noordwaarts verder dan 56 m uit de wegas, “liggen in het bosgebied, komen derhalve niet in aanmerking voor woningbouw”.

– bewoordingen, ontleend aan het advies van de gemachtigde ambtenaar –

Waarbij de “bosgebied”-zone (die “niet in aanmerking komt voor woningbouw”) precies wel de zone is die het GRUP zelf vastlegt, een zone waarover de gemachtigde ambtenaar een bijzonder afwijkende topografische opvatting erop nahield, wat de verwijdering van de as van de Kievitdreef betreft.

Op 25 augustus 1987 heeft dezelfde eigenaar – zijn rechtsopvolger – een analoge aanvraag ingediend :

“Voor dit eigendom bestond er reeds een goedgekeurde verkaveling dd. 23/03/81, die bij besluit van het College dd. 07/07/87 vervallen is verklaard.

Met deze wordt de verkaveling terug aangevraagd. Ze kan gunstig worden geadviseerd.

Om het discussiepunt van de topografische situering van de zone-grens op te vangen heeft de eigenaar dan het volgende bepaald (en de Gemeente heeft dit ook zo vergund in de verkavelingsvergunning) :

- “De oppervlakten en dieptematen zijn benaderend” ;
- “De loten A en B vormen samen één perceel. Het gedeelte A is gelegen in woonparkzone waarop de bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn, en het gedeelte B is gelegen in de boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht.”

De vermelding van 56 m verwijdering uit de as was dus niet een eigen voorstel, maar moet begrepen worden als de localisatie van de zonegrens anders dan hetgeen de gemachtigde ambtenaar en de Gemeente in 1980 eenzijdig hadden opgelegd op basis van hun lezing van de GRUP-kaart, in acht genomen dat beiden de onjuistheid van hun eigen beperkte topografische inzicht wel degelijk inzagen.

Precies daarom geldt het volgende voorbehoud, expliciet vermeld in de verkavelingsvergunning (1987) : “De oppervlakten en dieptematen zijn benaderend”.

Precies daarom werd ook het volgende bepaald over de gedeeltes (van het perceel), met een verwijzing naar hetgeen het GRUP dus zelf bepaalt : “De loten A en B vormen samen één perceel. Het gedeelte A is gelegen in woonparkzone waarop de bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn, en het gedeelte B is gelegen in de boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht.” - eigen onderlijning -

Al deze indicaties bevestigen dat de maten, waarvoor dus ook een expliciet voorbehoud werd gemaakt met de term “De oppervlakten en dieptematen zijn benaderend”, wel GRUP-conform moeten zijn en dat het verkaveling-plan inderdaad geen afbreuk kan doen aan de GRUP-bestemmingen en de GRUP-zones.

77. **Besluit:** Ten onrechte wijst verweerder verzoekers analyse af met de onjuiste stelling dat “de zonegrens wordt duidelijk bepaald op 56 m van de wegas. Het advies van ANB blijft ongunstig”.

De Deputatie-stelling van het “behoud van het advies van ANB” is onwettig, vermits:

- (1) in de verkaveling-vergunning de maten een expliciet voorbehoud bevatten met de term “De oppervlakten en dieptematen zijn benaderend”, en ze dus geen afbreuk noch doen noch kunnen doen aan het voorschrift van het GRUP Antwerpen, wat de zonering betreft;
- (2) het verkaveling-plan inderdaad geen afbreuk kan doen aan de GRUP-bestemmingen, namelijk “woonparkzone” en “boszone” zoals bepaald in dit GRUP voor dat perceel.

IX.4.4 Onwettig = zuidwaartse uitbreiding van “bosgebied”-zone – ANB-advies dd. 8 december 2017

78. **De onwettigheid van verweerders optreden blijkt ook uit het ANB-advies dd. 8 december 2017, verleend in het 2de stedenbouwkundig dossier LA 2017-329.** Aan de orde is een aanvraag voor de bouw van dezelfde woning, met een andere inplanting, op hetzelfde perceel, Kievitdreef 7, Schoten.

ANB heeft een boscompensatie van 9.450 € bepaald en opgelegd met volgende motivering: (stuk 11)

“Het perceel ligt deels in woongebied en deels in bosgebied.

Het gedeelte in bosgebied bedraagt ongeveer 3850m² en dient behouden te worden als bos. Er is hier een verbod op ontbossing ten gevolge het bosdecreet artikel 90bis.(...).

Gelet op het feit dat het perceel volgens het compensatievoorstel 7277m² groot is en de oppervlakte bosgebied ongeveer 3850m² bedraagt, is de oppervlakte in woongebied ongeveer 3427m². Van deze 3427m² is ongeveer 727m² niet onderhavig aan het bosdecreet, aangezien deze zone een chalet met toegangsweg omvat die als dusdanig niet als bos kan beschouwd worden.

De overige perceelsoppervlakte is nog steeds onderhavig aan het bosdecreet. De kapmachtiging (ref. KMPB/AN/13/0569) die op 4/9/2013 voor dit perceel verleend werd en ondertussen ook grotendeels is uitgevoerd, geeft immers geen toelating / vergunning tot een ander grondgebruik dan bos.

Voorliggende aanvraag omvat een ontbossing van de beboste oppervlakte in woongebied, zijnde dus 3427m² - 727 m², hetzij 2700m². Op basis van de kapmachtiging kan afgeleid worden dat het bos bestond uit vnl. naaldbomen, zodat compensatiefactor 1 kan toegepast worden.”

79. In het thans bestreden besluit heeft de Deputatie het inplantingsplan LA2017-329 hernomen, waarbij verzoekers tot goed begrip nu in de marge de “gecompenseerde” woonparkgebied-zone aanduiden:

80. De ontbossing met boscompensatie werd dus in casu verworven met een ANB-besluit dd. 8 december 2017 en bestendigd in de vergunning LA2017-329 dd. 23 januari 2018, meegedeeld aan ANB.

Na de aanplakking dd. 16 februari 2018 werd hiertegen ook geen beroep ingediend. Ingevolge de ANB-brief dd. 21 februari 2018 werd de opgelegde boscompensatie van 9.450 € ook betaald in maart 2018.

Verzoekers raadslieden werden gehoord op de Deputatie-hoorzitting dd. 10 april 2018. Ze legden aanvullende stukken neer en hebben eveneens benadrukt dat de boscompensatie reeds werd verleend en ook reeds betaald voor de aangeduide “woonparkgebied”-zone, dit na de vergunning LA2017329 (dd. 23 januari 2018).

In de “tweede aanvullende nota na aanvullend verslag PSA dd. 14 mei 2018” hebben verzoekers o.m. het volgende gesteld en herinnerd: (stuk 28)

“In het reeds afgesloten dossier (met de vergunning dd. 23 januari 2018) werd de, door aanvragers opgegeven, zone woonparkgebied ook als dusdanig aangemerkt, ook door ANB, namelijk met opleggen van een boscompensatie voor deze zone (dus geen bosgebied is).

De boscompensatie werd ondertussen betaald en deze bouwvergunning is definitief.”

81. Verweerder ontkent nu dus niet deze, door verzoekers ingeroepen, “ontbossing en boscompensatie”-beslissing dd. 8 december 2017 van ANB te kennen. Alleen wijst hij wel verzoekers betoog af als volgt:

“Er werd geen goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd.
(...)

Het vereiste boscompensatievoorstel ontbreekt.

In het kader van de recente aanvraag die voorwaardelijk werd vergund door het CBS op 23 januari 2018, met aangepaste inplanting, werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door (ANB), met een aangepast boscompensatievoorstel. Dit advies en compensatievoorstel werd echter verleend in het kader van een andere aanvraag, waarbij de gewijzigde inplanting een essentieel onderdeel vormt in de verdere beoordeling en berekening van de strikt noodzakelijke ontbossing + compensatie.

Het dossier werd verdaagd door de deputatie op 12 april 2018 om een nieuw advies aan te vragen aan ANB. Op 14 mei 2018 werd een mail verkregen van het Agentschap voor Natuur en Bos met volgende inhoud:

(...)

Zoals hierboven reeds besproken, wordt de zonegrens duidelijk bepaald op 56m vanaf de wegas.

Het advies van ANB blijft ongunstig.”

82. Verweerders motieven zijn alvast niet-draagkrachtig, niet-afdoende, tegenstrijdig en onwettig.

Eén zaak is immers weten of het wel opgaat om een ontbossing te laten vragen voor een zone waarvoor de ontbossing reeds werd vergund en de boscompensatie ook reeds werd betaald. Aan de orde is het onderzoek van de zgn. “stedenbouwkundige bis in idem”, besproken in het 3de middel (infra, X., p. 42).

Een geheel andere zaak is te weten of verweerder wel geldig mocht voorbijgaan en is voorbijgegaan aan de vaststellingen van ANB, zoals verwoord in deze “ontbossing-boscompensatie”-beslissing dd. 8 december 2017, waarvan verweerder dus wel kennis had en waartegen geen beroep werd ingesteld.

83. Welnu, verweerder wijst verzoekers analyse en aanvraag hierop radicaal af als volgt :

“Wel kan gesteld worden dat het perceel van de aanvraag gelegen is in een goedgekeurde, niet vervallen, waartegen ook geen hoger beroep werd aangetekend. Gelet op de éénduidige, ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens en bijhorende voorschriften, dient geen verder onderzoek en/of opmeting te gebeuren i.f.v. de bepaling van de zonegrens woonparkgebied/bosgebied”.

84. Verweerders betoog is dus ongegrond, niet-draagkrachtig en tegenstrijdig om de volgende redenen.

85. Vooreerst is er geen sprake van een “éénduidige ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens” die zou uitwijzen dat in het GRUP de bosgebied-zone zuidwaarts aanvangt op 56 m van de as van de weg.

Dit is immers enkel verweerders stelling op grond van zijn beperkte lezing van het verkaveling-plan.

86. Het gebrek aan “eenduidigheid” blijkt vooreerst uit het verkaveling-plan zelf dat verweerder miskent.

Immers en nogmaals, het verkaveling-plan bevat dus wel een expliciet voorbehoud, namelijk dat “de oppervlakten en dieptematen zijn benaderend” : dit verplicht om dat plan GRUP-conform op te vatten.

Immers en nogmaals ook, het verkaveling-plan bepaalt even expliciet over de gedeeltes (van het perceel), met dus een verwijzing naar hetgeen het GRUP bepaalt : “De loten A en B vormen samen één perceel. Het gedeelte A is gelegen in woonparkzone waarop de

bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn, en het gedeelte B is gelegen in de boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht.”

Men moet dus wel degelijk de “GRUP-zonegrens woonparkgebied/bosgebied” bepalen. Dit moet in casu wel met “verder onderzoek en opmetingen” plaatsvinden, zoals verzoekers ook hebben opgeworpen.

Verweerder is dus ook onzorgvuldig door zijn eigen voorafname over het vermelde verkaveling-plan.

87. Er is meer. (omdat verweerder de ANB-compensatie dd. 8 december 2017 te vlot geheel negeert)

Het gebrek aan “eenduidigheid” (namelijk dat de bosgebied-zone niet “duidelijk” aanvangt op 56 m van de as van de weg) blijkt immers ook uit het dossier LA2017-329, vergund met een boscompensatie.

88. Verweerder hamert (ten onrechte, want ook in weerwil van artikel 159 Grondwet) op het gegeven dat de toenmalige eigenaar de verkaveling-vergunning (1987) niet heeft betwist met een “hoger beroep”.

Welnu, verweerder had wel degelijk ook kennis van de vergunning **2017-329** dd. 23 januari 2018 en de bijhorende ANB-boscompensatie voor “ontbost woonparkgebied” voor 3.427 m², begroot op 9.450 €.

Die beslissingen, gegrond of niet, werden dus noch betwist met een “hoger beroep” noch ingetrokken.

Nogmaals, aan de orde (in het dossier **LA2017-329**) was een aanvraag met een identiek inplantingsplan, zij het dat dezelfde woning op een andere afstand van de Kievitdreef is gelegen. De plannen waren voor het overige identiek, en verzoekers hebben dus ook dezelfde zones opgegeven. Verzoekers hebben ook het, door ANB opgelegde, boscompensatie-voorstel-formulier op identieke wijze ingevuld. (stuk 4)

In deze beslissing dd. 8 december 2017, bevestigd in de vergunning dd. 23 januari 2018 (**LA2017-329**) en waarvoor de boscompensatie van 9.450 € ook reeds is betaald, heeft ANB dus het volgende bepaald :

“Het perceel ligt deels in woongebied en deels in bosgebied.

Het gedeelte in bosgebied bedraagt ongeveer 3850 m² en dient behouden te worden als bos. (...)

Voorliggende aanvraag omvat een ontbossing van de beboste oppervlakte in woongebied , zijnde dus 3.427 m²”

89. **Er is dus geen sprake van een “éénduidige ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens” die zou uitwijzen dat in het GRUP de bosgebied-zone zuidwaarts aanvangt op 56 m van de as van de weg.**

Met een perceelbreedte van 50 m houdt dit ANB-gegeven van een “woonparkgebied”-zone van 3.427 m² immers in dat de diepte van deze woonparkgebied”-zone 68,5 m bedraagt, dus zeker geen 56 m.

Onbetwist is ook dat de strook van de Kievitdreef bebost is gebleven. Deze ruimte is goed voor een oppervlakte van 300 m² (namelijk een perceel-breedte van 50 m en een strook-diepte van min. 6 m).

Bijgevolg omvat deze “ontboste” en “gecompenseerde” zone een diepte van 68 m vanaf deze Kievitdreef-strook, m.a.w., al bij al, 70 à 75 m van de as van de Kievitdreef.

Verzoekers plan duidt zelfs bomen op de Westkant aan zodat de zgn. “ontboste” zone als het ware ook noordwaarts verschuift.

90. Wederom onwettig is bijgevolg verweerders betoog van een “éénduidige ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens” die zou uitwijzen dat in het GRUP de bosgebied-zone zuidwaarts ontegensprekelijk aanvangt op 56 m van de as van de Kievitdreef, aldus nog steeds verweerders loutere aanname.

Dit betoog (van “éénduidige ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens op 56 m van de as”) wordt immers tegengesproken door een ANB-gegeven waarvan verweerder kennis had en waartegen geen hoger beroep werd aangetekend, nl. de goedgekeurde boscompensatie dd. 8 december 2017.

91. Weliswaar stelt de Deputatie over deze ANB-beslissing dd. 8 december 2017 nu het volgende :

“In het kader van de recente aanvraag die voorwaardelijk werd vergund door het CBS op 23 januari 2018, met aangepaste inplanting, werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door (ANB), met een aangepast boscompensatievoorstel. **Dit advies en compensatievoorstel werd echter verleend in het kader van een andere aanvraag, waarbij de gewijzigde inplanting een essentieel onderdeel vormt in de verdere beoordeling en berekening van de strikt noodzakelijke ontbossing + compensatie**”.

– eigen onderlijning -

92. Dit bijzonder Deputatie-motief is evenwel geen afdoende motivering voor het afwijzen van verzoekers aanvraag tot een accurate zonering en het topografisch localiseren van de bosgebied-zone.

Eén zaak is immers weten of het wel opgaat om een ontbossing te laten vragen voor een zone waarvoor de ontbossing reeds werd vergund en de boscompensatie ook reeds werd betaald. Aan de orde is het onderzoek van de zgn. “stedenbouwkundige bis in idem”, besproken in het 3de middel (infra, X., p. 42).

Een geheel andere zaak is te weten of verweerder wel geldig mocht voorbijgaan en is voorbijgegaan aan de vaststellingen van ANB, zoals verwoord in deze “ontbossing-boscompensatie”-beslissing dd. 8 december 2017, waarvan verweerder kennis had en waartegen geen beroep werd ingesteld.

93. Welnu, essentieel is hier (ingevolge de kennis van het goedgekeurd ANB-compensatie-dossier 2017329) de vaststelling van de ongegrondheid van verweerders bewering van zgn. “eenduidigheid” (in de zin van de stelling dat de bosgebied-zone zonder enige discussie zou aanvangen op 56 m van de as van de weg).

Verweerder mocht geenszins zomaar het gegeven van het goedgekeurd ANB-compensatie-dossier 2017329 ontkennen om zo te betogen dat de bosgebied-zone “duidelijk” is gelegen op 56 m van de as.

Ook het goedgekeurd ANB-compensatie-dossier 2017329 (waarvan de Deputatie dus al eerder kennis had) ontkracht verweerders stelling. In dat ANB-dossier is de grens van de bosgebied-zone immers bepaald op 68 à 75 m van de as van de Kievitdreef, en hiertegen is ook geen beroep aangetekend.

IX.4.5 Toepassing van artikel 159 van de Grondwet ten aanzien van de verkaveling-vergunning

94. In de akte van beroep hebben verzoekers o.m. expliciet opgeworpen dat de Gemeente ten onrechte de “bosgebied”-zone zuidwaarts uitbreidt tot op een lijn gelegen op 56 m van de as van de Kievitdreef.

95. In het thans betwiste besluit (dd. 17 mei 2018) stelt de Deputatie hierover dus het volgende:

“De zonegrens tussen het woonparkgebied en het bosgebied wordt éénduidig bepaald in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling VV19871, goedgekeurd op 10 november 1987.

De zonegrens bevindt zich op 56 m uit de as van de weg (...).

(...) Gelet op de éénduidige, ontegensprekelijke vaststelling van de zonegrens en bijhorende voorschriften, dient geen verder onderzoek en/of opmeting te gebeuren i.f.v. de bepaling van de zonegrens woonparkgebied/bosgebied. (...).

De aangebrachte argumenten wijzigen niets aan het feit dat het grafisch plan met bijhorende vermeldingen duidelijk bepalen dat de woonparkzone loopt tot 56 m uit de as van de weg. (...)

Zoals hierboven reeds besproken, wordt de zonegrens duidelijk bepaald op 56 m van de wegas”.

96. De, door verweerder ingeroepen, verkaveling-vergunning schendt het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Antwerpen omdat het de woonparkzone beperkt tot 56 m uit de as van de Kievitdreef.

Aanwijzingen en bewijs voor deze schending zijn legio. Zo hebben verzoekers met het correctioneel vonnis dd. 14 januari 2014 aangetoond dat het Openbaar Ministerie heeft aangegeven dat “de zone “bosgebied” op het perceel Kievitdreef 5 (is) bepaald op $2.287\text{m}^2 + 318\text{m}^2 = 2.605\text{m}^2$ ”.

Er is zelfs meer. Bovendien is er immers de vergunning **2017-329** dd. 23 januari 2018 en de bijhorende ANB-boscompensatie voor “ontbost woonparkgebied” voor 3.427 m^2 , begroot op 9.450 €.

Met een perceelbreedte van 50 m houdt dit ANB-gegeven van een “woonparkgebied”-zone van 3.427 m^2 immers in dat de diepte van deze woonparkgebied”-zone 68,5 m bedraagt, en dus geen 56 m. Onbetwist is ook dat de strook van de Kievitdreef bebost is gebleven.

Deze ruimte is goed voor een oppervlakte van 300 m^2 (namelijk een perceel-breedte van 50 m en een strook-diepte van min. 6 m). Bijgevolg omvat deze “ontboste” en “gecompenseerde” zone een diepte van 68 m vanaf deze Kievitdreef-strook, m.a.w. 70 à 75 m van de as van de Kievitdreef. De verkavelingsvergunning schendt dus inderdaad het GRUP, dit door de zonegrens op 56 m van de as van de weg te bepalen. **Dit is onwettig omdat het GRUP als lex superior primeert en door de verkaveling-vergunning is geschonden.**

97. Weliswaar betoogt de Deputatie dat “geen hoger beroep werd aangetekend” tegen de verkaveling-vergunning. Dit gegeven belet alleszins niet om artikel 159 van de Grondwet toe te passen op de verkaveling-vergunning die de grens van de bosgebied-zone onwettig situeert op 56 m van de weg-as.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De verzoekende partijen volharden in hun toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

In hun tweede middel stellen de verzoekende partijen (met dien verstande dat hun verwijzing naar het “gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Antwerpen” als een materiële verschrijving dient beschouwd te worden en het “gewestplan ‘Antwerpen’” dient begrepen te worden) dat

1. de verwerende partij in de bestreden beslissing, onwettig, de bewijslast met betrekking tot de afbakening van “het bosgebied” omkeert en aan de verzoekende partijen verwijt geen ander document voor te leggen dan het correctioneel vonnis van 14 januari 2014
2. de verwerende partij onwettig het verkavelingsplan niet conform het gewestplan interpreteert
3. de door hen aangevoerde onwettige interpretatie door de verwerende partij met betrekking tot het bepalen van de gewestplangrens tussen woonparkgebied en bosgebied ook blijkt uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 8 december 2017, zodat de motivering van de bestreden beslissing niet draagkrachtig, niet afdoende, tegenstrijdig en onwettig is
4. de verkaveling, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, buiten toepassing moet worden gelaten omdat ze het gewestplan schendt.

2.

De Raad is niet bevoegd te oordelen over burgerlijke rechten en onbevoegd voor zover de verzoekende partijen de schending daarvan inroepen door te verwijzen naar bepalingen uit het burgerlijk wetboek: de Raad is wel bevoegd de wettigheid van de bestreden beslissing te controleren.

3.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, beoogt de bouw van een woning op een perceel dat, volgens het gewestplan ‘Antwerpen’, deels in woonparkgebied en deels in bosgebied gelegen is.

Het perceel is lot 2 van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling en heeft, volgens het verkavelingsplan, een oppervlakte van 7.278 m², waarvan 300 m² binnen de wegbedding valt, met een breedte van ongeveer 50 meter aan de Kievitsdreef en een diepte van ongeveer 145 meter.

Volgens het verkavelingsplan omvat het perceel een lot A, gelegen in woonparkzone, waarop de bij de verkaveling gevoegde voorschriften van toepassing zijn, en een lot B, gelegen in boszone, waarop geen constructies mogen worden opgericht.

De grenslijn tussen lot 2A en 2B ligt op 56 meter uit de as van de weg en uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat de voorgevel van de woning wordt ingeplant op 50 meter uit de as van de weg tot op een diepte van 64 meter uit de as van de weg.

4.1

Met de bestreden beslissing weigert de verwerende partij de door de verzoekende partijen gevraagde stedenbouwkundige vergunning omwille van de strijdigheid ervan met de geldende verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de gedeeltelijke inplanting van de woning in zone 2B, waar geen constructies toegelaten zijn, het overschrijden van de 10%-regel voor de aanleg van grasperken, speelruimten en dergelijke, en omwille van het niet respecteren van de bouwvrije achterstrook.

4.2

In hun tweede middel betwisten de verzoekende partijen vooreerst de niet-verenigbaarheid van de aanvraag met het gewestplan: zij stellen dat de verwerende partij verkeerdelijk beslist dat de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, deels in woonparkgebied en deels in bosgebied ingeplant wordt.

4.3

Wanneer het voorwerp van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gelegen is in een vergunde verkaveling, volstaat het te onderzoeken of de aanvraag voldoet aan de voorschriften van die verkaveling en moet de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan niet meer worden onderzocht.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen ten onrechte stellen dat het gewestplan als *lex superior* voorrang heeft op de verordenende voorschriften van de goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling.

4.4

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij als volgt rekening houdt met de verwijzing door de verzoekende partijen *“naar een proces-verbaal d.d. 29 juni 2006 en een vonnis d.d. 27 januari 2014 m.b.t. de wederrechtelijke ontbossing in ruimtelijk kwetsbaar gebied op perceel Kievitsreef 5, waarbij een teveel aan ontbossing nl. 1.840m² [en] een correctioneel vonnis d.d. 14 januari 2014 inzake B. Van Marcke waarin het Openbaar Ministerie na nauwnaauwkeurig onderzoek de zone “bosgebied” op het perceel Kievitdreef 5 zou bepaald hebben op 2.287m² +318m² = 2.605m²”, maar ook stelt dat “dit stuk in het dossier [ontbreekt] en ... er dus ook geen verdere beoordeling over [kan] gemaakt worden.”*

De verzoekende partijen betwisten niet dat de documenten, waar zij naar verwijzen, niet terug te vinden zijn in het dossier.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen geen afdoende, concrete en pertinente elementen bijbrengen waaruit blijkt dat de verwerende partij kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of manifest foutief, beslist dat de documenten waar de verzoekende partijen in hun administratief beroepsverzoekschrift naar verwijzen, niet terug te vinden zijn in het dossier.

De verzoekende partijen tonen niet aan, minstens maken zij niet aannemelijk, dat de verwerende partij, voor zover relevant, in de bestreden beslissing de bewijslast met betrekking tot de bestemming ‘bosgebied’ volgens het gewestplan ‘Antwerpen’ heeft omgekeerd, integendeel: de verwerende partij beslist terecht dat de gewestplanbestemming voor het perceel niet meer ter zake doet omdat het perceel gelegen is een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

4.5

De verzoekende partijen stellen dat de onwettigheid van de bestreden beslissing, met betrekking tot het bepalen van de gewestplangrens tussen het woonparkgebied en het bosgebied, ook blijkt uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 8 december 2017 met betrekking tot een op 9 november 2017 door de verzoekende partijen ingediende tweede, gelijkaardige, aanvraag, die volledig overeenstemt met de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, behalve dan met een andere inplanting van de woning op hetzelfde perceel.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing echter vooreerst dat dit voorwaardelijk gunstig advies, en het er bijhorend boscompensatievoorstel, van het Agentschap voor Natuur en Bos betrekking heeft op een andere aanvraag door de verzoekende partijen van een stedenbouwkundige vergunning, weliswaar voor een identieke woning, maar met een andere inplanting op het perceel, hetgeen essentieel is voor de beoordeling van die aanvraag en de daarbij horende ontbossing en de boscompensatie.

Vervolgens stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat, los van het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, zowel voor de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, als voor de andere aanvraag van de verzoekende partijen, de zonegrens in de verkaveling bepaald moet worden op 56 meter uit de as van de weg, zodat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voor de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, ongunstig blijft.

De verzoekende partijen blijven er op hameren dat uit het door hen geciteerd advies van het Agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat de grens tussen het woonparkgebied en het bosgebied volgens het gewestplan 'Antwerpen' anders is dan bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, maar de gewestplanbestemming is niet (meer) van toepassing omdat het perceel gelegen is in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, waarvan de voorschriften primeren op de gewestplanbestemming.

Uit de bestreden beslissing blijkt overigens dat de verwerende partij kennis genomen heeft van het door de verzoekende partijen voorgelegd voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de op 9 november 2017 door de verzoekende partijen ingediende tweede, gelijkaardige, aanvraag, en dat advies dus betrokken heeft bij haar beoordeling, zodat dit evenmin kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen of aannemelijk te maken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk, onzorgvuldig niet-vervallen verkaveling, op 56 meter uit de as van de weg gelegen is en dat deze zonegrens primeert op de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen'.

Dat het Agentschap voor Natuur en Bos in zijn advies stelt dat het in woonparkgebied gelegen gedeelte van het perceel een oppervlakte heeft van ongeveer 3427 m² tegenover een oppervlakte van 3850 m² voor het gedeelte bosgebied, doet geen afbreuk aan de verkavelingsvoorschriften, van toepassing op het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (lot 2 van de verkaveling) met de zonegrens tussen het gedeelte van het perceel waarop mag worden gebouwd, en dat wordt aangeduid als woonparkzone, en het gedeelte boszone, waarop geen constructies zijn toegelaten.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos heeft betrekking op de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet en staat los van de vaststelling in de bestreden beslissing dat het voorwerp van de aanvraag onder toepassing valt van, en bovendien in strijd is met, verordenende voorschriften van de verkaveling.

4.6

De verzoekende partijen vragen tenslotte de verkavelingsvergunning, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, buiten toepassing te laten omdat de verwerende partij die verkavelingsvergunning fout interpreteert, omdat uit de door de verzoekende partijen voorgelegde documenten blijkt dat de verkaveling de volledige bebouwing van het in het gewestplan afgebakend woonparkgebied als doel heeft, en niet een opsplitsing waarbij de bebouwbare zone van het perceel wordt beperkt tot 56 meter uit de as van de weg.

4.7

Artikel 159 van de Grondwet bepaalt:

“De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.”

Artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO bepaalt:

“§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.”

Een verkavelingsvergunning is, alhoewel zij voor de begunstigde een individuele akte is, die toelaat een terrein te verdelen, tegelijkertijd, zowel voor de begunstigde als voor derden, door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften, een reglementaire akte.

Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij gebreke van beroep tot vernietiging ervan, definitief voor zover ze een individuele akte is, toch kunnen de verzoekende partijen, die nooit eerder de wettigheid van de verkavelingsvergunning in vraag hebben gesteld, ook na het verstrijken van de beroepstermijn tot vernietiging ervan, bij wijze van exceptie, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, aan de Raad vragen ze niet toe te passen omwille van de onwettigheid ervan.

Omdat de verkavelingsvergunning zelf niet het voorwerp is van de vordering tot vernietiging ligt de bewijslast met betrekking tot de exceptie van onwettigheid ervan volledig bij de verzoekende partijen, zeker nu het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten, die de verkavelingsvergunning heeft verleend, niet in het geding betrokken is.

Het succes van de door de verzoekende partijen ingeroepen exceptie van onwettigheid staat of valt met het antwoord op de vraag of de grens tussen lot 2A en lot 2B van de verkaveling, op 56 meter uit de as van de weg, al dan niet moet samenvallen met de grens tussen het woonparkgebied en het bosgebied, zoals bepaald in het gewestplan ‘Antwerpen’.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit

het “eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar”, die stelt *“GUNSTIG voor de kavels 1A tot 3A (tot op 56m uit de wegas) van bijgaand in rood gewijzigd en aangevuld ontwerp, op voorwaarde dat bijgaande stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast. De achterliggende restanten (1B tot 3B) liggen in het bosgebied, komen derhalve niet in aanmerking voor woningbouw en maken geen deel uit van de verkaveling”* en

de vermelding op het verkavelingsplan *“De oppervlakten en dieptematen zijn benaderend”* en *“De loten A en B vormen samen één perceel. Het gedeelte A is gelegen in woonparkzone waarop de bijgevoegde voorschriften van toepassing zijn, en het gedeelte B is gelegen in de boszone, waarin geen constructies mogen worden opgericht”*

dat het bij de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling gevoegd plan gewestplan-conform moet worden geïnterpreteerd en geen afbreuk kan doen aan de gewestplanbestemming.

De Raad oordeelt echter dat de verzoekende partijen falen in hun bewijslast en voormelde passus in het advies van de gemachtigde ambtenaar, evenals de bij het verkavelingsplan gevoegde bepalingen, op een zeer eigen wijze interpreteren.

Er blijkt echter niet afdoende, noch onomstotelijk, dat de in de verkavelingsvergunning bepaalde grens moet samenvallen met de in het gewestplan bepaalde grens.

Uit het verkavelingsplan blijkt integendeel uitdrukkelijk dat de grens tussen lot 2A en lot 2B op 56 meter uit de as van de weg gelegen is, zodat de verwerende partij, op basis daarvan, in de bestreden beslissing dan ook niet kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of foutief beslist dat de aanvraag, volgens de verkavelingsvoorschriften deels gesitueerd is in lot 2B, het 'bosgebied', waarin een bouwverbod geldt.

Bovendien blijkt ook uit de motivering van de bestreden beslissing, als antwoord op de beroepsgrievan van de verzoekende partijen, dat de verwerende partij de argumenten van de verzoekende partijen met betrekking tot de zonegrens niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig weerlegt door te stellen dat

- (1) uit het grafisch plan en de bijhorende vermeldingen duidelijk blijkt dat de woonparkzone loopt tot 56 meter uit de as van de weg en
- (2) de oppervlakten en de dieptematen wel benaderend zijn, maar dat de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, ingeplant wordt tot 64,5 m uit de as van de weg, ruim voorbij de zonegrens van 56 meter.

De verzoekende partijen beperken zich tot een eigen interpretatie van de documenten, waar zij naar verwijzen, zonder met concrete en pertinente elementen aan te tonen of aannemelijk te maken dat de beoordeling door de verwerende partij en de motivering van de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

De Raad verworpt dan ook het tweede middel.

B. Eerste, derde en vierde middel

De Raad onderzoekt het eerste middel, het derde middel en het vierde middel niet omdat, na de verwerping van het tweede middel, blijkt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing terecht, en gemotiveerd, een vergunning weigert omdat de aanvraag strijdig is met de verordenende voorschriften van de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling voor lot 2 ervan, en dat is het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Voor de weigering van een vergunning volstaat één rechtsgeldig weigeringsmotief, zodat de eventuele onwettigheid van andere motieven van de bestreden beslissing niet tot de onwettigheid ervan kunnen leiden.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen hen, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad, op verzoek, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Omwille van de verwerping van de gevorderde vernietiging van de bestreden beslissing zijn de verzoekende partijen niet de in het gelijk gestelde procespartij, zodat er hen geen rechtsplegingsvergoeding kan worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partijen betaald rolrecht ten bedrage van 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 januari 2020 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS