

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0196 van 21 mei 2012
in de zaak 2010/0735/A/1/0667

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 mei 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 9 maart 2010, waarbij aan de heer en mevrouw [REDACTED] onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, verworpen.

De deputatie heeft opnieuw onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning, het kappen van bomen en het plaatsen van een werfkeet, conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 september 2011, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie VAN NOTEN, die loco advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. FEITEN

Op 4 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer en mevrouw ■■■■■, hierna de aanvragers genoemd, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een halfopen eengezinswoning, kappen van bomen en plaatsen werkkeet”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Het perceel, uitgesloten uit een verkavelingsvergunning van 31 augustus 2004 (onder meer omdat er niet aangesloten wordt op de woning, gelegen te ■■■■■, *zodat één wachtgevel wordt bestemd en één wachtgevel wordt gecreëerd*), is in 2007 bij notariële akte afgesplitst van het perceel gelegen te ■■■■■.

Op 10 april 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten aan de aanvragers onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning.

Omwille van (het aanslepen van) een burgerrechtelijk dispuut met betrekking tot de correcte grens tussen de percelen ■■■■■ is deze stedenbouwkundige vergunning vervallen.

De vrederechter beveelt de eigenaars van de percelen ■■■■■ bij vonnis van 9 oktober 2009 de grensbepaling te aanvaarden, zoals door een landmeter op 10 januari 2007 vastgelegd.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel grenst aan woonparkgebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 december 2009 tot en met 20 januari 2010, wordt één tijdig bezwaarschrift ingediend, en wel door de verzoekende partij.

De gemeentelijke milieudienst brengt op 21 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten verleent op 9 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning en overweegt daarbij:

“ ...

De aanvraag voorziet het nieuwbouwen van een gekoppelde ééngezinswoning met een verdieping onder hellend dak.

...

De voorgevelbouwlijn valt samen met die van de aanpalende woning, een woning uit 1936 met ongeveer gelijkaardig gabarit. Door de beperkte bouwdiepte wordt een tuindiepte van 10m gerespecteerd waardoor het groene karakter van de omgeving bestendig blijft.

...

De woning heeft een geringe bouwdiepte en –hoogte en respecteert 3m afstand tot de rechter perceelsgrens.

...

Tijdens het openbaar onderzoek ... één uitgebreid bezwaarschrift ingediend door de linksaanpalende eigenaar, woning [REDACTED].

In het bij het dossier gevoegde vonnis d.d. 9 oktober 2009 van de vrederechter werd beslist dat de nieuwe woning van de voorliggende aanvraag op de linkerperceelsgrens moet worden opgericht.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten koppelt onder meer de volgende voorwaarden aan deze stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

De nog zichtbare delen van de nog op te richten scheidingsmuur op de linkerperceelsgrens dienen te worden voorzien van gevelmetselwerk.

Bovenaan deze scheidingsmuur en de wachtgevel van woning bezwaarindiener is het aanvaardbaar om af te sluiten met pannen en voor het overige met een muurtje. Doch dient dit in onderlinge overeenstemming te gebeuren.

De dekstenen moeten schuin worden aangelegd om de afwatering van hemelwater op eigen terrein te laten gebeuren.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 9 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten.

Na de hoorzitting van 25 mei 2010 beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten. De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

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

Beroeper stelt dat het geen bouwgrond betreft omdat de grond is afgesplitst van een groter perceel en er nooit een verkavelingsvergunning verleend werd.

De afsplitsing gebeurde notarieel in 2007. Gezien de grond niet in een verkaveling ligt dient deze beoordeeld te worden volgens de gewestplanvoorschriften. Door de ligging in woongebied, de ruimtelijke omgeving en de aanwezigheid van een halfopen woning op het buurperceel wordt net een aansluiting van een halfopen woning mogelijk en zelfs wenselijk. Het betreft geen goede ruimtelijke ordening om de wachtmuur van de halfopen woning onafgewerkt te laten.

De voorgestelde woning is beperkt qua afmetingen. De bouwdiepte, hoogte, indeling en materialen zijn aanvaardbaar in de omgeving en vinden aansluiting bij de buurwoning.

Door de woonparkomgeving, de inplanting op 25m van de rooilijn en de oriëntatie is het aanvaardbaar dat er in de voortuinstrook een terras wordt ingericht. Hierdoor komt de garage wel achteraan in het volume te liggen. Om de invloed op de waterhuishouding te beperken dient de voorgestelde verharding voorzien te worden in waterdoorlatende materialen.

De groene omgeving dient maximaal gevrijwaard te blijven. Enkel de voor de bouw noodzakelijke bomen mogen gekapt worden, zoals voorgesteld in het advies van de gemeentelijke milieudienst.

De woning van beroeper is vooraan op 16cm en achteraan op 4cm van de perceelsgrens gebouwd. Er is een geschil tussen beroeper en aanvragers omtrent het bouwen tegen de wachtgevel van woning [REDACTED]. Hierover werd door de vrederechter uitspraak gedaan op 7 oktober 2009. Aanvragers dienen te bouwen op de linker perceelsgrens, waardoor er een minieme opening zal blijven tussen de woningen. Hoewel dit in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is, wordt deze uitspraak toch gevolgd, omdat de vergunning van aanvragers anders niet uitvoerbaar zal blijken wegens strijdigheid met de burgerlijke rechten. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werden voorwaarden opgelegd om de aansluiting te verbeteren. Deze voorwaarden en de overige worden integraal overgenomen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 14 juni 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 15 juli 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partij heeft een evident belang bij haar beroep. De op te richten woning paalt immers rechtstreeks aan haar eigendom.

Door de oprichting van de woning in half open verband tot vlak tegen de perceelsgrens van haar eigendom zal zij aanzienlijke schade en hinder lijden, zoals verlies van licht en zicht. Tevens wordt het groene karakter van de parkomgeving geschaad.

Door de slechte aansluiting van de nieuw op te richten woning met haar bestaande woning dreigt zij eveneens waterinsijpeling en vochtschade te lijden.

...”

In verband met haar eigendom stelt de verzoekende partij in haar feitenrelaas ook:

“ ...

Verzoekende partij is eigenaar van een woning en grond gelegen aan de [REDACTED]. Haar eigendom paalt langs de rechterzijde aan het bouwterrein (zie foto, stuk 12).

Verzoekende partij verblijft op regelmatige basis in de woning, en het is haar bedoeling om hier binnen afzienbare tijd haar hoofdverblijfplaats van te maken

...”

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij een beroep te verschaffen. Hetzelfde geldt

voor het louter beschikken over een zakelijk of persoonlijk recht met betrekking tot een aanpalend eigendom.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar wettigheidskritiek haar belang toelicht door te verwijzen naar de grotere bouwdiepte met een vermindering van licht en zicht en een contrast met de groene omgeving als gevolg, evenals naar de appreciatiemogelijkheid die de bestreden stedenbouwkundige vergunning aan de bouwheer laat in verband met de exacte manier van aansluiting op haar woning, met mogelijk vochtproblemen, schimmelvorming en uiteindelijk stabiliteitsproblemen als eventueel gevolg. Met betrekking tot dit laatste steunt de verzoekende partij op de grensbepaling van 10 januari 2007, zoals zij die krachtens het vonnis van de vrederechter van 9 oktober 2009 moet aanvaarden en waaruit blijkt dat haar woning vooraan op 0,16m van de perceelsgrens met het bouwterrein staat en achteraan op 0,04m.

Op deze wijze omschrijft de verzoekende partij haar mogelijke hinder en nadelen voldoende concreet en maakt ze voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan tussen de bestreden beslissing en de aangevoerde mogelijke hinder en nadelen

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, evenals een bevoegdheidsoverschrijding en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag:

“ ...

Dat er dus tussen de linkerzijgevel van de nieuw op te richten woning en de rechterzijgevel van de bestaande woning van verzoekende partij een strook blijft die haar eigendom is;

Dat in bestreden vergunning voorwaarden worden opgelegd zogezegd om de "aansluiting te verbeteren" van de nieuw op te richten woning met de woning van verzoekende partij;

...

Terwijl, volgens artikel 4.3.1 §1 laatste lid VCRO de vergunningverlenende overheid de vergunning kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het gevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen; dat de voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen; dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

...

Dat uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat artikel 4.3.1 VCRO vooral een bevestiging is van het bestaande contentieux van de Raad van State m.b.t. de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen met inbegrip van het aanpassen van de

plannen (B. ROELANDTS en Pj. DEFOORT, "Ruimtelijke ordening anno 2009, nieuwe regels, nieuwe vragen", T.R.O.S. 2009, 123);

Dat in casu als voorwaarde wordt opgelegd dat de nog zichtbare delen van de scheidingsmuur op de linker perceelsgrens moeten worden voorzien van gevelmetselwerk, en dat bovenaan de scheidingsmuur en de "wachtgevel" van de woning van verzoekende partij het aanvaardbaar is om af te sluiten met pannen en voor het overige met een muurtje; dat deze voorwaarde dus neerkomt op het aanpassen van de bouwplannen na openbaar onderzoek aangezien voorzien moet worden in een afsluiting tussen beide scheidingsmuren met pannen en een muurtje;

Dat het bouwen van een verbindingsmuur en het afsluiten met pannen tussen de nieuwe op te richten woning en de bestaande woning van verzoekende partij bezwaarlijk kan beschouwd worden als "kennelijke bijkomstige zaken"; dat daarenboven de voorwaarde werd opgelegd om een leemte op te vullen van een onvolledige en/of onduidelijke aanvraag; dat het aanvraagdossier immers allesbehalve duidelijk is op welke manier de nieuw op te richten woning zal aansluiten op de bestaande woning van verzoekende partij; dat dit bezwaarlijk een bijkomstigheid genoemd kan worden aangezien er bij slechte aansluiting waterinsijpeling zal plaatsvinden met vochtproblemen en schimmelvorming tot gevolg, hetgeen op lange termijn zelfs de stabiliteit van de woning van verzoekende partij kan aantasten; dat zodoende niet voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.3.1 §1 VCRO om middels het opleggen van voorwaarden de plannen nog aan te passen na openbaar onderzoek; dat zodoende artikel 4.3.1 §1 VCRO werd geschonden;

Dat daarenboven volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State een voorwaarde voldoende duidelijk moet zijn en geen appreciatiebevoegdheid mag laten aan de bouwheer (F. DE PRETER, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", T.R.O.S. 2003, 10, met verwijzing naar R.v.St., nr. 55.646, 11 oktober 1995, COULEE; R.v.St., nr. 44.833, 5 november 1993, GEMEENTE ETTERBEEK; R.v.St., nr. 107.084, 28 mei 2002, BAGUETTE; R.v.St., nr. 111.688, 18 oktober 2002, QUINTENS; R.v.St., nr. 103.474, 8 februari 2002 en R.v.St., nr. 99.256, 28 september 2001, COMMUNE DE WATERMAEL BOITSFORT); dat deze rechtspraak onverkort blijft gelden onder toepassing van de VCRO;

Dat de opgelegde voorwaarde in casu onvoldoende duidelijk en precies is, en dat aan de bouwheer te veel appreciatiemogelijkheid wordt gelaten over de exacte manier waarop de aansluiting dient te gebeuren ("afsluiting met pannen", "een muurtje"); dat zodoende de opgelegde voorwaarde onvoldoende precies is;

Dat daarenboven in de rechtspraak van de Raad van State wordt gesteld dat de vergunning door de enkele wil van de eigenaar ten uitvoer moet kunnen worden gelegd, zonder afhankelijk te zijn van medewerking van derden (zie R.v.St., nr. 16.969, 11 april 1975, CARRIERES R. CHARTIER ET FILS); dat de voorwaarde in kwestie neerkomt op het uitvoeren van meerwerken op de eigendom van verzoekende partij; dat de woning van verzoekende partij immers op een afstand van de perceelsgrens staat (16 cm vooraan en 4 cm achteraan) en dat de nieuw op te richten woning wordt ingeplant op de linkerperceelsgrens; dat bij vonnis van de vrederechter de exacte grensbepaling werd bekrachtigd, en dat partijen werden bevolen om deze grensbepaling te aanvaarden ten respecteren; dat de werken die nodig zijn voor een ordentelijke aansluiting van beide woningen dus moeten gebeuren op het perceel van verzoekende partij (dakpannen, muurtje); dat in de voorwaarde wordt gesteld dat deze werken "in onderlinge

overeenstemming" tussen de bouwheer en verzoekende partij dienen te gebeuren; dat deze voorwaarde dus niet uitvoerbaar is aangezien ze volledig afhankelijk is van de medewerking van verzoekende partij; dat er in casu geen akkoord werd bereikt omtrent de aansluiting van beide woningen;

Dat de bestreden beslissing dus genomen werd met schending van artikel 4.3.1 §1 VCRO, met bevoegdheidsoverschrijding en met ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;
..."

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij verleent met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning "overeenkomstig het besluit van 9 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Schoten, dat wordt bevestigd".

Dit betekent concreet dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent onder (onder meer) de volgende voorwaarde:

"...
De nog zichtbare delen van de nog op te richten scheidingsmuur op de linkerperceelsgrens dienen te worden voorzien van gevelmetselwerk.

Bovenaan deze scheidingsmuur en de wachtgevel van woning bezwaarindiener is het aanvaardbaar om af te sluiten met pannen en voor het overige met een muurtje. Doch dient dit in onderlinge overeenstemming te gebeuren.

De dekstenen moeten schuin worden aangelegd om de afwatering van hemelwater op eigen terrein te laten gebeuren.
..."

De verwerende partij motiveert deze voorwaarde als volgt:

"...
Aanvragers dienen te bouwen op de linker perceelsgrens, waardoor er een minieme opening zal blijven tussen de woningen. Hoewel dit in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is, wordt deze uitspraak toch gevolgd, omdat de vergunning van aanvragers anders niet uitvoerbaar zal blijken wegens strijdigheid met de burgerlijke rechten. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werden voorwaarden opgelegd om de aansluiting te verbeteren. Deze voorwaarden en de overige worden integraal overgenomen.
..."

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 2° VCRO bepaalt dat "een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken (of het aangevraagde) onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (of) indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2".

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen (27 mei 2010), bepaalt:

"...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

...

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening luidt het in het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing zelf met betrekking tot de *“verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening”* dat één en ander *“in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is”*, al is de *“algemene conclusie”* dan weer wel dat *“de aanvraag ... vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (toch kan) worden aanvaard mits de voorwaarden, opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van (de gemeente) Schoten van 9 maart 2010 strikt worden nageleefd”*.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen (27 mei 2010), schendt omdat de opgelegde voorwaarde betekent dat de aanvragers van de vergunning de op het perceel van de verzoekende partij overblijvende strook grond van 16 cm tot 4 cm breedte moeten dichtmaken, hetgeen een aanpassing impliceert van de ter beoordeling voorgelegde plannen (die helemaal geen wijze van aansluiting voorzien) *“om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen”*.

De aanpassing kan daarenboven zeker niet beschouwd worden als beperkt en alleen betrekking hebbende op kennelijk bijkomstige zaken, zodat de bestreden beslissing ook strijdig is met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen (27 mei 2010).

Tenslotte oordeelt de Raad dat de verwerende partij zich niet kan beroepen op de eventuele onuitvoerbaarheid van een stedenbouwkundige vergunning *“wegens strijdigheid met de burgerlijke rechten”* om de bestreden beslissing te verantwoorden: artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat stedenbouwkundige vergunningen verleend worden *“onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten”*, zodat een eventuele strijdigheid met burgerlijke rechten zeker niet als rechtens vereiste grondslag kan gelden voor de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De Raad onderzoekt het tweede middel niet, omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 mei 2010, waarbij aan de aanvragers onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning, het kappen van bomen en het plaatsen van een werfkeet, conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 9 maart 2010, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van drie maanden na de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS