

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1214
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0323/SA/1/0315

Verzoekende partij	mevrouw Hélène HAVEN vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 februari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 18 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 23 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Dirk VAN LANDEGHEM en mevrouw Nathalie DE RONDE, hierna de aanvragers genoemd, onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen voor een beoogde halfopen bebouwing van een perceel gelegen te 2900 Schoten, Schotenhofdreef 65, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 280M15.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen nota in over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar bezorgt wel het administratief dossier.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 juni 2015.

De verzoekende partij en haar raadsman advocaat Grégory VERHELST voeren het woord.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 2 april 2014 dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Naar aanleiding van een burgerrechtelijk dispuut met betrekking tot de correcte grens tussen de percelen te Schoten, Schotenhofdreef 63 en 65, beveelt de vrederechter de eigenaars van deze percelen, respectievelijk de verzoekende partij en de aanvragers van de vergunning, bij vonnis van 9 oktober 2009 de grensbepaling te aanvaarden, zoals door een landmeter vastgelegd op 10 januari 2007.

Op 9 maart 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eengezinswoning op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Na administratief beroep van de verzoekende partij verleent de verwerende partij op 27 mei 2010 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eengezinswoning.

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing juridictioneel beroep in, waarna de Raad, met een arrest van 21 mei 2012 met nummer A/2012/0196, de beslissing van de verwerende partij van 27 mei 2010 vernietigt.

Op 30 augustus 2010 neemt de verwerende partij een nieuwe beslissing door een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eengezinswoning te weigeren.

3.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 mei tot en met 8 juni 2014, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

Integan adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 mei 2014.

NV Belgacom adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 mei 2014.

Ov PIDPA adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 juni 2014.

Eandis adviseert voorwaardelijk gunstig op 5 juni 2014.

Nv Aquafin adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 juni 2014.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten verleent op 23 september 2014 als volgt onder voorwaarden een verkavelingsvergunning:

“ ...

openbaar onderzoek

De aanvraag betreft een aanvraag tot verkavelen in één lot. Hierbij diende de aanvraag openbaar gemaakt te worden.

Het openbaar onderzoek was lopende van 09 mei 2014 tot en met 08 juni 2014.

Tijdens deze periode word er één schriftelijk bezwaarschrift aangeleverd.

Volgende bezwaren werden hierin omschreven:

A. De verkavelingsaanvraag en de stedenbouwkundige voorschriften zoals voorgesteld in het aanvraagdossier voldoen niet aan de vereisten van de nauwkeurigheid zoals voorgeschreven in artikel 23 Besl. VI. Reg. 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Dit in verband met de legende op het verkavelingsplan, kennisgeving van de verkaveling en stedenbouwkundige voorschriften.

B. De aanvraag behelst een oneigenlijke toepassing van een verkaveling en is bijgevolg strijdig met de artikelen 4.2, 15 en 4.2.18 VCRO.

C. Het aangevraagde vertoont grote gelijkenissen met een eerdere verkavelingsaanvraag, waarvan het kwestieuze perceel reeds werd uitgesloten door het gemeentebestuur van de gemeente Schoten en waarvan niet kan afgeweken worden op straffe van miskennis van het beginsel van de continuïteit van de besluitvorming.

D. De verkavelingsaanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 4.3.1 VCRO.

De bezwaren worden om volgende redenen niet weerhouden:

A.

- In de verkavelingsaanvraag word lot 2 aangeduid als ongewijzigd. Omdat deze reeds bebouwd is, en er geen stedenbouwkundige voorschriften aan gekoppeld worden, werd dit lot uitgesloten van de verkaveling. Hierdoor wordt gemeld dat het een verkaveling in een lot betreft.

- Op het verkavelingsplan werd in de legende de aanbouw aan het hoofdgebouw tot op een bouwdiepte van 15,5 meter op de gelijkvloerse verdieping aangeduid als bijgebouw.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt onder bijgebouwen echter de zone voor bergingen achteraan het perceel verstaan. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de plaats voor bijgebouwen duidelijk omschreven als de zone gelegen achteraan het perceel, op 10 meter achter de achtergevel. Hierdoor kan er geen onduidelijkheid zijn over de zone waar de voorschriften op van toepassing zijn. In de voorwaarden van de verkavelingsvergunning wordt opgenomen dat het verkavelingsplan wordt aangepast dusdanig dat de aanduiding van de bijgebouwen overeenkomt met de stedenbouwkundige voorschriften.

In de voorschriften werd omschreven dat de maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 17 meter bedraagt. Dit werd overgenomen van de standaard maximale bouwdieptes in woongebied. Op het verkavelingsplan wordt echter aangegeven dat er maar een bouwdiepte van 15,5 meter is toegestaan. Dit omdat er niet kan gekoppeld worden aan de naastliggende woning aan de Schotenhofdreef 63.

In de voorwaarden van de verkavelingsvergunning wordt opgenomen dat de stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast zodat de maximale bouwdiepte voor de woning beperkt blijft tot 15,5 meter.

Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag worden de stedenbouwkundige voorschriften en het verkavelingsplan altijd samen gelezen en worden onsamenhangende delen aangepast.

De opgemerkte vergissingen zijn geen essentieel ontbrekende elementen die er voor zouden zorgen dat de aanvraag niet behoorlijk kan worden beoordeeld.

Onsamenhangende elementen tussen het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften werden opgespoord en kunnen in de voorwaarden opgenomen worden.

B.

- Het betreffende perceel werd in 2007 notarieel gesplitst. Hier werd door het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies voor gegeven. Dit advies geeft de vermelding dat er geen garantie is dat voor de verdeling een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven, en ook geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om het goed te bebouwen en door op enige wijze een vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt. Dit wil echter niet zeggen dat het niet kan. Er werd een perceel gecreëerd met een breedte van 10 meter in woongebied. Er wordt meegegeven dat aanpalend bouwen moeilijk zou zijn omdat de aanpalende woning niet tot op de perceelsgrens staat.

Eerdere stedenbouwkundige aanvragen werden door het instellen van een beroepsprocedure niet vergund. Dit door de inplanting van de bestaande onvergunde woning ter hoogte van de Schotenhofdreef 63. Deze woning werd met een blinde gevel aan de rechterzijde op een minimale afstand van de rechterperceelsgrens opgericht. De eigenares van het perceel geeft daarnaast geen toestemming om te koppelen aan de woning.

Door deze achtergrond werd er alsnog een verkavelingsaanvraag ingediend voor het reeds gesplitste lot. Dit met een voorgestelde inplanting waarbij er niet aanpalend gebouwd wordt.

Er werd geopteerd om alsnog voor de reeds opgedeelde percelen (lot1 en lot2) een verkavelingsaanvraag in te dienen. Aangezien lot 2 reeds bebouwd is, en de stedenbouwkundige voorschriften niet wijzigen voor dit lot werd deze uitgesloten uit de verkavelingsvergunning.

- Het is inderdaad mogelijk om op het afgesplitste deel een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor het bebouwen van het perceel. Er werd echter geopteerd om de bouwmogelijkheden vast te leggen aan de hand van een verkavelingsaanvraag.

Artikel 4.2.15. moet men niet in twee richtingen opvatten. Het artikel impliceert dat niemand een stuk grond mag verkavelen zonder het verkrijgen van een verkavelingsvergunning. Onder verkavelen valt inderdaad de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies. Dit bepaalt echter niet dat men

na het verkrijgen van een verkavelingsvergunning verplicht is over te gaan tot verkoop, tot verhuur voor meer dan 9 jaar, of tot vestiging van erfpacht of opstalrecht.

C.

- Er werd een eerdere verkavelingsaanvraag voor het betreffende perceel geweigerd.

Het advies van de gemachtigde ambtenaar dat werd uitgebracht op 11 augustus 2004 was ongunstig voor de loten 1 t/m 3. De gemachtigde ambtenaar motiveerde zijn ongunstig advies voor het betreffende lot als volgt: er wordt niet aangesloten op de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt er aangehaald dat loten 2 en 3 samen beoordeeld moeten worden op ruimtelijke ordening. Dit aangezien in de vergunningsaanvraag niet vermeld wordt dat de bestaande woning wordt afgebroken.

De opvolgende stedenbouwkundige aanvragen na het splitsen van het perceel hadden beide een gekoppelde inplanting met de woning aan de Schotenhofdreef 63.

Uit deze historiek is gebleken dat het gekoppeld bouwen tegen de bestaande woning ter hoogte van Schotenhofdreef 63 een delicate kwestie is en burgerrechtelijk onmogelijk aangezien de woning aan de Schotenhofdreef 63 zich niet op de perceelsgrens bevindt en wegens de ontbrekende toestemming van de eigenares van de bestaande woning.

De perceelsgrens werd op datum van 10 januari 2007 door een beëdigd landmeter vastgesteld, en deze werd door het vredege recht op datum van 9 oktober 2009 bevestigd.

Hieruit is gebleken dat de bestaande woning aan Schotenhofdreef 63 niet op de perceelsgrens is opgetrokken, maar op een afstand van 4 cm - 16 cm van de rechterperceelsgrens.

Hierdoor hebben de eigenaars van het betreffende perceel er voor geopteerd een verkavelingsaanvraag in te dienen waarbij er een andere inplanting van de woning wordt voorgesteld. Deze inplanting biedt een oplossing voor de burgerrechtelijke discussie over het bebouwen van het naastliggende perceel en past beter binnen de huidige visie van de gemeente. Aan de hand van een verkavelingsaanvraag wil de aanvrager eerst de vergunbaarheid van deze inplanting bevestigen vooraleer er een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Hiervoor werd de procedure van een verkavelingsaanvraag gebruikt. Dit zodat er een openbaar onderzoek kon worden ingericht en eventuele bezwaren nu al aan bod konden komen.

In de eerder geweigerde verkavelingsvergunning in 2004 werd aangehaald dat er gekoppeld moest worden met de bestaande bebouwing. Dit werd toen de beste inplanting bevonden. Op microniveau bekeken kan er inderdaad beter gekoppeld worden aan de bestaande bebouwing, dit omdat men van mening was dat er al reeds een scheimuur aanwezig was. Doch bleek nadien dat dit burgerrechtelijk niet mogelijk is aangezien de woning aan de Schotenhofdreef 63 zich niet op de perceelsgrens bevindt.

Op meso- en macroniveau gekeken is de voorgestelde inplanting naar voor meer gewenst.

Zo werden de recente vergunningen vanaf 1991 in de Schotenhofdreef afgeleverd met een inplanting naar voor. Het gemeentebestuur volgt dan ook de visie van het naar voor halen van de voorgevelbouwlijn en het bewaren van een kwalitatieve achtertuin.

D.

- Gezien de perceelsconfiguratie van het perceel aan de Schotenhofdreef 65A is een inplanting achteraan het perceel niet gewenst. Dit door de beperkte achtertuin die er dan resterende is.

- In het bezwaar wordt er verwezen naar de inplanting van toekomstige ontwikkelingen ter hoogte van het perceel aan de Schotenhofdreef 61. Er zijn hieromtrent geen concrete plannen bekend. Alsook ligt dit perceel in woongebied, maar niet in een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, als in een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hierdoor zijn de algemene bepalingen van de gewestplanbestemming enkel van toepassing.

Het perceel heeft een breedte van ca. 8 meter. De naastliggende woning ter hoogte van de Schotendreef 59 werd opgetrokken op de perceelsgrens. Hierdoor zal er bij nieuwe ontwikkeling op het perceel opgelegd worden om te koppelen met de woning ter hoogte van de Schotenhofdreef 59 en een halfopen woning te voorzien. Hierdoor zal er richting het perceel Schotenhofdreef 63 geen blinde wachtgevel ontstaan en zal deze zijgevel ook op drie meter afstand van de perceelsgrens liggen. Het optrekken van een woning ter hoogte van Schotenhofdreef 61 is echter geen deel van deze aanvraag. Verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening kan hierdoor nog niet gemaakt worden zonder een concrete stedenbouwkundige aanvraag.

- Er wordt nergens vermeld dat de bestaande woning ter hoogte van de Schotenhofdreef 63 dient afgebroken te worden. Er wordt enkel vermelding gemaakt van eventuele toekomstige ontwikkelingen. De inplanting van de bestaande woning gelegen aan de Schotenhofdreef 63 past niet binnen de huidige visie van de gemeente en werd niet gebouwd volgens de gangbare voorschriften. Bij toekomstige ontwikkelingen op dit perceel zal er ook opgelegd worden om deze naar de straatkant toe te voorzien. Dit ongeacht het al dan niet bebouwen van het perceel aan de Schotenhofdreef 65A.

- Er wordt in het bezwaarschrift verwezen naar een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Dit arrest is naar ons zeggen geen relevant voorbeeld. De aanvraag die onderwerp uitmaakt van dit arrest kent immers een andere inplanting ten opzichte van de naastliggende bestaande bebouwingen dan de inplanting voorgesteld in voorliggende verkavelingsaanvraag.

Er wordt namelijk een afstand van de bestaande bebouwing gehouden van 1,19 meter over de volledige lengte van de zijgevel.

Daarnaast houdt de Raad enkel rekening met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend orgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

- In de onmiddellijke omgeving van de betreffende percelen werden voornamelijk gekoppelde halfopen bebouwingen voorzien/vergund. Deze morfologie is daardoor passend in het straatbeeld.

Het perceel ter hoogte van Schotenhofdreef 59 kent reeds een woning die gesitueerd is op de rechterperceelsgrens. Hierdoor is het aan te nemen dat men in de toekomst een

nieuwe ontwikkeling op het perceel aan de Schotenhofdreef 61 dient te koppelen aan de bestaande bebouwing op het links aanpalende perceel en te voorzien in een halfopen bebouwing met een afstand van 3 meter tot de rechterperceelsgrens.

Het perceel aan Schotenhofdreef 63 heeft een breedte van ca. 10 meter. Hierdoor is dit perceel niet geschikt voor het voorzien van een open bebouwing. Voor de mogelijkheden op dit perceel niet te hypothekeren is het van belang dat de bebouwing op het perceel aan de Schotenhofdreef 65A wordt voorzien op de linkerperceelsgrens. Wanneer er immers op het perceel Schotenhofdreef 65A een inplanting wordt voorzien op de rechterperceelsgrens betekent dit dat er geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het perceel ter hoogte van de Schotendreef 61.

- De inplanting van de bebouwing, voorzien in het verkavelingsvoorstel, situeert zich gekoppeld aan de voortuin van het linksaanpalend perceel. Dit ten zuidoosten. Hierdoor zal de hinder in verband met lichtinval beperkt blijven. Enkel de voormiddagbezonning van de voortuin wordt hierdoor beïnvloed.

De betreffende percelen zijn gelegen in woongebied. Er dient een evenwicht te zijn tussen het bestaan van hinder eigen aan de woonzone en de tolerantie ten aanzien van dergelijke hinder.

Er wordt geoordeeld dat de hinder, die voortkomt uit het bebouwen van het perceel Schotenhofdreef 65A, volgens het verkavelingsplan bestaande is in woongebied en dat deze niet als ontolereerbaar beschouwd kan worden.

- Er kan opgemerkt worden dat het merendeel van de woningen gelegen in de Schotenhofdreef al reeds een inplanting kennen meer vooraan het perceel. Er is inderdaad niet één geldende voorgevelbouwlijn, maar voor de meeste woningen blijft de voortuin beperkt, en wordt de achtertuin geoptimaliseerd. Voor het verkavelingsplan werd de voorgevelbouwlijn van de bestaande bebouwing op perceel 59 aangehouden.

Deze werd dus aangepast aan de onmiddellijke omgeving.

De verleende vergunningen aan de oneven kant van de Schotenhofdreef werden bekeken.

Hieruit blijkt dat de recente vergunningen die werden verleend voor het oprichten van nieuwbouwwoningen vanaf 1991 een inplanting kennen op een voorgevelbouwlijn overeenkomstig het voorliggend verkavelingsplan. In 2005 werd er al eerder aangehaald in de stedenbouwkundige vergunning voor de woning ter hoogte van Schotenhofdreef 13 dat voor de goede ruimtelijke ordening het wenselijk is dat de straat met de tijd éénzelfde bouwlijn zou vertonen.

In 1999 werd er ook reeds voor de woning ter hoogte van Schotenhofdreef 51 een gelijkaardige inplanting als voorliggende aanvraag vergund. Hierbij is er dezelfde situatie waarbij de nieuwe woning niet werd gekoppeld met de bestaande naastliggende woning, maar waarbij er wel op de perceelsgrens in de voortuin werd gebouwd. In dit dossier werd er in het advies van de gemachtigde ambtenaar van Ruimte Vlaanderen het volgende aangehaald: 'Overwegende dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt het meest gewenst is dat nieuwbouwwoningen worden opgericht op geringe afstand van het openbaar domein, met respect van een voortuinstrook met algemeen gangbare diepte: dat de ontworpen inplanting van de woning in die zin kan aanvaard worden.'

Deze visie werd dan ook gehanteerd bij voorliggende verkavelingsaanvraag.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen in één lot.

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Schotenhofdreef in de wijk Donk. Deze wijk is gelegen ten noordoosten van het centrum van de gemeente Schoten op een afstand van ca. 1,2 km. De Schotenhofdreef betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

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

Het betrokken perceel heeft volgens de kadastrale gegevens een oppervlakte van 484 m², een breedte van ca. 10 meter aan de Schotenhofdreef en een diepte van ca. 47,68 meter.

Het lot is in de bestaande toestand onbebouwd.

De voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen in één lot.

Er wordt een voortuinstrook voorzien van minimum 8 meter. Dewelke in overeenstemming is met deze in de nabije omgeving. De voorziene voorgevelbouwlijn werd haaks op de linkerperceelsgrens geplaatst en loopt gelijk met de meeste woningen in de Schotenhofdreef. Er wordt voorzien in een half open bebouwing tegen de linkerperceelsgrens. Er wordt een afstand van 3 meter gehouden van de rechterperceelsgrens gemeten op de voorgevelbouwlijn.

De bouwzone is 7 meter breed en er wordt een maximale bouwdiepte van 15,50 meter vastgelegd op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte tot 13 meter beperkt. Een hellend dak kan voorzien worden tot op een diepte van 9 meter gemeten vanaf de voorgevel met een hellingsgraad van 45° of de hellingsgraad van de aanpalende bebouwing.

De kroonlijsthoogte mag maximaal 7 meter hoog zijn en dient aangepast te worden aan de reeds gebouwde gekoppelde bebouwing.

Op een minimale afstand van 10 meter achter de achtergevelbouwlijn kunnen er eventuele bijgebouwen opgericht worden. Dit met een maximale oppervlakte van 10% van de perceelsoppervlakte. De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter en maximaal 3 meter. Op de perceelsgrens dient een bijgebouw altijd uitgevoerd te worden met een plat dak.

De verkaveling laat enkel een ééngesinswoning toe. Er kan een complementaire functie aan het wonen worden ingericht, maar dit kan maar voor een maximale oppervlakte van 100m² en een maximum van 49% van de bewoonbare oppervlakte. De woonfunctie dient behouden te blijven als hoofdfunctie.

De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin.

Als erfsluitingen dient men gebruik te maken van streekeigen groen, eventueel ondersteund met draad en paal.

In de stedenbouwkundige voorschriften behorende bij het verkavelingsvoorstel wordt aangegeven dat afsluitingen in voortuin en zijtuin beperkt moeten zijn tot een hoogte van 1 meter en afsluitingen in de achtertuin tot op een hoogte van 2 meter. Voor afsluitingen in de zijtuin wordt deze maximale hoogte opgetrokken naar 2 meter. Deze aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt meegenomen in de voorwaarden van de vergunning.

De aanleg van terrassen wordt volgens het verkavelingsvoorstel beperkt tot binnen de bouwzone van hoofdgebouw en bijgebouwen. Dit wordt geschrapd uit de stedenbouwkundige voorschriften. Verhardingen zijn toegestaan voor het inrichten van terrassen en opritten in zijtuin en achtertuin. In de voortuinstrook mogen enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning/garage/carport verhard worden. Het overige van de voortuin dient met streekeigen groen aangelegd te worden. In het voorliggende verkavelingsvoorstel wordt geen uitspraak gedaan over de maximale oppervlakte van verhardingen.

Er wordt opgelegd dat de verhardingen die niet strikt noodzakelijk zijn beperkt moeten blijven tot 10% van de perceelsoppervlakte. Ook dit wordt overgenomen in de voorwaarden van de vergunning.

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

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

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. Van zodra een rioleringsplan van de geplande woning opgemaakt is, dient dit overgemaakt te worden ter controle. In de Schotenhofdreef ligt een gemengde riolering diameter 400mm op een diepte van 8.35m TAW. Deze watert af richting Kanaallei. Op het privaat perceel dient een volledig gescheiden rioleringsstelsel voorzien te worden.

Voor de DWA-aansluiting is een septische put verplicht. Voor de RWA-aansluiting moet een regenwaterput met herbruik voorzien worden. Bij voorkeur geschiedt de afvoer van het overlopende water via infiltratie in de bodem.

2. De kosten voor de netuitbreiding van Eandis bedragen 500 euro. Deze kosten dienen betaald te worden. Voor de andere nutsmaatschappijen is er geen netuitbreiding nodig.

3. Tijdens de werken moeten de bomen in de omgeving gevrijwaard blijven van schade.

De bijgevoegde vuistregels voor werken in de nabijheid van bomen moeten nauwgezet worden opgevolgd.

4. Het terrein mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap. Aanduidingen van perceelgrenzen moeten passeerbaar zijn voor fauna. Dit wil zeggen dat deze best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen, ... Indien men toch gebruik wil maken van een draadafsluiting moet deze onderaan minimaal elke 10 meter voorzien worden van een gat van 15x15

centimeter.

5. Aanbeveling om het platte dak van de bijbouw te voorzien van een pv-installatie, groendak of combinatie. Bij toekomstige groenaanleg van het terrein wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van inheemse en standplaatsgeschikte soorten. Invasieve exoten mogen niet worden gebruikt. Soortenlijsten bijgevoegd.

6. Grondbemaling moet zo mogelijk worden vermeden. Indien een grondbemaling niet vermeden kan worden, geldt in kader van VLAREM I een meldingsplicht. De bouwheer van private werken die een daling van de grondwaterlaag veroorzaken, is objectief aansprakelijk voor de schade die daardoor bovengronds aan onroerende goederen, grond en beplantingen inbegrepen, wordt aangebracht (grondwaterdecreet van 24.01.84).

Dergelijke schade dient ten allen tijde te worden voorkomen.

Volgende punten moeten gerespecteerd worden:

- *de bemaling moet aangelegd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap. Elke verontreiniging van het grondwater moet worden vermeden.*
- *de exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de bronbemaling te vermijden.*
- *de watervoorziening van de omringende bomen moet tijdens de grondbemaling verzekerd worden.*
- *het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten.*

Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net of nuttig worden gebruikt.

- *de infiltratie of lozing van het opgepompte grond water mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken en de stedenbouwkundige voorschriften in het rood aangeduid moeten gevolgd worden. Deze handelen over de maximale oppervlakte van de verhardingen.*

7. Aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften in het rood aangeduid dienen gevolgd te worden. Deze handelen over de bouwdiepte, maximale oppervlakte van verhardingen en hoogte van de afsluitingen.

8. Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten, aangezien dit lot reeds bebouwd is.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 december 2014 als volgt het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De aanvraag = regularisatie van een verkaveling.

De verkaveling laat enkel het oprichten van een eengezinswoning toe = in principe inpasbaar binnen de omgeving.

Geschil tussen beroeper + aanvrager omtrent het bouwen tegen de wachtgevel van woning nr. 63.

→ uitspraak vrederechter op 7 mei 2009: vastgesteld dat de woning van beroeper vooraan op 16cm en achteraan op 4cm van de perceelsgrens is gebouwd.

→ In zitting van 30 augustus 2012 werd door de deputatie de aanvraag, waarbij de linker zijgevel op de perceelsgrens komt, geweigerd, op basis van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening (niet gewenst om een open strookje te laten tussen de bebouwing).

Huidige aanvraag: halfopen bebouwing vooraan het perceel plaatsen, met de hoofdbouwzone op een afstand van 6,50m voor de woning op het linker perceel.

→ Door ligging in woongebied + ruimtelijke omgeving + aanwezigheid van een halfopen woning op het buurperceel blijft een aansluiting van een halfopen woning hier wenselijk.

→ geen goede ruimtelijke ordening om de wachtmuur van de halfopen woning onafgewerkt te laten.

Vermits de aanvrager niet kan aansluiten op de zijgevel van aanpalende (uitspraak vrederechter) en vermits het gecreëerde perceel te smal is om een open bebouwing toe te staan, kan men stellen dat het afsplitsen van dit perceel de goede ruimtelijke ordening schaadt.

Men kan hieruit concluderen dat het perceel niet kan worden afgesplitst, vermits het perceel niet kan bebouwd worden in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De regularisatie van de verkaveling kan niet worden goedgekeurd.

...

Na de hoorzitting van 15 december 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 18 december 2014 als volgt ongegrond en verleent onder voorwaarden een verkavelingsvergunning:

“ ...

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

In 2007 werd het betreffende perceel notarieel afgesplitst en verkocht aan de aanvrager.

Artikel 4.2.15 §1 VCRO bepaalt:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.”

Artikel 4.2.16 §1 VCRO bepaalt:

“Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.”

Het begrip ‘verkavelen’ wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO gedefinieerd als zijnde:

“Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.”

Bijgevolg was er eigenlijk destijds al een verkavelingsvergunning nodig vooraleer tot de verkoop van het deel (lot 1) kon worden overgegaan. Dit deel van het perceel (lot 1) werd immers afgesplitst van een groter geheel met het oog op woningbouw. De verkavelingsvergunning had dan de afsplitsing van lot 1 bestemd voor woningbouw moeten behelzen waarbij het overblijvende deel niet bestemd zou worden tot woningbouw. Het gehele perceel moest echter betrokken worden in de aanvraag.

Dit is echter niet gebeurd waardoor er een verkoop heeft plaatsgevonden zonder de vereiste verkavelingsvergunning en de vereiste verkavelingsakte.

Voorliggende aanvraag betreft aldus de regularisatie van een verkaveling.

Teneinde de verkavelingsvergunning alsnog te regulariseren is het noodzakelijk dat het betrokken perceel (lot 1) wordt afgesplitst van het destijds groter bestaande geheel dat in haar geheel eigendom was van de toenmalige eigenaar waarbij dan het overblijvende deel (lot 2) niet wordt bestemd als bouwlot.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden

van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De verkaveling laat enkel het oprichten van een eengezinswoning toe. Enkel functies die complementair zijn aan het wonen zijn toegelaten. Dit is in principe inpasbaar binnen de omgeving.

De aanvraag dient bekeken te worden als zijnde een regularisatie van een verkaveling.

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Schotendreef in de wijk Donk. Deze wijk is gelegen ten noordoosten van het centrum van de gemeente Schoten.

In de nabije omgeving vinden we een relatief homogene bebouwingstypologie terug, voornamelijk bestaande uit halfopen eengezinswoningen. De woningen hebben een voortuin en bestaan grotendeels uit 2 bouwlagen en een hellend dak of 1 bouwlaag en een plat dak.

Er is een geschil tussen beroeper en aanvragers omtrent het bouwen tegen de wachtgevel van woning nr. 63. Hierover werd door de vrederechter uitspraak gedaan op 7 mei 2009. Hierbij werd vastgesteld dat de woning van beroeper vooraan op 16cm en achteraan op 4cm van de perceelsgrens is gebouwd.

In zitting van 30 augustus 2012 werd door de deputatie de aanvraag, waarbij de linker zijgevel op de perceelsgrens komt, geweigerd, op basis van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Het is niet gewenst om een open strookje te laten tussen de bebouwing.

In de huidige aanvraag wenst men de halfopen bebouwing vooraan het perceel te plaatsen, met de hoofdbouwzone op een afstand van 6,50m van de woning op het linker perceel. Door de ligging in woongebied, de ruimtelijke omgeving en de aanwezigheid van een halfopen woning op het buurperceel blijft een aansluiting van een halfopen woning

hier wenselijk.

Het betreffende perceel is slechts 10m breed en niet geschikt voor open bebouwing.

Gelet op de uitspraak van de vrederechter, kan de aanvrager niet aansluiten op de linkerbuur.

Er kan opgemerkt worden dat meerdere woningen gelegen in deze straat al reeds een inplanting kennen meer vooraan het perceel. Voor de meeste woningen blijft de voortuin beperkt en wordt de achtertuin geoptimaliseerd.

Het betreft geen goede ruimtelijke ordening om de wachtmuur van de halfopen woning onafgewerkt te laten. Daarom wordt opgelegd dat deze muur dient te worden afgewerkt met een gevelsteen.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de wachtmuur wordt afgewerkt in gevelsteen.

De voorwaarden opgelegd in de adviezen van PIDPA, Eandis, Integan, Belgacom nv en nv Aquafin dienen strikt te worden nageleefd.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering niet.

Het ontbreken van excepties belet niet dat de Raad de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve kan onderzoeken.

De Raad oordeelt echter dat dit alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat door het verlenen van de betwiste verkavelingsvergunning kan gestart worden met werken voor de inrichting van de bebouwing van de naast haar eigendom gelegen tuin, die op zich al ernstig nadelen veroorzaken, zoals het verlies van het uitzicht op deze tuin en, door de ontbossing, onherroepelijk van haar privacy.

Volgens de verzoekende partij zal zij door de bouw van een woning met wachtgevel langs de perceelsgrens ter hoogte van haar voortuin geconfronteerd worden met verminderde lichtinval in haar woning en voortuin, met visuele hinder omwille van verlies van het uitzicht op de groene omgeving en omwille van de hoge bebouwing met een kale wachtgevel langs de perceelsgrens, en met een vermindering van haar woonkwaliteit.

Al deze elementen leiden volgens de verzoekende partij tot waardevermindering van haar woning.

De verzoekende partij bekritiseert ook de overweging in de bestreden beslissing dat een halfopen woning wenselijk is door de ligging in woongebied, de ruimtelijke omgeving en de aanwezigheid van haar eigen halfopen woning naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

De verzoekende partij stelt nog dat de aangevoerde nadelen moeilijk te herstellen zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft de schorsingsvoorwaarden gewijzigd.

Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, minstens één ernstig middel aanvoeren en aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

De verzoekende partij, die zich op de hoogdringendheid beroept, moet krachtens artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige documenten, de redenen vermelden die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat die gevolgen kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij stelt dat de uitvoering van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent en verwijst daarmee naar de schorsingsvoorwaarde die vroeger van toepassing was, maar nu vervangen is door de vereiste van hoogdringendheid.

Artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet heeft de vereiste van een “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” vervangen door de vereiste van “hoogdringendheid”.

Deze nieuwe schorsingsvoorwaarde is van toepassing op vanaf 1 januari 2015 ingediende vorderingen tot schorsing.

De Raad kan alleen rekening houden met de uiteenzetting van de verzoekende partij onder de hoofding “Moeilijk te herstellen ernstig nadeel” van haar beroepsverzoekschrift, voor zover daaruit de hoogdringendheid blijkt.

3.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing een verkaveling van een perceel voor de oprichting van een halfopen bebouwing.

Uit het dossier blijkt dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, rechts van het perceel van de verzoekende partij gelegen is.

Op basis van de bestreden verkavelingsvergunning is de bouw van een woning mogelijk ter hoogte van het midden van de voortuin van de eigendom van de verzoekende partij.

De verzoekende partij wijst in haar beroepsverzoekschrift op een aantal nadelen als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning, zoals lichtverlies ter hoogte van het uitspringend raam aan de voorzijde van haar woning, omwille van de realisatie van een wachtgevel langsheen de perceelsgrens ter hoogte van haar voortuin.

Daarnaast wijst de verzoekende partij nog op de vermindering van de woonkwaliteit, het verdwijnen van haar uitzicht op de er naast gelegen groene omgeving en op de waardevermindering van haar perceel als gevolg van de door de bestreden verkavelingsvergunning voorziene bebouwing.

4.

Los van de vraag of de door de verzoekende partij opgeworpen nadelen voldoende zwaarwichtig zijn, vooral met betrekking tot het verlies van haar uitzicht door de bouw tegen de linker perceelsgrens ter hoogte van de voortuin van haar eigendom, en de bijhorende vermindering van woonkwaliteit omwille van de inplantingswijze en de oriëntatie van de bestaande woning enerzijds en de door de bestreden verkavelingsvergunning voorziene bebouwing anderzijds, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij in haar beroepsverzoekschrift niets vermeldt waaruit de Raad kan afleiden dat de verzoekende partij niet kan wachten op het resultaat van de behandeling van de vernietigingsprocedure.

De bebouwing van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is overigens alleen mogelijk na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

5.

De kritiek van de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerdelijk veronderstelt dat haar woning een halfopen woning is, heeft betrekking op de wettelijkheid van de bestreden beslissing.

De eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing is een discussie over de grond van de zaak, die op zich niet tot de vereiste hoogdringendheid leidt.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat de Raad een bestreden vergunningsbeslissing alleen kan schorsen wanneer er hoogdringendheid is.

Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de eerste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Stephanie SAMYN,

Eddy STORMS