

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1300  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0677-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Patricia LAENEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	1. de bvba <b>ARCHITECTENBUREAU WERNER BRAECKMANS</b> 2. de bvba <b>BOUWONDERNEMING ANN EN SOPHIE VAN DE WIEL</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en anderen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 24 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 7 woningen en een hoogspanningscabine op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Laaglandlei 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 393B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 3 oktober 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juni 2019.

Advocaat Glenn DECLERCQ *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jo VAN LOMMEL *loco* advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij verschijnt 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

1.

Voor het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten op 18 oktober 2011 aan mevrouw Lisette WILLEMS een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van elf woningen.

Het administratief beroep van, onder meer, de huidige verzoekende partij tegen die beslissing wordt op 9 februari 2012 verworpen. Tegen die beslissing wordt door de verzoekende partij geen beroep ingesteld bij de Raad.

Van de vergunde woningen, worden er slechts 4 eengezinswoningen gebouwd. Het wordt door de partijen niet betwist dat de stedenbouwkundige vergunning van 9 februari 2012, voor wat de overige woningen betreft, inmiddels is vervallen.

2.

De tussenkomende partijen op 14 juni 2017 dienen mede in het licht van het voorgaande bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van zeven woningen en een hoogspanningscabine” op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Laaglandlei 5.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juli 2017 tot en met 19 augustus 2017, worden veertien bezwaren ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“...

*Evaluatie van de procedure en aantal bezwaren*

*Het openbaar onderzoek betreffende bovenvermelde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd op de voorgeschreven wijze door middel van aanplakbiljetten aan het publiek werd bekendgemaakt*

*Het dossier werd vanaf bovenvermelde datum van opening tot bovenvermelde datum van sluiting ter inzage van het publiek gelegd en alle aanpalende eigenaars van het betrokken bouwperceel zijn persoonlijk en schriftelijk, tegen ontvangstbewijs, verwittigd.*

*Er werden 14 schriftelijke bezwaren ingediend waarvan 1 petitie lijst ondertekend door in totaal 4 personen Samenvatting van de bezwaren (Integrale bezwaren werden aan het dossier toegevoegd als bijlage):*

- 1. Bezorgdheid bij schade aan de belendende eigendommen*
- 2. Er wordt gevraagd naar bouwtoezicht van de gemeentelijke bouwtoezichter tijdens de werken.*
- 3. De vraag naar onafhankelijkheid tussen het college van burgemeester en schepenen en de bouwheer.*
- 4. Men vraagt om voldoende groen te voorzien op het perceel.*
- 5. In de vorige vergunning werd een draadafsluiting op de perceelsgrenzen voorzien, nu een haag op 50cm van de perceelsgrenzen. Men is met akkoord met deze uitvoering.*
- 6. Men merkt op dat het perceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en dat het project voor wateroverlast zal zorgen.*
- 7. Er wordt opgemerkt dat het project extra parkeerdruk zal veroorzaken, de verkeersveiligheid in het gedrang zal komen en de in-en uitrit een onveilige situatie is*
- 8. Men vraagt een correcte afhandeling van de waarborg Indien de bouwheer schade aanbrengt aan het openbaar domein is hij daar zelf voor verantwoordelijk*
- 9. Men merkt op dat de afstanden tot de desbetreffende perceelsgrens niet voldoende is Deze dient 8,27 meter te zijn in plaats van 6,63 meter Men vraagt deze afstand te respecteren*
- 10. Men merkt op dat er in de beschrijvende nota gesproken wordt over 6 woningen terwijl er 7 woningen aangevraagd worden op de plannen Men motiveert waarom men de bouw van de poortwoning niet opportuun vindt*
  - A) Het open, publieke karakter van en naai het binnengebied toe gaat volledig verloren*
  - B) Een doorgang van 4 m lijkt ons erg smal voor het dagelijks verkeer en de hulpdiensten*
  - C) De volledige oppervlakte tot het binnengebied wordt verhard waardoor er geen plaats meer is voor hemelwateropname en groenelementen*
  - D) Naar verkeersveiligheid toe is dit een vrij gevaarlijke situatie, zeker aan een school Het verkeer in de Laaglandlei (auto's, voetgangers, fietsers. ) zal de poort zien als een garage of toegang tot garages van de woning aan de straatzijde en zich niet bewust zijn van het regelmatig in- en uitkomend verkeer van een woongebied*
  - E) Door het schrappen van de poortwoning wordt het totale bouwvolume en de impact voor de omgeving minder groot Onder meer door de afbraak van de garageboxen op het terrein (die verhuurd werden aan inwoners van de Laaglandlei) is het parkeerprobleem in de straat sterk toegenomen In dit verband stelt zich ook de vraag of 5 bovengrondse parkeerplaatsen (voor bezoekers 7) wel voldoende zijn voor het gebied?*
- 11. Men vraagt of er gezorgd kan worden voor goede afspraken, opvolging en toezicht voor het werfverkeer. Zeker bij begin — en einde schooltijd*
- 12. Er wordt een opmerking gegeven dat het openbaar onderzoek met correct is verlopen aangezien deze in een vakantieperiode werd uitgevoerd*
- 13 Schending van het gelijkheidsbeginsel, opportuniteitsbeoordeling, wettigheidstoets en andere beoordelingscriteria.*
- 14 Er wordt opgemerkt dat de bestemming gewijzigd wordt*
- 15. De bezwaarindiener is van oordeel dat artikel 4.3.1. VCRO wordt geschonden*
- 16. Het project veroorzaakt waardevermindering van percelen in de omgeving*

17. Er wordt opgemerkt dat de vergunningverlenende geen rekening houdt met de stem van de eigenaars van de aanliggende percelen en baseert zich eenzijdig op het plan van de projectontwikkelaar.

*Behandeling bezwaren door de waarnemend GSA*

1 Het bezwaar wordt niet weerhouden. Het betreft geen stedenbouwkundige materie

2 Indien er melding wordt gedaan bij de Technische Dienst van de gemeente Schoten kan de gemeentelijke bouwtoezichter de werken komen inspecteren. De bouwheer is ertoe verplicht de werken uit te voeren zoals deze vergund is en de werken uit te voeren al 'een goede huisvader', alle maatregelen dienen genomen te worden om schade aan andere eigendommen te voorkomen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

3 Het bezwaar wordt niet weerhouden. Het betreft geen stedenbouwkundige materie

4 Het project voorziet de aanplant van 5 hoogstammige bomen, inheemse heesterborders, inheemse vogelbosjes en een groene omkadering. Het bezwaar wordt niet weerhouden

5. In de vergunning verleend in 2011 werd er inderdaad een draadafsluiting of betonplaten voorzien op de perceelsgrenzen. In de huidige aanvraag voorziet men een beukenhaag op 50cm van de perceelsgrenzen Deze kan geplaatst worden zonder de toestemming van de belendende eigenaars. Indien men een afsluiting wenst op de perceelsgrenzen dient men hier in overeen te komen met de belendende eigenaars. Dit is geen stedenbouwkundige materie waardoor het bezwaar ook niet wordt weerhouden.

6. Het perceel is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming Voor wat betreft de aspecten infiltratie en afstromingshoeveelheid kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater Het hemelwater dat op het dakoppervlak van de dubbelwoningen valt, wordt afgevoerd naar een hemelwaterput voor hergebruik van 7500 liter per woning (compenseert 200m<sup>2</sup>) Het hemelwater dat op het dakoppervlak van de poortwoning valt, wordt afgevoerd naar een hemelwaterput voor hergebruik van 4000 liter (compenseert 80m<sup>2</sup>) Tevens voorziet men de plaatsing van een buffer met een inhoud van 12 000 liter. De hemelwaterputten zijn voorzien van een overloop naar de afwaartse RWA-afvoer. De terreinverharding wordt aangelegd in waterdóorlatende klinkers Op deze manier wordt voldaan aan de hemelwaterverordening. Voor wat betreft het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significante negatieve effecten verwacht Betreffende het aspect overstromingsgevoeligheid is de gemeente (beheerder van de Brakkenbeek) de bevoegde instantie. Een deel van het terrein wordt opgehoogd Eventuele inname van ruimte voor overstromingswater moet daarbij worden gecompenseerd door te werken met een neutrale grondbalans. De vloerpeilen van de woningen dienen voldoende hoog te liggen (min 30cm boven het hoogst gekende overstromingspeil) Zoals we uit het digitaal hoogtemodel en de watertoetskaart kunnen afleiden, dienen de woningen dan te worden opgericht op minimum 10 80m TAW. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

7. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 7 woningen. Er zijn 22 ondergrondse autostaanplaatsen en 7 bovengrondse autostaanplaatsen voorzien Dit zijn meer dan 2 autostaanplaatsen per woning wat ruim voldoende is Er zal geen bijkomende parkeerdruk ontstaan in de straat, op het eigen terrein worden voldoende autostaanplaatsen voorzien .Op betreffend perceel bevonden er vroeger een aantal garageboxen, zodat er reeds auto's op- en afrijden op het perceel. De maatregelen zoals destijds genomen (zone 30 en dergelijke) blijven onverminderd van toepassing De verkeersveiligheid blijft gegarandeerd en blijft nagenoeg ongewijzigd t.o.v. de bestaande situatie. Er wordt wel geopteerd voor voldoende signalisatie om de verkeersveiligheid te garanderen Het bezwaar wordt niet weerhouden.

8. Het bezwaar wordt niet weerhouden. Het betreft geen stedenbouwkundige materie

9. Alle woningen werden geschakeld met de dakhelling naar de respectievelijke perceelsgrenzen waardoor steeds binnen de 45° van deze perceelsgrenzen wordt gebleven Het bezwaar wordt niet weerhouden

10. Men vraagt wel degelijk een vergunning voor de bouw van de poortwoning ook al wordt dit niet voldoende gespecificeerd in de nota Wij, de technische dienst van de gemeente Schoten, moeten uitgaan van de gekregen plannen

A) Het binnengebied is bedoeld als semi-publieke ruimte, geen openbare ruimte Het bezwaar wordt niet weerhouden

B) Er werd advies verleend door de hulpverleningszone Rand Er werd geen opmerking gegeven betreffende de breedte van de inrit waardoor kan worden gesteld dat de doorgang voldoende breed is Het bezwaar wordt niet weerhouden

C) Er worden waterdoorlatende verhardingen voorzien Tevens voorziet men ook in de plaatsing van hemelwaterputten en een buffering met een inhoud van 12 000 liter. Het bezwaar wordt niet weerhouden

D) Op betreffend perceel bevonden er vroeger een aantal garageboxen, zodat er reeds auto's op- en afrijden op het perceel De maatregelen zoals destijds genomen (zone 30 en dergelijke) blijven onverminderd van toepassing De verkeersveiligheid blijft gegarandeerd en blijft nagenoeg ongewijzigd t.o.v. de bestaande situatie Er wordt wel geopteerd voor voldoende signalisatie om de verkeersveiligheid te garanderen. Het bezwaar, wordt niet weerhouden

E) De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 7 woningen. Er zijn 22 ondergrondse autostaanplaatsen en 7 bovengrondse autostaanplaatsen voorzien Dit zijn meer dan 2 autostaanplaatsen per woning wat ruim voldoende is Er zal geen bijkomende parkeerdruk ontstaan in de straat, op het eigen terrein worden voldoende autostaanplaatsen voorzien Het bezwaar wordt niet weerhouden.

11. Het bezwaar wordt niet weerhouden Het betreft geen stedenbouwkundige materie

12. Het bezwaar wordt niet weerhouden Aangaande het openbaar onderzoek in juli. Datum indiening 14 juni 2017, volledig en ontvankelijk 13 juli 2017, dus schrijft het decreet voor dat het openbaar onderzoek moet aanvangen 10 dagen na de volledig en ontvankelijk verklaring Dat deze periode samenvalt met een vakantieperiode is dan onvermijdelijk Alleszins is het normdoel bereikt aangezien er met kennis van zaken een bezwaarschrift is ingediend geworden. Het openbaar onderzoek betreffende bovenvermelde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd op de voorgeschreven wijze door middel van aanplakbiljetten aan het publiek bekendgemaakt Het dossier werd vanaf bovenvermelde datum van opening tot bovenvermelde datum van sluiting ter inzage van het publiek gelegd en alle aanpalende eigenaars van het betrokken bouwperceel zijn persoonlijk en schriftelijk, tegen ontvangstbewijs, verwittigd Het openbaar onderzoek werd in het college van 29 augustus 2017 afgesloten Het besluit was dat er voldaan werd aan de vereisten van ruchtbaarheid

13. Er worden verschillende argumenten aangehaald dewelke al betrekking hebben op een genomen beslissing (vergunning/weigering), in de huidige situatie gaat het echter enkel over een openbaar onderzoek wat gevoerd moet worden, waarbij kennis kan genomen worden van bezwaren van de belanghebbenden, en waarna een besluit dient genomen te worden aangaande het dossier. Het is dan ook voorbarig te stellen dat gelijkheidsbeginsel, opportuniteitsbeoordeling, wettigheidsstoets en andere beoordelingscriteria niet werden nageleefd aangezien deze op het moment van het openbaar onderzoek nog niet gekend was. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

14. De bestemming wordt niet gewijzigd, de percelen van de aanvraag zijn volgens het Gewestplan Antwerpen (3/10/1979) gelegen in woongebied, hier wordt niets gewijzigd. Bovendien worden er woningen voorzien binnen het woongebied wat principieel

*aanvaardbaar is, er kan dan ook niet ingezien worden waar de schending van artikel 1.1.4 VCRO geschaad wordt Het bezwaar wordt niet weerhouden.*

*15. Wederom is dit voorbarig, er dient herhaald te worden dat in de fase van het openbaar onderzoek nog geen beslissing omtrent de aanvraag werd genomen door het college van burgemeester en schepenen De verschillende aspecten zoals o a. de functionele inpasbaarheid van het project, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, het bodemrehef en hmderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid zullen bij de uiteindelijke besluitvoiming wel degelijk in overweging worden genomen en beoordeeld worden Het bezwaar wordt niet weerhouden.*

*16. Waardevermindering is geen stedenbouwkundige materie Het bezwaar wordt niet weerhouden*

*17. Er wordt bij alle stedenbouwkundige aanvragen uitgegaan van een aanvrager/projectontwikkelaar en het dus eigen is aan de procedure dat de ingediende plannen worden beoordeeld Het bezwaar wordt niet weerhouden.*

*Advies waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar*

*Het advies van de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd uitgebracht op 4 oktober 2017 en luidt als volgt*

*...*

*Gemeentelijke parkeerverordening*

*De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, zoals goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van 21.10.2010 is van toepassing*

*De voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van 7 eengezinswoningen op een perceel in een binnengebied. Er werden reeds 4 eengezinswoningen gebouwd op het perceel Het aantal parkeerplaatsen per woning is voldoende en conform het ontwerp van parkeerverordening (1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid) Een deel van de parkeerplaatsen bevindt zich bovengronds Op het plein zelf zijn open parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers Gezien de grootte van het woonproject dienden alle parkeerplaatsen voor de bewoners ondergronds gerealiseerd te worden om op deze manier een kwalitatieve open ruimte te creëren Hier wordt nu aan voldaan, er worden maar liefst 22 ruime autoboxen voorzien ondergronds dewelke toegankelijk zijn via een centraal inkomgebouw op het plein. Gezien de bestaande parkeerdruk in de omgeving dienen op bovengronds niveau ook een aantal open parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd te worden Deze bezoekersparking zijn kwalitatief geïntegreerd in de open ruimte van het project. Momenteel worden er 7 autostaanplaatsen voorzien voor bezoekers op het plein. We kunnen hierdoor stellen dat er voldaan werd aan de gemeentelijke parkeerverordening.*

*...*

*Watertoets*

*Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) m hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing*

*Het perceel van de aanvraag is gelegen in overstromingsgevoelig gebied Door de toename van de verharde en de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt Er werd bij het dossier een formulier voor de controle van de*

hemelwaterverordening toegevoegd. Er wordt hierbij bij elke nieuwe eengezinswoning een hemelwaterput van 5000 liter voorzien en een bufferleiding met een bufferinhoud van 21175 liter. Er wordt hierbij voldaan aan de huidige hemelwaterverordening. Daarnaast voorziet men ook een grotere buffering dan vereist. Echter werden er op de plannen andere gegevens weergegeven. Er wordt in de voorwaarden opgelegd dat er dient te worden voldaan aan de hemelwaterverordening van 5 juli 2013, zoals opgesteld in het formulier 'toetsing aan de hemelwaterverordening' toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### *Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

...

##### *Motivatie*

Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Schoten kunnen binnengebieden ontwikkeld worden conform het verdichtings- en inbreidingsbeleid. Het GRS vraagt wel om ieder project te toetsen op vlak van aanvaardbare dichtheid en kwalitatieve invulling. Allereerst zal de kwalitatieve invulling van het project bekeken worden.

In dit project is het tuin aan tuin principe en de realisatie van eengezinswoningen voor de omgeving een pluspunt. Het aantal bouwlagen (1 verdiep en licht hellend dak) is conform de omliggende bebouwing en zorgt voor een afbouw naar de omliggende percelen toe. Het project vormt een architecturale eenheid. Doordat de volumes speels worden ingeplant binnen dit gebied ontstaat er een mooi afgewerkte pleinwand en een licht voorkomend volume door de speelsheid en het feit dat het om half open bebouwingen gaat. De kwaliteit is dan ook goed door meer variatie te brengen en dezelfde volumes steeds te spiegelen en draaien. Door verschillende volumes en breedtes af te wisselen brengt men dus meer variatie in deze eenheid.

Omwille van de veiligheid, de zichtbaarheid en de toegankelijkheid van het domein voor hulpdiensten en vuilniskar is de doorgang van 4,06 meter breedte en 4 meter tot 5,35 meter hoogte aan de Laaglandlei aanvaardbaar. Door de verplichting van beide wachtgevels of toekomstige wachtgevels af te werken was men genoodzaakt om vooraan ook een volume te voorzien. Door dit volume architecturaal zoveel mogelijk open te werken slaagt men erin de openheid van het gebied toch te behouden en het gebied dus niet helemaal af te sluiten van het straatgebeuren. De poortwoning voldoet aan het traditionele kempense gabarit (17-13-9), het gelijkvloers en het eerste verdieping wordt zelfs beperkt tot een bouwdiepte van 12 meter om alzo een betere aansluiting te verkrijgen met het aanpalende pand. Qua vormgeving zorgt het poortgebouw voor een open karakter naar het binnengebied toe, zo wordt de doorrij doorgetrokken naar de eerste verdieping en betreft het een vrij open volume door daarenboven ook nog eens met een glazen inkompartij te werken.

Het aantal parkeerplaatsen per woning is voldoende en conform het ontwerp van parkeerverordening (1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid). Een deel van de parkeerplaatsen bevindt zich bovengronds. Op het plein zelf zijn 7 open parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. Gezien de grootte van het woonproject dienden alle parkeerplaatsen voor de bewoners ondergronds gerealiseerd te worden om op deze manier een kwalitatieve open ruimte te creëren. Hier wordt nu aan voldaan, er worden maar liefst 22 ruime autoboxen voorzien ondergronds dewelke toegankelijk zijn via een centraal inkomgebouw op het plein.

Vervolgens zal de voorgestelde dichtheid, namelijk 11 woningen op een perceel van 4259,5 m<sup>2</sup>, getoetst worden aan de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Per wooneenheid

*wordt er dus een grondoppervlakte van +1- 387m<sup>2</sup> voorzien Als we dit vergelijken met de omgeving dan is de densiteit van dit project aanvaardbaar en overstijgt het project de draagkracht van de omgeving niet Als we de gemiddelde perceelsoppervlaktes nemen van de omliggende percelen dan bedraagt dit 255m<sup>2</sup> per perceel met als maximum 712m<sup>2</sup> en als minimum 105m<sup>2</sup> In alle redelijkheid dient men dan ook te oordelen dat een gemiddelde perceelsgrootte van 387m<sup>2</sup> inpasbaar is in deze omgeving en aldus, zoals eerder vermeld, de draagkracht van deze omgeving met zal overstijgen De woningen individueel in het binnengebied hebben een bebouwde oppervlakte van gemiddeld 95m<sup>2</sup> wat eveneens bestaanbaar is in de omgeving en dus aanvaardbaar.*

...

*Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 4 oktober 2017 op voorwaarde dat bijkomende voorwaarde opgenomen wordt:*

*Er dient een draadafsluiting van 1.80m met beplanting geplaatst te worden op of net naast de perceelsgrenzen om de privacy en veiligheid van de omliggende woningen en tuinen te verzekeren. De voorziene haag op 50cm van de perceelsgrenzen dient behouden te blijven zoals voorzien in de vergunningsaanvraag, zodat er in een voldoende groene buffering wordt voorzien naar de aangrenzende eigendommen.*

..."

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 30 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2018 om de behandeling van het beroep te verdagen met het oog op het verkrijgen van de nodige verduidelijkingen in verband met de watertoets.

Op 6 februari 2018 wordt de hoorzitting georganiseerd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 7 maart 2018 de beroepen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 15 maart 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

*Beslissing over de zaak der wegen:*

*Indien de toegangsweg over een publiek of een semipubliek karakter beschikt, dan heeft de gemeenteraad een beslissingsbevoegdheid over de 'zaak der wegen'.*

*In casu wordt het perceel toegankelijk gemaakt via een private wegenis.*

*Bij gebrek aan een definitie van het begrip 'private toegangsweg', dient het begrip in de gewone spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, meer bepaald als een weg die enkel voor het eigen gebruik van het betrokken gebouw bestemd is.*



*Het dient dus te gaan om een weg die rechtstreeks toegang geeft tot het in art. 4.3.5 §1 VCRO bedoelde stuk grond met het gebouw waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.*

*Een ontsluitingsweg die toegang verleent tot meerdere andere percelen kan niet aanzien worden als een "private toegangsweg". Bovendien wordt in de memorie van toelichting gesteld: de bestaande rechtspraak en rechtsleer betreffende de voldoende uitgeruste weg kunnen behouden blijven. Zo-blijft het ook in de toekomst zo dat er geen stedenbouwkundige noch juridische redenen voorhanden zijn die een onderscheid kunnen verantwoorden tussen een stuk grond dat in de volle breedte paalt aan een openbare weg of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt. In dat laatste geval blijft de regel behouden dat de toegangsweg niet noodzakelijk eigendom moet zijn van de aanvrager en dat de private toegangsweg zélf niet voldoende moet uitgerust zijn.*

*In casu verleent de ontsluitingsweg enkel toegang aan de eigen percelen, de afvalophaling en de brievenbussen gebeurt enkel aan de Laaglandweg en niet via de ontsluitingsweg.*

*Er dient dus te worden vastgesteld dat de wegenis niet aan de gemeenteraad dient voorgelegd te worden.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

*Omgeving:*

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

*De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing met voornamelijk eengezinswoningen.*

*Het project is functioneel inpasbaar in de omgeving.*

*In de ruime omgeving zijn verschillende gemeenschapsvoorzieningen (gemeentehuis, scholen, jeugdverenigingen, kerk, ...) alsook verschillende handelszaken terug te vinden.*

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

*De aanvraag situeert zich in een binnengebied dat omgeven wordt door de achtertuinen van de woningen gelegen langs de Laaglandlei, Lindenlei en Villerslei. Het binnengebied is toegankelijk via de Laaglandlei.*

*Het betrokken perceel heeft volgens de kadastrale gegevens een oppervlakte van +/- 4259,5m².*

*Het parkeren wordt volledig opgevangen op het eigen terrein.*

*De ondergrondse parkeergarages zijn voldoende groot om fietsen te stallen.*

*De bijkomende verkeersimpact van 7 bijkomende woningen zal snel opgenomen worden in de verkeerstroom. Bovendien noodzaakt de ligging geen intensief autoverkeer.*

*Volgens beroepers zal de draagkracht van het binnengebied overschreden worden en de moderne bouwstijl zou niet passen in de wijk met klassieke woningen.*

*De gemeente Schoten is geen landelijke gemeente, maar is gelegen in verstedelijkt gebied. Versterking van de dorpskernen is aangewezen. In de omgeving bevinden zich scholen en handel. Openbaar vervoer is op wandelafstand.*

*Inkijk en privacy:*

*Beroeper van Lindenlei 20 woont in een huis dat zich niet in het gesloten bouwlint van de straat bevindt, maar achteraan het perceel.*

*...*

*Uit de luchtfoto blijkt dat het niet de woningen van het project zijn die te dicht bij de perceelsgrens worden gebouwd, maar dat het de woning van beroeper is die zich dicht tegen de achterperceelsgrens bevindt.*

*Bovendien maakt de woning die reeds zichtbaar is op de luchtfoto geen deel uit van de huidige aanvraag, maar werd deze vergund in 2012. De andere woningen liggen allen verder af van de woning van beroeper.*

*In de aanvraag wordt steeds een ruime afstand van de aanpalende percelen gebouwd en de nieuwe woningen zijn beperkt van hoogte. De hinder van privacy en inkijk is voor een dergelijk verstedelijkt gebied te beschouwen als normale hinder. Van beroepers wordt een zekere tolerantie verwacht voor wonen in een dicht bebouwde wijk en zeker indien de eigen woning zelf op een niet gebruikelijke manier werd ingeplant.*

*Door de aanvrager werden verbeterde plannen bijgebracht van de riolering. De plannen zijn nu overeenstemmend met het watertoetsformulier. Op basis hiervan heeft rio-link/Aquafin een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 13/02/2018.*

*De volgende voorwaarden werden opgelegd:*

*...*

*Door beroeper werd naar aanleiding van het verslag PSA volgende opmerkingen gemaakt:*

- *Over de zaak der wegen:*

*"Er wordt enkel en alleen aangegeven dat een poortwoning zal worden voorzien, zodat 'een open karakter' zal worden voorzien naar het binnengebied toe. Uit de vergunningsaanvraag kan ook niet worden afgeleid of er gewerkt zal worden met een poort, bareel, of enig systeem waarbij de weg effectief wordt afgesloten. Op de plannen wordt alleszins niets van afsluiting voorzien, zodat het binnengebied voor iedereen toegankelijk zal zijn.*

*Hieruit kan bijgevolg niet worden afgeleid dat de weg privaat is."*

*Of de in de aanvraag voorziene wegenis een openbaar of een quasi openbare bestemming zal krijgen, is een feitenkwestie, en zal beoordeeld moeten worden aan de hand van de concrete feitelijke gegevens van elk dossier.*

*Hierbij enkele vragen die gesteld kunnen worden om uit te maken of het gaat om een openbare of private wegenis :*

1. *Hoe zit het met de toegang voor derden? Wordt toegang verleend voor het ruime publiek tot achterliggende percelen? Wordt een verbinding voorzien naar achterliggende straten?*
2. *Hoe gebeurt de huisvuilophaling? Dient het domein te worden betreden voor de huisvuilophaling?*
3. *Hoe gebeurt de postbedeling? Waar en hoe worden de brievenbussen voorzien? Op het domein zelf of aan de straat?*
4. *Hoe wordt de aansluiting van de riolering voorzien? Op het bestaande netwerk? Of privaat tracé voor nutsleidingen en riolering?*

5. De enkele overweging dat de toegangsweg 'kan' worden afgesloten door een hekken en dat een verkeerstekken moet aangeven dat het gaat om een private wegeenis, volstaat niet om te besluiten dat het gaat om een private weg in de zin dat het gebruik van die weg geen openbaar of semi-openbaar karakter heeft.

1. De toegang is geconcipieerd als een overdekte oprit zoals vele in de straat. De plannen voorzien een gemeenschappelijk plein, dat op zich geen derden zal aantrekken, maar enkel dienstig is als circulatieruimte voor bewoners. Er is ook geen verbinding naar achtergelegen straten of percelen.

2. De afvalophaling dient te gebeuren door een private firma. Dit zal als voorwaarde te worden opgelegd.

3. De brievenbussen dienen te worden voorzien aan de straat. De plannen worden in rood gewijzigd.

4. De riolering en nutsleidingen worden uitgevoerd via een privaat tracé

5. De toegang dient te worden voorzien van een bord met de vermelding 'private weg'.

Zoals wordt gesteld is geen van deze maatregelen op zich voldoende om te beslissen dat het een private weg betreft, de combinatie van bovenvermelde maatregelen zijn wel voldoende om te beslissen dat het geen publieke noch semi-publieke weg betreft en daarom geen gemeenteraadsbeslissing nodig is.

Volgens beroeper past de dichtheid van de aanvraag niet in de omgeving:

Volgens beroeper is de perceelsoppervlakte van de van de onmiddellijke omgeving veel grote is dan in de onderhavige aanvraag is voorzien. De beroeper beperkt zich echter in deze visie tot de percelen in de onmiddellijke nabijheid van het eigen perceel.

Aan de andere zijde, naast de oprit zijn de gronden en huizen kleiner dan deze voorzien in de aanvraag. Dit zet zich ook verder aan de overzijde van Laaglandlei.

...

Beroeper stelt dat de gemeente Schoten het grondoppervlakte per woning verkeerd heeft berekend omdat ook de gemeenschappelijke gedeelten mee worden gerekend. Beroeper beperkt zich tot de loutere vaststelling hiervan maar laat na uit te verduidelijken waarom deze gedeelten niet mogen worden meegerekend in dit project en bij een ander project de oprit, tuin en garages wel worden meegerekend, ook bij meergezinswoningen.

Beroeper vergist zich ook tussen stedelijk gebied en verstedelijkt gebied zoals ,vermeld in de nota PSA. Het stedelijke karakter van de omgeving kan niet worden ontkend, omdat dit bestaat uit vrijwel uitsluitend gesloten bebouwing, appartementen, scholen, horeca en handel.

De deputatie stelt vast dat in de gemeente Schoten een afvalreglement van toepassing is waarin wordt gesteld dat afvalophaling niet privaat mag worden georganiseerd. De vuilbakken dienen op de berm van de Laaglandlei geplaatst te worden.

...

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen en onder de volgende voorwaarden:

- De adviezen van rio-link/Aquafin strikt na te leven
- Het advies van de brandweer strikt na te leven

- *De brievenbussen dienen te worden voorzien aan de straat. De plannen worden in rood gewijzigd.*
- *De toegang dient te worden voorzien van een bord met de vermelding 'private weg'.*
- ...

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt het volgende omtrent haar belang bij de vordering:

“ ...

*12. Verzoekende partij zal als gevolg van onderhavige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ten eerste inkijk en privacyhinder ondervinden.*

*De tuin van verzoekende partij grenst aan het binnengebied. De woning van verzoekende partij is achteraan aan het perceel gelegen, zodat de nog op te richten woningen aan de zijde van de Lindenlaan, een enorme privacyhinder zullen opleveren en de bestaande hinder enkel nog maar zullen versterken.*

*De woningen worden slechts op enkele meters van de woning van verzoekster opgericht, zodat inkijk onvermijdelijk is. Ook wanneer de bewoners van deze nieuw op te richten woningen in hun tuin zullen zitten, zullen zij onvermijdelijk inkijk hebben op het perceel en de woning van verzoekster. De vergunningsaanvraag schendt dan ook de privacy van verzoekende partij.*

*Onderstaande foto werd genomen van op het eerste verdiep van de woning van verzoekster en toont aan dat de privacyhinder op ernstige wijze zal geschonden worden indien de stedenbouwkundige vergunning zou worden uitgevoerd.*

...

*13. Ook het woongenot en uitzicht van verzoekende partij op het groene binnengebied zal door middel van het project volledig verdwijnen. Verzoekende partij zal nu enkel nog maar uitkijken op de woningen, die overigens heel dicht tegen de perceelsgrens gebouwd zijn.*

*Zoals uit de foto's en de plannen blijkt, zijn de tuinen van de nog te bouwen eengezinswoningen ook gericht naar de woning van verzoekster, zodat ook in de zomer wanneer de bewoners in hun tuin zitten, verzoekende partij te maken zal krijgen met lawaaihinder.*

*Het is dan ook overduidelijk dat het rustig genot van verzoekende partij zal verdwijnen en zij zal te kampen krijgen met privacyhinder, inkijk en lawaaihinder.*

14. Daarenboven is het perceel van verzoekende partij en het perceel in kwestie gelegen in overstromingsgevoelig gebied en zijn zij in het verleden reeds meermaals geconfronteerd geweest met wateroverlast.

...

Het project zal ervoor zorgen dat het gehele binnengebied voor het overgrote deel zal worden verhard, zodat het zeker is dat er schade zal worden veroorzaakt op de waterhuishouding. Verzoekende partij stelt daarenboven vast dat de verwerende partij geen degelijke watertoets heeft uitgevoerd, zodat zij een terechte vrees heeft dat de gevolgen van dit project op de waterhuishouding geenszins goed werden onderzocht en ingeschat.

15. Daarenboven is verzoekende partij van oordeel dat onderhavig project mobiliteitsproblemen zal opleveren voor de onmiddellijke omgeving, aangezien maar liefst zeven nieuwe woningen worden opgericht in het binnengebied, naast de reeds vier opgerichte eengezinswoningen. Dit heeft tot gevolg dat het verkeer zal toenemen in de onmiddellijke omgeving, terwijl reeds recent een nieuw project werd opgericht in de Villerslei, waardoor eveneens de verkeersintensiteit werd verhoogd.

Wanneer al deze inwoners gelijktijdig vertrekken of aankomen, wat zeker niet ondenkbaar is tijdens de spitsuren, zal dit de Laaglandlei, Lindenlei en omgeving verkeersoverlast kunnen bezorgen. De auto's moeten immers via een smalle toegang van vier meter het binnengebied binnenrijden, zodat het ook niet mogelijk is om tegelijkertijd in en uit te rijden.

16. Dit alles op zich is reeds afdoende om het belang in hoofde van verzoekende partij te erkennen.

17. Hoe dan ook is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat een partij moet geacht worden minstens een voldoende procedureel belang te hebben bij het instellen van een beroep tegen een vergunningsbeslissing, wanneer deze beslissing de afwijzing inhoudt van het door deze partij ingestelde administratieve beroep.

Verzoekende partij verwijst in dit verband naar de rechtspraak van Uw Raad waarin wordt geoordeeld als volgt (A. Maes, Raad voor Vergunningsbetwistingen Leidraad bij de procedure en overzicht van de rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2015, 158, met verwijzing naar RvVb 23 november 2011, nr. A/2011/171):

...

Verzoekende partij heeft tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend op 18 augustus 2018 en heeft na de vergunningsbeslissing van het Schepencollege van de gemeente Schoten van een administratief beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen op 30 november 2017, dat vervolgens werd afgewezen als ontvankelijk doch ongegrond (stukken 6 en 7).

Het belang van verzoekende partij kan dan ook niet worden ontkend.

18. Ten overvloede wordt nog verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State, waarin terecht wordt aangenomen dat de eigenaar van een naburig perceel alleen al daaruit een voldoende gekwalificeerd belang put om zich te kunnen voorzien tegen een vergunningsbeslissing (zie de rechtspraak aangehaald bij J. Baert en G. Debersaques, Raad van State - Afdeling Administratie. 2. Ontvankelijkheid, Brugge, die Keure, 1996, 218-219, nr. 231).

..."

2.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

2. Verzoekers in tussenkomst betwisten het belang van verzoekende partij.
  3. Verzoekende partij verwijst wat betreft het belang naar de hinder die zij meent te zullen ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.
  4. Echter dient vastgesteld dat de vergunde werken uit de bestreden beslissing reeds middels een besluit dd. 9 februari 2012. Van de 10 vergunde woningen op het binnengebied, werden er toen slechts 4 gebouwd. Door het verval van betreffend vergunningsbesluit, werd een nieuwe aanvraag ingediend met als voorwerp de overige niet-gebouwde woningen.
  5. De bestreden beslissing is identiek aan de vergunning van 2012. Dit vergunningsbesluit werd door verzoekende partij in 2012 niet aangevochten bij uw Raad, waaruit enkel kan worden opgemaakt dat verzoekende partij akkoord was met het voorwerp van betreffend project.
  6. Nu een identieke aanvraag wordt ingediend, en logischerwijze opnieuw wordt vergund, kan niet worden aangenomen dat verzoekende partij nog over een belang beschikt om de bestreden beslissing aan te vechten.
  7. Gelet op het niet aanvechten van het identieke project in 2012, kan verzoekende partij geen blijk geven van een afdoende belang bij haar verzoekschrift.
  8. Het verzoek tot vernietiging is onontvankelijk.
- ...”

3.

De verzoekende partij reageert hierop als volgt:

“ ...

10. Overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO kan een beroep tot vernietiging en/of schorsing worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

11. Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is (RvVb 6 april 2011, nr. A/2011/0043).

Het volstaat dat een verzoekende partij het bestaan van de hinder of de nadelen voldoende aannemelijk maakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft en tegelijk aantoonst 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 (RvVb 30 november 2011, nr. A/2011/0180; RvVb 26 april 2011, nr. A/2011/0052; RvVb 20 april 2011, nr. A/2011/0048; RvVb 20 april 2011, nr. A/2011/0049).

Zo werden in de rechtspraak reeds aanvaard als hinder en/of nadelen die een verzoeker kan invoeren om zijn belang te ondersteunen (referenties bij F. Haentjens, “Strengere rechtspraak RvVb inzake nabuurschap vindt geen bijval bij RvS”, TOO 2014, afl. 4, 531):

- ‘de mogelijke aantasting van het woongenot, verkeershinder, lawaaihinder en visuele hinder’ (RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0584);
- ‘de visuele verstoring van haar uitzicht’ (RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0581);

- 'dat zij zonlicht zullen verliezen, dat hun uitzicht wordt aangetast en dat er een directe inkijk mogelijk is vanuit de vergunde woning' (RvVb 16 september 2014, nr. S/2014/0129);
- 'verminderde lichtinval' (RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0588).

12. Verzoekende partij zal als gevolg van onderhavige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ten eerste inkijk en privacyhinder ondervinden.

*De tuin van verzoekende partij grenst aan het binnengebied. De woning van verzoekende partij is achteraan aan het perceel gelegen, zodat de nog op te richten woningen aan de zijde van de Lindenlaan, een enorme privacyhinder zullen opleveren en de bestaande hinder enkel nog maar zullen versterken.*

*De woningen worden slechts op enkele meters van de woning van verzoekster opgericht, zodat inkijk onvermijdelijk is. Ook wanneer de bewoners van deze nieuw op te richten woningen in hun tuin zullen zitten, zullen zij onvermijdelijk inkijk hebben op het perceel en de woning van verzoekster. De vergunningsaanvraag schendt dan ook de privacy van verzoekende partij.*

*Onderstaande foto werd genomen van op het eerste verdiep van de woning van verzoekster en toont aan dat de privacyhinder op ernstige wijze zal geschonden worden indien de stedenbouwkundige vergunning zou worden uitgevoerd.*

...

13. Ook het woongenot en uitzicht van verzoekende partij op het groene binnengebied zal door middel van het project volledig verdwijnen. Verzoekende partij zal nu enkel nog maar uitkijken op de woningen, die overigens heel dicht tegen de perceelsgrens gebouwd zijn.

*Zoals uit de foto's en de plannen blijkt, zijn de tuinen van de nog te bouwen eengezinswoningen ook gericht naar de woning van verzoekster, zodat ook in de zomer wanneer de bewoners in hun tuin zitten, verzoekende partij te maken zal krijgen met lawaaihinder.*

*Het is dan ook overduidelijk dat het rustig genot van verzoekende partij zal verdwijnen en zij zal te kampen krijgen met privacyhinder, inkijk en lawaaihinder.*

14. Daarenboven is het perceel van verzoekende partij en het perceel in kwestie gelegen in overstromingsgevoelig gebied en zijn zij in het verleden reeds meermaals geconfronteerd geweest met wateroverlast.

...

*Het project zal ervoor zorgen dat het gehele binnengebied voor het overgrote deel zal worden verhard, zodat het zeker is dat er schade zal worden veroorzaakt op de waterhuishouding. Verzoekende partij stelt daarenboven vast dat de verwerende partij geen degelijke watertoets heeft uitgevoerd, zodat zij een terechte vrees heeft dat de gevolgen van dit project op de waterhuishouding geenszins goed werden onderzocht en ingeschat.*

15. Daarenboven is verzoekende partij van oordeel dat onderhavig project mobiliteitsproblemen zal opleveren voor de onmiddellijke omgeving, aangezien maar liefst zeven nieuwe woningen worden opgericht in het binnengebied, naast de reeds vier opgerichte eengezinswoningen. Dit heeft tot gevolg dat het verkeer zal toenemen in de

*onmiddellijke omgeving, terwijl reeds recent een nieuw project werd opgericht in de Villerslei, waardoor eveneens de verkeersintensiteit werd verhoogd.*

*Wanneer al deze inwoners gelijktijdig vertrekken of aankomen, wat zeker niet ondenkbaar is tijdens de spitsuren, zal dit de Laaglandlei, Lindenlei en omgeving verkeersoverlast kunnen bezorgen. De auto's moeten immers via een smalle toegang van vier meter het binnengebied binnenrijden, zodat het ook niet mogelijk is om tegelijkertijd in en uit te rijden.*

16. *Dit alles op zich is reeds afdoende om het belang in hoofde van verzoekende partij te erkennen.*

17. *Hoe dan ook is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat een partij moet geacht worden minstens een voldoende procedureel belang te hebben bij het instellen van een beroep tegen een vergunningsbeslissing, wanneer deze beslissing de afwijzing inhoudt van het door deze partij ingestelde administratieve beroep.*

*Verzoekende partij verwijst in dit verband naar de rechtspraak van Uw Raad waarin wordt geoordeeld als volgt (A. Maes, Raad voor Vergunningsbetwistingen Leidraad bij de procedure en overzicht van de rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2015, 158, met verwijzing naar RvVb 23 november 2011, nr. A/2011/171):*

*“Ook wanneer de deputatie het administratief beroep van een partij uitdrukkelijk en kennelijk zonder meer ontvankelijk heeft verklaard, heeft de deputatie de verzoekende partij minstens een procedureel belang verschaft bij de procedure voor de Raad, waardoor de deputatie het belang van de verzoekende partij niet langer met gunstig gevolg kan betwisten voor de Raad.”*

*Verzoekende partij heeft tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend op 18 augustus 2018 en heeft na de vergunningsbeslissing van het Schepencollege van de gemeente Schoten van een administratief beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen op 30 november 2017, dat vervolgens werd afgewezen als ontvankelijk doch ongegrond (stukken 6 en 7).*

*Het belang van verzoekende partij kan dan ook niet worden ontkend.*

18. *Ten overvloede wordt nog verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State, waarin terecht wordt aangenomen dat de eigenaar van een naburig perceel alleen al daaruit een voldoende gekwalificeerd belang put om zich te kunnen voorzien tegen een vergunningsbeslissing (zie de rechtspraak aangehaald bij J. Baert en G. Debersaques, Raad van State - Afdeling Administratie. 2. Ontvankelijkheid, Brugge, die Keure, 1996, 218-219, nr. 231).*

19. *De verwerende partij betwist het belang van verzoekende partij niet. De tussenkomende partijen formuleren daarentegen in hun schriftelijke uiteenzetting een zgn. exceptie van onontvankelijkheid van het verzoekschrift.*

20. *De tussenkomende partijen beweren dat de verzoekende partij haar belang verloren zou hebben omdat zij geen beroep bij Uw Raad zou hebben ingesteld tegen het initiële deputatiebesluit van 9 februari 2012, waar zagezegd enkel uit zou kunnen opgemaakt worden dat verzoekende partij akkoord zou zijn gegaan met het voorwerp van het (toenmalig) project, hetgeen op heden opnieuw zou zijn vergund door verwerende partij,*



*met uitzondering van het gedeelte dat reeds werd uitgevoerd (zie schriftelijke uiteenzetting blz. 4).*

21. Voorts vermelden de tussenkomende partijen dat verzoekende partij hinder zal ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing. Deze door verzoekster omschreven hinder wordt, voor wat betreft de ontvankelijkheid van het verzoekschrift, niet betwist. Tussenkomende partijen hebben zich alleszins de moeite bespaard om deze hinderaspecten te weerleggen, hetgeen op zich al veelzeggend is.

22. De exceptie kan niet worden weerhouden. In onderhavige procedure wordt immers niet betwist dat de thans bestreden beslissing een nieuwe stedenbouwkundige vergunning uitmaakt met als doel de overige zeven woningen te kunnen realiseren, aangezien de vergunningsbeslissing dd. 9 februari 2012 van rechtswege is komen te vervallen. De vergunningsbeslissing van 9 februari 2012 is derhalve definitief uit het rechtsverkeer verdwenen en de tussenkomende partijen kunnen derhalve geen rechten (meer) ontleen aan voormelde vervallen vergunningsbeslissing.

23. Dit betreft overigens de reden waarom de tussenkomende partijen überhaupt een nieuwe vergunningsaanvraag hebben ingediend, hetgeen geleid heeft tot het thans bestreden besluit. Deze beslissing staat, net omwille van het feit dat de eerdere vergunningsbeslissing dd. 9 februari 2012 vervallen is, volledig op zich zelf.

Het kan verzoekster derhalve niet worden verweten dat zij zou hebben nagelaten om een (schorsings)beroep in te stellen tegen de initiële, inmiddels vervallen, vergunningsbeslissing dd. 9 februari 2012, omdat het thans bestreden besluit een volledige nieuwe beslissing betreft, waartegen opnieuw beroep openstaat door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die doet blijken van een voldoende belang (zie bijv. RvVb 10 mei 2016, nr. S/1516/1085).

24. De geformuleerde onontvankelijkheidsexceptie kan bijgevolg niet worden gevolgd. Artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon een beroep tot vernietiging en/of schorsing kan instellen bij Uw Raad voor zover de bestreden vergunningsbeslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan veroorzaken.

Voormelde bepaling veronderstelt dat een verzoekende partij slechts haar rechtstreekse en/of onrechtstreekse hinder ten aanzien van de bestreden vergunningsbeslissing moet aannemelijk maken, hetgeen zij in deze ook gedaan heeft.

Zo heeft verzoekster gewezen op de vermindering van haar leefkwaliteit en woongenot (inkijk en privacyhinder in de tuin en woning van verzoekster), visuele hinder, lawaaihinder, wateroverlast en mobiliteitsimpact.

Verzoekster kan enkel vaststellen dat deze hinderaspecten niet worden weerlegd, minstens niet worden betwist, ter ondersteuning van de onterechte onontvankelijkheidsexceptie van tussenkomende partijen. De door de verzoekende partij opgesomde hinder en nadelen zijn bovendien voldoende persoonlijk, direct en actueel.

25. De exceptie van de tussenkomende partijen kunnen niet worden aangenomen.  
...

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §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 een reëel risico op deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen 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.

Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met absolute zekerheid worden aangetoond. De vraag of een verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij haar vordering beschikt, mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden beantwoord.

2.

De verzoekende partij licht toe dat haar tuin onmiddellijk paalt aan het binnengebied waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat de aangevraagde woningen bijgevolg slechts op “enkele meters” van haar woning zullen worden opgericht. In dat verband voert zij inkijk en privacyhinder aan, een verlies aan woongenot en uitzicht, en mobiliteitshinder. Voorts vreest de verzoekende partij voor wateroverlast gelet op de ligging van zowel haar eigendom als de aanpalende bouwplaats in overstromingsgevoelig gebied.

De tussenkomende partijen betwisten niet dat de verzoekende partij woont waar zij stelt te wonen, noch voeren zij enige betwisting met betrekking tot de ingeroepen (on)rechtstreekse hinderaspecten op zich, als gevolg van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partijen voeren in essentie aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de voorliggende vordering aangezien zij heeft nagelaten de oorspronkelijk stedenbouwkundige vergunning van 9 februari 2012 voor de bouw van 10 woningen aan te vechten en aangezien de huidige aanvraag hieraan identiek is.

De huidige bestreden beslissing vormt een op zichzelf staande vergunningsbeslissing. De verzoekende partij maakt een reëel risico op hinder en/of nadelen als gevolg hiervan voldoende aannemelijk. Het enkele gegeven dat zij de stedenbouwkundige vergunning van 9 februari 2012, om welk reden dan ook, niet heeft aangevochten, ontnemt de verzoekende partij niet haar belang om op te komen tegen de thans bestreden beslissing.

3.

De exceptie wordt verworpen. Uit het dossier blijkt dat het beroep tijd en regelmatig werd ingesteld.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van artikel 4.1.1, 14° VCRO, artikel 4.2.15, §1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel en de ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag:

“...

24. *De bestreden beslissing gaat geheel ten onrechte voorbij aan de verkavelingsvergunningsplicht opgenomen in artikel 4.2.15, §1 VCRO en schendt derhalve de ingeroepen bepalingen.*

25. *Uit het aanvraagdossier, zoals deze in openbaar onderzoek lag, moet afgeleid worden dat de aanvrager er vanuit gaat dat geen verkavelingsvergunning aangevraagd zou moeten worden, aangezien het hier om een woningbouwproject zou gaan.*

*Dit blijkt ook uit de initiële stedenbouwkundige vergunning die door de Deputatie op 9 februari 2012 werd verleend voor hetzelfde perceel, namelijk het binnengebied, gelegen te Schoten, Laaglandlei 5, voor het bouwen van 11 woningen en hoogspanningscabine. In deze vergunningsbeslissing wordt immers expliciet door de Deputatie geoordeeld dat geen verkavelingsvergunning nodig is, aangezien het hier over een groepswoningbouwproject zou gaan (zie stuk 2).*

26. *Verzoekende partij stelt vast dat hierover in de bestreden beslissing niets gezegd wordt, zodat hierover ook niet werd geoordeeld door de verwerende partij ten aanzien van de huidige nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De verwerende partij heeft bijgevolg niet onderzocht of eerst een verkavelingsvergunning verleend diende te worden alvorens zou kunnen worden overgegaan tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Nochtans is onderhavige vergunningsaanvraag ingediend door een andere vergunningsaanvrager dan in 2011 en dient de aanvraag in totaliteit opnieuw beoordeeld te worden, ook al verwijst de vergunningsaanvrager naar de voormalige en vervallen stedenbouwkundige vergunning. Het voorwerp van de vergunning is immers ook verschillend, nu zeven in plaats van elf eengezinswoningen worden aangevraagd.*

*De verwerende partij schendt dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel door de verkavelingsplicht geenszins te onderzoeken alvorens een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Daarenboven wordt ook de formele motiveringswet geschonden, aangezien hier met geen woord over wordt gerept in de bestreden beslissing.*

27. *Ten onrechte wordt er door de verwerende partij voorbij gegaan aan de verkavelingsplicht opgenomen in artikel 4.2.15, §1 VCRO. Dit artikel bepaalt immers dat:*

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

Artikel 4.1.1, 14° VCRO bepaalt:

*"verkavelen: 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 overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;"*

28. *Krachtens artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 heeft de Decreetgever zich uitgesproken omtrent de draagwijdte van de verkavelingsvergunningsplicht. Uit deze interpretatieve bepaling dient te worden afgeleid dat geen verkavelingsvergunning moet worden aangevraagd voor een groepswoningbouwproject. Van belang hierbij is dat eerst de woningen worden opgericht, alvorens wordt overgegaan tot verkoop.*

*Groepswoningbouw wordt immers door de rechtspraak en rechtsleer uitgelegd als het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.*

29. *Verzoekende partij stelt vast dat het aangevraagde project niet voldoet aan het begrip groepswoningbouw.*

*Zoals hierboven reeds aangegeven, dient een project te voldoen aan twee voorwaarden om als groepswoningbouw te kunnen worden bestempeld. Ten eerste dient het beoogde project een samenhangend karakter te hebben en ten tweede dienen de gebouwen gelijktijdig te worden opgericht.*

30. *Vooreerst blijkt uit de vergunningsaanvraag niet dat de vergunningsaanvrager zich wenst te beroepen op deze groepswoningbouw en dus eerst de woningen zal oprichten, alvorens over te gaan tot verkoop van deze woningen. Dit zijn immers allemaal veronderstellingen die worden gemaakt en ook niet door de Deputatie worden onderzocht, noch aangehaald.*

*Krachtens artikel 4.2.15, §1 VCRO juncto artikel 1.1.1, 14° VCRO mag de vergunningsaanvrager ook niet overgaan tot het verkoop van de eengezinswoningen op plan, aangezien dan wel een verkavelingsvergunning moet worden aangevraagd. Ook hierover wordt niets gezegd in de vergunningsaanvraag door de projectontwikkelaar. Er wordt in deze aanvraag op geen enkele wijze verzekerd dat er eerst zal worden overgegaan tot het bouwen van de eengezinswoningen om slechts nadien over te gaan tot verkoop.*

*Echter wordt in de beschrijvende nota aangegeven dat omwille van economische redenen niet werd overgegaan tot het uitvoeren van de reeds vervallen vergunning 9 februari 2012, zodat ook nu niet kan worden uitgesloten dat de projectaanvrager, na het verkrijgen van onderhavige vergunning toch over zou gaan tot het verkopen van de woningen op plan en op deze wijze de verkavelingsvergunningsplicht ontduikt (stuk 4).*

31. *Daarenboven werd door Uw Raad reeds eerder geoordeeld over wat er moet worden verstaan onder het begrip groepswoningbouw (zie RvVb 15 oktober 2013, RvVb/A/2013/0606). Uw Raad is immers van oordeel dat er geen zekerheid is dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, aangezien er geen garanties zullen zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden. Uw Raad besluit hier dat het niet de bedoeling kan zijn dat slechts een deel van de woningen worden opgericht en de vergunning zal vervallen voor de woningen waarvan de*

*bouw niet tijdig wordt aangevat en dat dit in strijd is met het concept groepswoningbouw in de zin van het Inrichtingsbesluit.*

32. Ook deze zienswijze dient doorgetrokken in de toepassing van de verkavelingsvergunningsplicht opgenomen in de VCRO. Er werd immers geen definitie opgenomen in de VCRO zelf met betrekking tot de term "groepswoningbouw", zodat deze term wordt uitgelegd conform het Inrichtingsbesluit. Zowel de Raad van State als Uw Raad hebben in het kader van het Inrichtingsbesluit de term groepswoningbouw verschillende malen uitgelegd.

*Bijgevolg volgt hieruit dat enkel maar van een groepswoningbouwproject kan gesproken worden indien de woningen tegelijkertijd worden opgericht en dat het niet de bedoeling kan zijn dat slechts een deel van de woningen worden opgericht en dat de vergunning vervolgens zou vervallen voor de nog overige te bouwen woningen.*

33. Verzoekende partij dient er op te wijzen dat voormelde aangehaalde situatie zich wel degelijk ook in onderhavige zaak heeft voorgedaan, aangezien reeds een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 9 februari 2012 (stuk 2) voor het oprichten van 11 woningen op het perceel in kwestie. Slechts vier eengezinswoningen werden door de destijdsse vergunningsaanvrager opgericht (stukken 4 en 9).

*Bijgevolg is de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de andere zeven woningen vervallen, zodat nu met deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag opnieuw een aanvraag wordt ingediend om de overige woningen alsnog te realiseren.*

*Dit wordt immers door de vergunningsaanvrager niet ontkend en wijst hier zelf op in de beschrijvende nota, gevoegd bij het dossier (stuk 4). De vergunningsaanvraag sluit immers volledig aan bij de voormalige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het bouwen van elf eengezinswoningen, met enig verschil dat er nu nog slechts zeven woningen moeten worden opgericht (stuk 2).*

34. Bijgevolg voldoet onderhavige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geenszins aan de voorwaarde dat de woningen gelijktijdig moeten worden opgericht. Het feit dat de vorige stedenbouwkundige vergunning vervallen is, is hier het bewijs van.

*Daarenboven is het niet zeker dat de woningen nu wel allemaal tegelijkertijd zouden kunnen worden opgericht, aangezien de vergunningsaanvrager in de beschrijvende nota zelf spreekt over het "uitblijven wegens economische redenen".*

35. Tevens is het van belang dat het perceel in kwestie gelegen is in woongebied en niet in woonuitbreidingsgebied, zodat groepswoningbouw niet de enige mogelijke manier is om het perceel in kwestie te ontwikkelen. De vergunningsaanvrager is nog perfect in staat om het binnengebied te ontwikkelen, mits een verkavelingsvergunning wordt aangevraagd. De eventuele nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning door Uw Raad heeft dan ook niet de onontwikkelbaarheid van het binnengebied tot gevolg.

*Dat er reeds vier van de elf woningen werden opgericht, kan dan ook geen motief zijn van de verwerende partij of vergunningsaanvrager om de stedenbouwkundige vergunning voor groepswoningbouw toch te verlenen.*

36. De vergunningverlenende overheid diende dan ook eerst na te gaan of er wel degelijk voldaan was aan de voorwaarden van de groepswoningbouw en bijgevolg geen

verkavelingsvergunning nodig zou zijn geweest, alvorens de stedenbouwkundige vergunning op 15 maart 2018 te verlenen.

37. Bovendien dient verzoekende partij nog te wijzen op het voormalig verslag van de PSA van 12 januari 2012, waarbij er een negatief advies wordt gegeven en wordt voorgesteld geen vergunning te verlenen (stuk 3).

*De PSA is immers van oordeel dat het niet zeker is dat de woningen pas zullen verkocht worden nadat ze zijn opgericht, aangezien zij van mening is dat volgens de plannen moet worden vastgesteld dat elke woning op zich een entiteit vormt, en dat in werkelijkheid de het terrein wel degelijk wordt opgedeeld in kavels. Met andere woorden had de PSA toen al terechte twijfels over het project en de ontwikkelbaarheid hiervan.*

*Ook nu dient vastgesteld te worden uit de plannen blijkt dat het perceel in kwestie in verschillende kavels wordt opgedeeld. Verder kan ook nergens uit worden afgeleid dat de woningen in kwestie eerst zullen worden opgericht, alvorens zij zullen overgaan tot verkoop, terwijl dit wel een toepassingsvoorwaarde is om onder een groepswoonbouwproject te kunnen ressorteren.*

38. De verwerende partij heeft bijgevolg nagelaten hieromtrent enig onderzoek te verrichten, ofschoon dit reeds in de vorige aanvraagprocedure reeds een punt van betwisting was en zelfs door de PSA als weigeringsmotief werd aangemerkt.

*Doordat de verwerende partij geen enkel onderzoek heeft verricht, heeft zij dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden. Nochtans werd in het bouwberoep van verzoekende partij reeds gewezen op de noodzaak van een verkavelingsvergunning (zie stuk 6 - p. 5). De verwerende partij heeft het niet nodig gevonden hier in de bestreden beslissing op in te gaan, noch enig onderzoek te verrichten.*

*Tevens kan van een vergunningverlenende overheid in alle redelijkheid verwacht worden, dat wanneer een vergunningsaanvrager zich wenst te beroepen op dergelijke uitzonderingsregel, met name een afwijking op de verkavelingsvergunningsplicht, dat de verwerende partij hier wel degelijk een afdoende onderzoek naar voert.*  
..."

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

14. In het eerste middel houdt verzoekende partij voor dat de bestreden beslissing niet verleend kon worden zonder voorafgaande verkavelingsvergunning.

15. Verzoekende partij houdt in eerste instantie voor dat de bestreden beslissing onzorgvuldig zou zijn, nu verwerende partij hierin niet naging of de aanvraag onderhevig was aan de verkavelingsvergunningsplicht. Een verwijzing naar het vergunningsbesluit van 9 februari 2012 zou niet dienstig kunnen zijn aangezien zowel de persoon van de aanvrager als het voorwerp van de aanvraag verschillend zou zijn.

16. Vooreerst dient opgemerkt dat de aanvraag zoals deze voorlag als doel heeft dat hetzelfde project op dezelfde locatie gerealiseerd zal worden, onafhankelijk van wie de aanvrager is.

17. Verder stelt verzoeker dat er ten onrechte van uitgegaan zou worden dat de aanvraag niet onder de verkavelingsplicht zou vallen. Verzoekende partij verwijst verder zelf naar de uitzonderingsbepaling van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, en stelt dat hieruit dient afgeleid dat een verkavelingsvergunning niet vereist is bij een groepswoningbouwproject. In de verdere uiteenzetting van het eerste middel toetst verzoekende partij de aanvraag aan de voorwaarden van een groepswoningbouwproject en komt zij tot de vaststelling dat de aanvraag niet zou kunnen worden aanschouwd als 'groepswoningbouw'.

18. Voorgaande toetsing gaat echter niet op. Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 betreft een interpretatieve bepaling over het toepassingsgebied van de verkavelingsplicht die inhoudt wat volgt:

*"Artikel 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, § 1, eerste lid, van dezelfde codex worden uitgelegd als volgt: "Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.".*  
(eigen onderlijning)

19. Aldus is een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist wanneer de woningen of de constructies, te gebruiken voor bewoning, worden opgericht vooraleer de kavels worden aangeboden door de in artikel 4.21.1, 14° VCRO bedoelde overdrachtsvormen.

20. Op geen enkele wijze is in betreffend artikel opgenomen dat het dient te gaan om een zogenaamd 'groepswoningbouwproject'. De toetsing van verzoekende partij hieraan is dan ook geenszins dienstig. De verwijzing naar het arrest van uw Raad van 15 oktober 2013 is evenmin dienstig aangezien de situatie die aldaar voorlag een project betrof gelegen in woonuitbreidingsgebied. Dergelijk gebied kan door een particulier enkel ontwikkeld worden via een groepswoningbouwproject. Dit is in casu geenszins het geval, aangezien de aanvraag gelegen is in woongebied en niet in woonuitbreidingsgebied.

21. De enige voorwaarde die gekoppeld wordt aan artikel 20, is dat de woningen en constructies allen gebouwd dienen te worden vooraleer overgegaan wordt tot overdracht of aanbod van overdracht.

22. De historiek van het dossier leert net zeer duidelijk dat zowel de vorige aanvrager als de huidige zich hieraan strikt heeft gehouden. Er werd op geen enkel tijdstip overgegaan tot het aanbieden van de woningen, ook niet van de reeds gerealiseerde woningen. Dit zelfs ondanks de economische redenen aangehaald door verzoekende partij. Het feit dat tussenkomende partijen de werken stil legden en een nieuwe vergunningsaanvraag indienden, toont net aan dat eerst gerealiseerd wordt vooraleer over te gaan tot verkoop.

23. De stedenbouwkundige vergunning kon, gelet op het voorgaande, door verwerende partij perfect worden verleend zonder voorafgaande verkavelingsvergunning.

...

3.

De verzoekende partij reageert als volgt:

“ ...

52. Aangezien verwerende partij heeft nagelaten een antwoordnota in te dienen, beschikt verzoekende partij logischerwijs niet over de mogelijkheid om te repliceren op een eventueel verweer vanwege de deputatie van de provincie Antwerpen, als vergunningverlenende overheid, zodat verzoekende partij in hoofddorde kan volstaan met een verwijzing naar de uiteenzetting van het eerste middel in het inleidend verzoekschrift, dat hier als uitdrukkelijk en integraal hernomen dient beschouwd te worden.

Verzoekende partij merkt op dat zowel het administratief dossier, zoals dit door verwerende partij ter griffie van Uw Raad werd ingediend, als de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partijen, niet van die aard zijn dat tot de ongegrondheid van het eerste middel zou kunnen besloten worden.

53. De verwerende partij voegt enkel het administratief dossier toe, dat naast de reeds door verzoekende partij overgemaakte stukken, zoals aangegeven op onderhavige inventaris, nog een aantal aanvullende stukken uit het aanvraagdossier bevat, zoals de bijhorende plannen bij de bestreden beslissing van de deputatie van de provincie Antwerpen. Bijgevolg beperkt verwerende partij zich in het administratief dossier tot een loutere weergave van de voorgeschiedenis die uiteindelijk heeft geleid tot de voor Uw Raad bestreden beslissing.

Uit de door verwerende partij bijgebrachte stukken kan dan ook niets afgeleid worden, enerzijds omwille van het totaal gebrek aan enige toelichting vanwege verwerende partij bij deze stukken, en, anderzijds omdat de neergelegde stukken geen enkel inzicht verschaffen in de concrete beweegredenen van verwerende partij om alsnog, in afwijking van de verkavelingsvergunningsplicht, tot de bestreden beslissing te komen zonder ook maar één woord te reppen omtrent haar impliciete veronderstelling dat de thans bestreden vergunningsbeslissing betrekking zou hebben op een ‘groepswoningbouwproject’.

Bijgevolg voegen deze stukken van het administratief dossier inhoudelijk niets toe, en zijn zij dus niet dienstig voor de beoordeling van het verzoek tot nietigverklaring. Verwerende partij slaagt er dus niet in het verzoekschrift van verzoekende partij te ontcrachten.

54. Het betoog van de tussenkomenende partijen is evenmin dienstig voor een concrete beoordeling van de door verzoekende partij ingeroepen grieven ten aanzien van het bestreden besluit.

55. Vooreerst kunnen de tussenkomenende partijen niet gevolgd worden in hun opmerkelijke bewering dat “in het betreffend [artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012] niet is opgenomen dat het dient te gaan om een zogenaamd ‘groepswoningbouwproject’” (zie schriftelijke uiteenzetting –blz. 6, randnr. 20).

...

Dergelijke stelling van tussenkomenende partijen is manifest onjuist en verzoekster kan dit weerleggen door te verwijzen naar het arrest van Uw Raad dd. 28 januari 2014, nr. A/2014/0083, waarin Uw Raad heeft geoordeeld dat artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 wel degelijk betrekking heeft op groepswoningbouwprojecten. De overwegingen van voormeld arrest van Uw Raad luiden als volgt (eigen onderlijning):

...



56. *Er kan aldus niet worden aangenomen, in tegenstelling tot wat tussenkomende partijen beweren, dat artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 niet zou slaan op een 'groepswoningbouwproject', nu Uw Raad uitdrukkelijk het tegenovergestelde heeft geoordeeld.*

57. *Zodoende kon verzoekende partij wel degelijk verwijzen naar voormelde bepaling, die met terugwerkende kracht de betekenis van de verkavelingsvergunningsplicht, zoals opgenomen in de artikelen 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1 VCRO, decreteert.*

58. *Derhalve had verwerende partij moeten beoordelen of het thans bestreden project al dan niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van een 'groepswoningbouwproject', teneinde te oordelen of het project op rechtsgeldige wijze aan de verkavelingsvergunningsplicht zou kunnen voorbijgaan.*

59. *Dit is in deze niet gebeurd, meer zelfs het bestreden besluit zwijgt hierover in alle talen. Enige motivering op grond waarvan de deputatie tot de bevinding komt dat in deze een groepswoningbouwproject voorligt, is volledig zoek, hetgeen op zich al een schending inhoudt van de motiveringsplicht.*

60. *De tussenkomende partijen van hun kant menen in deze dat, opdat een verkavelingsvergunning niet vereist zou zijn, slechts voldaan zou moeten zijn aan de voorwaarde van artikel 20, tweede zin van het Decreet van 11 mei 2012. Voormelde bepaling veronderstelt dat op de kavels reeds één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, moeten zijn opgericht, vooraleer de 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.*

*Met andere woorden: de verschillende woningen/constructies voor bewoning moeten reeds voor de afzonderlijke verhandeling ervan opgericht zijn.*

*De tussenkomende partijen beweren vooreerst dat voormelde bepaling zeer ruim moet worden geïnterpreteerd en vervolgens dat aan voormelde voorwaarde voldaan zou zijn. De historiek van het dossier zou immers aantonen dat er op geen enkel moment werd overgegaan tot het aanbieden van de woningen, ook niet van de vier reeds gerealiseerde woningen, ongeacht de economische motieven van de bouwheren en -promotor(en).*

61. *Het betoog van tussenkomende partijen raakt kant noch wal. In eerste instantie zijn het niet de tussenkomende partijen die een onderzoek dienen te verrichten naar de toepasselijkheid van ofwel de verkavelingsvergunningsplicht, ofwel de daarop voorziene uitzondering van artikel 20, tweede zin van het Decreet van 11 mei 2012. Het is enkel aan de verwerende partij die derhalve dient na te gaan of op rechtsgeldige wijze kon worden afgeweken van de verkavelingsvergunningsplicht, die overigens van openbare orde is (zie J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), Verkavelen in Vlaanderen. Van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning, Antwerpen, Intersentia, 2018, 39).*

62. *In tweede instantie werd gewezen op het feit dat noch in het bestreden besluit, noch op grond van de stukken van het administratief dossier, blijkt dat verwerende partij een zorgvuldig, gedegen en concreet onderzoek heeft verricht naar de verkavelingsvergunningsplicht, ofschoon een afwijking op de principiële verkavelingsvergunningsplicht strikt dient te worden geïnterpreteerd.*

63. Zo heeft verzoekster gewezen op het feit dat geenszins uit de vergunningsaanvraagdocumenten kan afgeleid worden dat een vergunning wordt aangevraagd op grond van de uitzonderingsbepaling van artikel 20, tweede zin van het Decreet van 11 mei 2012, alwaar geen verkavelingsvergunning nodig is, indien de constructies voor bewoning gelijktijdig en voor de overdracht worden opgericht.

Evenmin valt uit de aanvraag af te leiden dat tussenkomende partijen zich zullen houden aan de verplichting om eerst alle woningen op te richten alvorens over te gaan tot overdracht van deze woningen, alle post factum beloften van tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting ten spijt.

Maar er is meer.

64. Noch de tussenkomende partijen, noch de verwerende partij in het bijzonder, houden rekening met de feitelijke analyse van het betrokken dossier. Er worden klaarblijkelijk geen graten gezien in het feit dat er reeds – ingevolge de vervallen vergunning dd. 9 februari 2012 – vier woningen werden opgericht en tussenkomende partijen middels onderhavige aanvraag de overige zeven woningen wensen op te richten.

De bedoeling van tussenkomende partijen is nochtans duidelijk, zijnde het destijds vergunde, maar vervallen, bouwproject in ongewijzigde vorm finaliseren. Dit wordt ook uitdrukkelijk bevestigd door tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting (blz. 5 – randnr. 16).

Alleen al uit die feitelijke vaststelling, die niet betwist wordt, blijkt dat tussenkomende partijen zich niet op wettige wijze, noch impliciet, noch expliciet, konden beroepen op de uitzonderingsbepaling van artikel 20, tweede zin van het Decreet van 11 mei 2012, nu objectief moet worden vastgesteld dat de woningen niet tegelijkertijd werden opgericht, hetgeen strijdig is met het begrip “groepswoningbouwproject”.

De deputatie had dan ook de aanvraag moeten toetsen aan de voorwaarden voor groepswoningbouw, hetgeen zij simpelweg niet heeft gedaan.

65. Verzoekster kon wel degelijk – naar analogie – verwijzen naar de rechtspraak van Uw Raad inzake groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied conform het Inrichtingsbesluit, één en ander gelet op de duidelijke voorwaarden die Uw Raad dienaangaande stelt inzake de toepassingsvoorwaarden inzake groepswoningbouw (RvVb 15 oktober 2013, nr. A/2013/0606).

Zo oordeelt Uw Raad dat er met het bestreden besluit (nota bene ook een stedenbouwkundige vergunning) geen enkele waarborg bestaat omtrent de gelijktijdige oprichting van de woningen.

Zo oordeelt Uw Raad dat er evenmin garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden.

Zo oordeelt Uw Raad tot slot dat het in strijd is met het concept groepswoningbouw, indien slechts een deel van de woningen zal worden opgericht en de vergunning zal vervallen voor de woningen die nog niet tijdig zijn aangevat (RvVb 15 oktober 2013, nr. A/2013/0606).

66. Welnu, in deze kan enkel vastgesteld worden dat de omstandigheden zeer gelijkaardig zijn met de overwegingen van Uw Raad in voormeld vernietigingsarrest. Tussenkomen partijen verwijzen enkel naar de historiek van het dossier om aan te tonen dat er aan de toepassingsvoorwaarden van 'groepswoningbouw' zou voldaan zijn.

Evenwel moet vastgesteld worden dat er op heden geen enkele garantie bestaat dat de woningen gelijktijdig zouden worden opgericht. De historiek van de aanvraag doet anders blijken, aangezien de stedenbouwkundige vergunning dd. 9 februari 2012 is komen te vervallen, ofschoon slechts vier van de elf woningen werden opgericht.

Evenmin bestaat er enige garantie dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden, nu uit de historiek van het dossier blijkt dat de thans bestreden vergunningsbeslissing werd ingediend door een andere vergunningsaanvrager.

Evenmin bestaan er voldoende garanties dat de woningen niet zouden overgedragen (verkoop, verhuur voor méér dan negen jaar, vestiging van een recht van erfpacht of opstal, zelfs onder opschortende voorwaarde) worden vooraleer alle woningen worden opgericht – essentiële voorwaarde om af te wijken van de principiële verkavelingsvergunningsplicht. De verwijzing hiervoor naar de historiek van dossier is geen afdoende garantie. Laat staat dat dit überhaupt zou gelden als enige garantie.

De in casu gekozen vorm van projectontwikkeling, waarbij de bouwheer de woningen eerst volledig opricht om pas vervolgens te verkopen, wordt in de gezaghebbende rechtsleer met argusogen bekeken, en wordt gesteld dat deze projectontwikkeling in de praktijk zelden gevolgd wordt vermits zij voor veel promotoren financieel moeilijk haalbaar is (zie J. GHYSELS en J. TOURY (eds.), Verkavelen in Vlaanderen. Van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning, Antwerpen, Intersentia, 2018, 37). Reden te meer dat de deputatie erbij had moeten stilstaan, nu tussenkomen partijen zelf wijzen op de "economische redenen".

67. Evenmin heeft verwerende partij het nodig geacht om één en ander te verduidelijken in de vorm van een vergunningsvoorwaarde, hetgeen opnieuw hoogst onzorgvuldig is.

68. Het gebrek aan beoordeling in het bestreden besluit omtrent de toepassingsvoorwaarden van groepswoningbouw, met als gevolg een afwijking van de principiële voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht, doet besluiten tot een onjuiste, onvolledige, onzorgvuldige en kennelijk onredelijke besluitvorming in hoofde van verwerende partij, omdat geen rekening werd gehouden met de correcte feitelijke analyse van het dossier, minstens deze gegevens op een onredelijke wijze werden beoordeeld.

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat voor het voorgenomen project voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning dient te worden aangevraagd en bekomen aangezien de aanvraag niet kan worden beschouwd als een groepswoningbouwproject en dat de verwerende partij nagelaten, ondanks de opgeworpen bezwaren en argumenten, hieromtrent een afdoende zorgvuldige beoordeling te maken.

2.

Op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 9 februari 2012 werden op het terrein reeds vier eengezinswoningen opgericht.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de verdere bebouwing van het terrein met één eengezinswoning aan de straatzijde (type poortwoning) en zes halfopen eengezinswoningen, twee aan twee gekoppeld, in het binnengebied.

Elk van deze woningen in het binnengebied is opgebouwd uit een trapeziumvormig volume en is telkens voorzien van een L-vormige tuin rondom.

3.1.

Artikel 4.2.15, §1 eerste lid VCRO bepaalt, in de toepasselijke versie:

“ ...

*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 4.1.1, 14° VCRO, definieert ‘verkavelen’ als:

“ ...

*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 overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”*

...”

3.2.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (vervolgens: het decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken. Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“ ...

*Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren 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, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden.*

...”

3.3.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever met vermeld artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 recht heeft willen doen aan de oorspronkelijke bedoeling die sinds de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw achter de

verkavelingsvergunningsplicht schuilgaat. Die bedoeling is *“met name enerzijds aan de koper van een kavel de verzekering geven dat die ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt, en anderzijds stedenbouwkundige voorschriften opleggen die voor het betrokken perceel de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn”*.

Die dubbele finaliteit wordt volgens de decreetgever ook bereikt *“door middel van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject, aangezien die stedenbouwkundige vergunning zowel bouwzekerheid biedt als een gedetailleerde plaatselijke ordening vastlegt”*, voor zover de woningen op de loten eerst gebouwd en vervolgens vervreemd worden (*Parl. St., VI. Parl., 2011-12, nr. 1494/1, 6*).

De parlementaire voorbereiding stelt verder:

*“ ...*

*In een aantal recente arresten (...) lijkt de Raad van State echter te stellen dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van meerdere woningen op verschillende kavels niet mogelijk is zonder voorafgaande verkavelingsvergunning, indien duidelijk de bedoeling voorligt om de kavels naderhand te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen.*

*(...)*

*Deze recente arresten zijn in strijd met het voormelde gegeven dat de vergunningsplicht tot verkavelen steeds zo geïnterpreteerd werd dat het moest gaan om onbebouwde kavels die op de woningmarkt worden aangeboden. Dat gold, en geldt, zowel onder de vroegere decretale bepalingen als onder de vandaag geldende bepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een groepswoningbouwproject kan met een stedenbouwkundige vergunning vergund worden, met dien verstande dat afzonderlijke loten pas vervreemd kunnen worden wanneer ze bebouwd zijn. In het andere geval had men van bij aanvang een verkavelingsvergunning moeten aanvragen om onbebouwde loten te kunnen verkopen. De vraag die daarbij nog kan gesteld worden, is vanaf wanneer een lot als ‘bebouwd’ moet beschouwd worden. Het standpunt daaromtrent is dat het lot bebouwd is van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw niet meer kan vervallen, met andere woorden van zodra het gebouw winddicht is.*

*...”*

### 3.4.

Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 is een interpretatieve bepaling die met terugwerkende kracht de betekenis decreteert die de verkavelingsvergunningsplicht geacht wordt altijd te hebben gehad. Het expliciteert dat het om onbebouwde kavels moet gaan en dat een verkavelingsvergunning niet nodig is als er op de kavels eerst woningen worden opgericht alvorens die kavels door middel van een van de opgesomde overdrachtvormen worden aangeboden.

Uit de geciteerde parlementaire voorbereidingen blijkt dat een woning ‘opgericht’ is zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 4.6.2, §1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is. Hebben de te koop aangeboden loten dit stadium van bebouwing bereikt, dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht niet.

### 4.

In het licht van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, geldt de verkavelingsvergunningsplicht, niet en volstaat een stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat de woningen eerst worden gebouwd alvorens ze vervreemd worden. De verwerende partij laat in de bestreden beslissing echter volstrekt in het midden of de (gezamenlijke) oprichting aan de verkoop voorafgaat. Alleen in het geval van voorafgaande bouw is er nochtans geen verkavelingsvergunning vereist.

In de motivering van de bestreden beslissing wijdt de verwerende partij geen enkele overweging aan de beoordeling of de (gezamenlijke) oprichting van de woningen gebeurt vooraleer de woningen worden verkocht. De chronologie tussen bouwen en verkopen is echter beslissend voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht.

Noch het aanvraagdossier, noch enig ander stuk in het administratief dossier verschaft duidelijkheid over die chronologie. Uit niets blijkt dat de verwerende partij een afdoende zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd aan de hand van de concrete elementen van het dossier, om met kennis van zaken over de noodzaak van een voorafgaande verkavelingsvergunning te kunnen oordelen.

Dat uit de historiek van het dossier en met name de (gedeeltelijke) uitvoering van de vorige stedenbouwkundige vergunning voor het project, zou blijken dat men zich altijd aan deze chronologie heeft gehouden, zoals de tussenkomende partijen voorhouden, neemt niet weg dat de verwerende partij in het kader van een zorgvuldige besluitvorming concreet had moeten nagaan of met betrekking tot de huidige aanvraag al dan niet een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is.

Bovendien dient dat de motivering van de bestreden beslissing in afdoende mate de motieven te vermelden waarom de verwerende partij al dan niet oordeelt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is. De argumentatie van de tussenkomende partijen waarin zij aanvoeren dat uit het verloop van de feiten, net blijkt dat er eerst wordt gebouwd en vervolgens pas vervreemd, vormt een argumentatie *a posteriori* waarvan geen spoor is terug te vinden in de motivering van de bestreden beslissing.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO, artikel 4.2.19 VCRO, artikel 2 en 3 Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag:

“...

45. *De verwerende partij kon in alle redelijkheid niet oordelen dat geen gemeenteraadsbeslissing genomen zou moeten worden in het kader van de zaak van de wegen, omwille van het feit dat de vermeende toegangsweg een privaat karakter zou hebben, zodat artikel 4.2.25 VCRO geschonden is en bijgevolg ook artikel 4.3.5 VCRO, aangezien het perceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.*

46. *Het bepalen of een weg een privaat dan wel een openbaar karakter heeft, is een feitenkwestie, zodat het van groot belang is dat alle aspecten van de vergunningsaanvraag in overweging worden genomen. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover een correcte inschatting te maken, maar indien het oordeel van de vergunningverlenende overheid in vraag wordt gesteld voor Uw Raad, wordt de beoordelingsgraad van Uw Raad geenszins beperkt tot een marginale toetsing.*

*Enkel een rechter is immers bevoegd om zich uit te spreken over het openbaar karakter van een weg en kan dus als enige dit feitengeschil beslechten.*

47. Verzoekende partij heeft reeds in graad van administratief beroep het privaatrechtelijk karakter van de weg in kwestie in vraag gesteld. Ook nu kon de verwerende partij niet met zekerheid oordelen dat de toegangsweg tot het gebied in kwestie een privaatrechtelijk karakter zou hebben.

Zoals in de bestreden beslissing wordt geoordeeld, wordt enkel aan de ingang van de weg een bord geplaatst met "privaat", zodat het perceel in kwestie wel degelijk beschikbaar is en vrij toegankelijk is voor iedereen. Het feit dat deze toegangsweg als privaat wordt bestempeld, zorgt er nog niet voor dat de weg in kwestie effectief privaat is.

Enkel een bareel of toegangspoort of een voldoende afsluiting kan er maar voor zorgen dat een toegangsweg effectief privaat is en geen publieke toegang mogelijk is. Uit de vergunningsaanvraag of de bestreden beslissing blijkt geenszins dat het de bedoeling zou zijn om "gated community" te voorzien, dat enkel en alleen toegankelijk zou zijn voor de buurtbewoners. Er wordt immers niet voorzien in een bareel of toegangspoort, zodat de publieke toegang onomstotelijk vaststaat.

48. Daarenboven werd door verzoekende partij reeds in de vorige vergunningsprocedure opgeworpen dat de vergunningsaanvrager destijds ook zelf aangaf dat het binnenplein voor iedereen toegankelijk was, aangezien de kinderen van de buurt hier zouden kunnen komen spelen (stuk 8). Dit werd door de vergunningsaanvrager immers op een informatievergadering aan de buurtbewoners meegedeeld.

Hieruit blijkt dat de verwerende partij geenszins met zekerheid mocht oordelen dat het hier zou gaan om een private weg, zeker nu het belangrijkste element betrekking heeft op de toegang tot het gebied. Het feit dat de brievenbussen en de afvalophaling vooraan aan de straat van de Lindelei bevindt, zal niet tot gevolg hebben dat de toegangsweg wel degelijk nog openbaar en door iedereen kan worden gebruikt.

49. Een ander belangrijk aspect waar in de bestreden beslissing ook niets over wordt gezegd is de vraag over de straatverlichting en het politioneel toezicht.

Door Uw Raad werden in het verleden deze elementen immers ook aangereikt als doorslaggevend om te bepalen of de weg al dan niet privaat of openbaar is.

In de bestreden beslissing wordt rond deze elementen het stilzwijgen bewaard door de verwerende partij, wat uitdrukkelijk aangeeft dat hier geen verder onderzoek naar is gebeurd.

50. De verwerende partij heeft het bijgevolg nagelaten om concreet onderzoek te doen naar al deze elementen, die specifiek bepalen of een weg als privaat kan worden aangemerkt, dan wel als openbaar moet beschouwd worden.

Doordat in het verleden reeds door de vergunningsaanvrager zelf werd meegedeeld dat het binnengebied vrij toegankelijk zal zijn voor de bewoners, had dit bij de vergunningverlenende overheid terechte vragen moeten doen rijzen inzake de toegankelijkheid en bijgevolg het openbaar karakter dat aan deze inrit gegeven zal worden.

Ook het feit dat deze inrit niet afgesloten zal worden, maar louter een bord zal worden geplaatst met "private weg", zal onmogelijk verhinderen dat enkel buurtbewoners deze site zullen betreden.

51. Verzoekende partij stelt tevens vast dat in de bestreden beslissing voorwaarden worden opgelegd inzake het privaatrechtelijk karakter van de ontsluitingsweg. Met name dat de brievenbussen dienen te worden voorzien aan de straat en dat een bord met de vermelding "private weg" dient te worden geplaatst.

Verzoekende partij is van oordeel dat het geheel strijdig is met artikel 4.2.25 en artikel 4.2.19 VCRO dat de verwerende partij eerst nog voorwaarden zou moeten opleggen om nadien te kunnen besluiten dat het hier om een private weg zou gaan. Het moet immers uit de vergunningsaanvraag en uit de feiten blijken dat de toegangsweg een privaatrechtelijk karakter zou hebben.

Het komt niet aan de vergunningverlenende overheid toe om voorwaarden op te leggen, zodat een weg een privaat karakter zou kunnen krijgen. Dit kan onmogelijk de bedoeling zijn geweest van de Decreetgever. Op deze wijze kan immers voor elke gelijkaardige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de eis van de minimale weguitrusting worden ontdoken door dergelijke voorwaarden op te leggen.

52. Daarenboven is de voorwaarde om een privaat bord te plaatsen geheel onduidelijk. Verzoekende partij vraagt zich af waar dit bord dan juist geplaatst zal worden. Er wordt enkel als voorwaarde opgenomen dat de toegang dient voorzien te worden van een bord met de vermelding "private weg".

Indien dit bord op de openbare weg wordt geplaatst, kan dit uiteraard niet zomaar worden uitgevoerd en zal de vergunningsaanvrager eerst nog de toestemming moeten krijgen om dit bord op de openbare weg te plaatsen, indien dit op het voetpad zou worden geplaatst. Op deze wijze is de voorwaarde niet uitvoerbaar door enig toedoen van de aanvrager en zal de uitvoering van deze vergunningsvoorwaarden afhangen van de beslissing van een derde.

De opgelegde voorwaarde is dan ook geheel onduidelijk. Nochtans is deze voorwaarde van groot belang volgens de verwerende partij, aangezien op deze wijze wordt aangegeven dat de inrit een privaat karakter zou hebben, wat uiteraard door verzoekende partij betwist wordt. Van een zorgvuldige overheid mag dan ook verwacht worden dat zij deze voorwaarde duidelijk formuleert en desnoods opneemt in de plannen in het rood.

53. De verwerende partij heeft deze voorwaarde dan ook vaag geformuleerd, zodat het niet duidelijk is hoe deze vergunningsvoorwaarde zal worden uitgevoerd. De verwerende partij heeft bijgevolg het zorgvuldigheidbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden.  
..."

2.

De tussenkommende partijen stellen het volgende:

"...

25. In het tweede middel voert verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing een schending zou uitmaken van artikel 4.2.25 VCRO en dat een besluit over de zaak van de wegen door de gemeenteraad noodzakelijk was. De verwerende partij zou niet hebben kunnen besluiten tot een privaat karakter van de toegangsweg tot het project. Verzoeker stelt dat enkel het voorzien van een bareel of toegangspoort ervoor kan zorgen dat een wegenis effectief een privaat karakter heeft.



26. Voorgaande kan niet worden aanvaard. Indien de overtuiging van verzoekende partij zou worden gevolgd dient immers ook elke oprit van elke eengezinswoning te worden afgesloten door een poort of bareel, aangezien ook een oprit privaat is Vanzelfsprekend kan dit niet worden gevolgd.

27 Door verwerende partij werd in de bestreden beslissing hierover correct geoordeeld dat het privaat karakter een feitenkwestie betreft De verwerende partij ging dan ook over tot een zorgvuldige en correcte beoordeling van de feiten in het dossier en motiveerde wat volgt:

...

28. Verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid van betreffende beoordeling en motivering op geen enkele wijze aan. De verwerende partij kon wel degelijk besluiten dat de toegang tot de woningen voorzien is als een private toegang.

29 Verzoekende partij houdt voor dat het feit dat afvalophaling privaat gebeurt en de brievenbussen zich aan de straat bevinden, niet tot gevolg zou hebben dat de toegangsweg wel nog door iedereen gebruikt zou kunnen worden.

30. Voorgaande redenering kan de beoordeling van verwerende partij niet beïnvloeden. Immers kan een aanvrager nooit instaan voor de gedragingen van derden. Dit is hetzelfde als het installeren van een rood licht. Er kan nooit worden bekomen dat personen toch door een rood licht rijden. Dit is enkel te wijten aan de gedragingen van derden zelf, maar wijzigt niks aan de regel dat u niet door een rood licht mag rijden. In de bestreden beslissing is duidelijk beoordeeld dat de wegenis enkel bedoeld is en dient voor privaat gebruik van de bewoners en hun bezoekers. De gedragingen van derden en overtredingen hiervan zijn enkel te rekenen tot hun eigen verantwoordelijkheden. Ook een poort of bareel plaatsen maakt hier geen verschil, aangezien ook daarover of eronder gekropen zou kunnen worden De redenering van verzoeker kan niet worden aangenomen.

31. Verder meent verzoekende partij dat de opgelegde voorwaarden aangaande de brievenbussen en de aanduiding 'private weg' onduidelijk zouden zijn en in strijd met artikel 4 2 19 VCRO.

32. Voorgaande is niet het geval De voorwaarden zijn wel degelijk duidelijk. De plaatsing van de brievenbussen werd door de Deputatie zelf op de plannen in rood aangepast. De plaatsing van de vermelding 'private weg' kan niet op 100 manieren gebeuren, in tegenstelling tot hetgeen door verzoekende partij wordt voorgehouden. Evenmin zal dit op het openbaar domein gebeuren. De bebouwing langs de Laaglandlei wordt niet voorzien tot tegen de rooilijn, maar laat zoals de overige woningen een voortuinstrook. De aanduiding kan aldus duidelijk gebeuren op privaat terrein.

33. De opgelegde voorwaarden zijn in overeenstemming met artikel 4 2 19 VCRO. Eveneens werd door verwerende partij op redelijke en zorgvuldige wijze afdoende gemotiveerd dat de toegang een private toegang betreft. Bijgevolg schendt de bestreden beslissing evenmin artikel 4 2 25 VCRO. De door verzoekende partij aangehaalde bepalingen en beginselen zijn niet geschonden.

..”

3.

De verzoekende partij reageert als volgt:

“ ...

82. *Aangezien verwerende partij heeft nagelaten een antwoordnota in te dienen, beschikt verzoekende partij logischerwijs niet over de mogelijkheid om te repliceren op een eventueel verweer vanwege de deputatie van de provincie Antwerpen, als vergunningverlenende overheid, zodat verzoekende partij in hoofddorde kan volstaan met een verwijzing naar de uiteenzetting van het tweede middel in het inleidend verzoekschrift, dat hier als uitdrukkelijk en integraal hernomen dient beschouwd te worden.*

*Verzoekende partij merkt op dat zowel het administratief dossier, zoals dit door verwerende partij ter griffie van Uw Raad werd ingediend, als de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen, niet van die aard zijn dat tot de ongegrondheid van het tweede middel zou kunnen besloten worden.*

83. *De verwerende partij voegt enkel het administratief dossier toe, dat naast de reeds door verzoekende partij overgemaakte stukken, zoals aangegeven op onderhavige inventaris, nog een aantal aanvullende stukken uit het aanvraagdossier bevat, zoals de bijhorende plannen bij de bestreden beslissing van de deputatie van de provincie Antwerpen. Bijgevolg beperkt verwerende partij zich in het administratief dossier tot een loutere weergave van de voorgeschiedenis die uiteindelijk heeft geleid tot de voor Uw Raad bestreden beslissing.*

*Uit de door verwerende partij bijgebrachte stukken kan dan ook niets afgeleid worden, enerzijds omwille van het totaal gebrek aan enige toelichting vanwege verwerende partij bij deze stukken, en, anderzijds omdat de neergelegde stukken geen enkel inzicht verschaffen in de concrete beweegredenen van verwerende partij om alsnog, in afwijking van de bezwaren van verzoekster om de ‘zaak van de wegen’ eerst voor te leggen aan de gemeenteraad van de gemeente Schoten, tot de bestreden beslissing te komen.*

*Bijgevolg voegen deze stukken van het administratief dossier inhoudelijk niets toe, en zijn zij dus niet dienstig voor de beoordeling van het verzoek tot nietigverklaring. Verwerende partij slaagt er dus niet in het verzoekschrift van verzoekende partij te ontkrachten.*

84. *Het betoog van de tussenkomende partijen is evenmin dienstig voor een concrete beoordeling van de door verzoekende partij ingeroepen grieven ten aanzien van het bestreden besluit.*

*Verzoekende partij dient niet verder in te gaan op de redenering ex absurdo van tussenkomende partijen, waarin iedere private oprit van een eengezinswoning zou moeten worden afgesloten door een poort of bareel. Hetzelfde geldt voor haar nutteloze vergelijking met de plaatsing van een rood licht.*

85. *Tussenkomende partijen bevestigen namelijk zelf, in navolging van verwerende partij en verzoekster, dat de het privaat karakter van wegenis een feitenkwestie is, zodat het derhalve niet opgaat om een inrit tot een groepswoningbouwproject (11 woonunits) met binnenplein en 22 ondergrondse parkeerplaatsen gelijk te stellen met een private oprit van een eengezinswoning of een rood verkeerslicht.*

86. *Integendeel de vraag of wegenis een openbare of semi-openbare bestemming zal krijgen, en waarvoor bijgevolg een gunstige gemeenteraadsbesluit moet voorliggen*

*alvorens de vergunning kan worden verleend, wordt beoordeeld op grond van de feitelijke gegevens van het dossier (RvVb 9 januari 2018, nr. A/1718/0386).*

87. *In haar tweede middel heeft verzoekster in essentie gewezen op de onzorgvuldige, kennelijk onredelijke beoordeling van de deputatie inzake het vermeend privaat karakter van de voorziene wegenis.*

*De tussenkomende partijen komen niet verder dan tot de loutere bewering, onder verwijzing naar vermeende motivatie in het bestreden besluit, dat verzoekende partij het kennelijk onredelijk karakter van de beoordeling dienaangaande niet zouden aantonen.*

88. *Nochtans had verzoekster gewezen op het feit dat de betrokken toegangsweg vrij toegankelijk en beschikbaar is voor iedereen, een “gated community” niet wordt nagestreefd. Daarnaast wordt het politieel toezicht en de straatverlichting onbesproken gelaten in het bestreden besluit.*

*Vervolgens heeft verzoekster aangetoond dat verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze vergunningsvoorwaarden heeft opgelegd, teneinde het private karakter van de wegenis ambtshalve op te leggen, ofschoon deze voorwaarden van generlei waarde zijn om het private karakter van de voorziene wegenis aan te tonen.*

89. *Verzoekster verwijst eveneens dienstig naar een recent arrest van Uw Raad van 9 januari 2018 (nr. A/1718/0386), waarin het volgende werd geoordeeld (eigen aanduiding):*

*...*

90. *Uit voormeld arrest volgt met andere woorden dat verwerende partij een gedegen onderzoek dient te voeren naar het feitelijk gebruik van de voorziene wegenis, ongeacht het al dan niet opleggen van voorwaarden die hoogstens de schijn zouden wekken dat de wegenis een privaat karakter zou hebben.*

*Voormeld arrest is niet alleen zeer gelijkaardig in voormelde omstandigheden, maar weerlegt eveneens de onterechte standpunten van de tussenkomende partijen.*

*Het is immers volstrekt irrelevant of een aanvrager al dan niet instaat voor gedragingen van derden. In deze dient op grond van de beoogde feitelijke toestand ter plaatse vastgesteld te worden dat de verwerende partij tot een kennelijk onredelijke beoordeling inzake het publiek-privaat karakter van de beoogde wegenis is gekomen, o.a. door de feitelijke elementen van het dossier op een onzorgvuldige, volledige en correcte wijze te beoordelen.*

*De brievenbusunit vooraan het binnengebied, de plaatsing van een bord met vermelding ‘private weg’ en de aankondiging dat de afvalophaling privaat zou moeten gebeuren – maar hieromtrent geen vergunningsvoorwaarde werd opgelegd – tonen niet aan ‘derden’ (niet-bewoners) zich niet zullen aangetrokken voelen tot het autoluwe en rustige binnenplein. Integendeel het openbaar gebruik van de voorziene wegenis wordt mogelijk gemaakt doordat tussenkomende partijen niet voorzien in een specifieke vorm van afsluiting.*

*...”*

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat een voorafgaande beslissing had moeten voorliggen van de gemeenteraad over de zaak van de wegen aangezien de voorziene toegangsweg bij gebrek aan de plaatsing van een poort of bareel een publieke weg is, iets waaraan de plaatsing van een bord 'private weg' niets wijzigt.

Bovendien is volgens de verzoekende partij de vergunningsvoorwaarde die voorziet in de plaatsing van een dergelijk verkeersbord, onwettig omdat zij ertoe strekt een beslissing over de zaak van de wegen te vermijden en bovendien niet kan worden gerealiseerd door enig toedoen van de aanvrager.

2.1.

Artikel 4.2.25 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...

*Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.*

*Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.*

...”

Op basis van deze bepaling dient er voorafgaandelijk aan de (gunstige) beslissing van het vergunningverlenend bestuursorgaan omtrent een aanvraag die de aanleg omvat van nieuwe wegen dan wel de wijziging van bestaande wegen, die een openbare of quasi-openbare bestemming krijgen, noodzakelijk een beslissing van de gemeenteraad voor te liggen over 'de zaak van de wegen'.

Hieronder wordt het bepalen van het tracé van de wegen alsook de uitrusting ervan verstaan, zoals de wegverharding en bestrating, de weguitrusting en de nutsleidingen, de aanleg van stoepen en wegboorden, aanplanting, de inrichting van de (eventuele) parkeerplaatsen, gratis grondafstand, en de weerslag op de mobiliteit, afwatering, waterzuivering, afvalophaling en noodzakelijke uitbreiding van maatschappelijke infrastructuur, zonder dat dit impliceert dat de gemeenteraad zich ook kan uitspreken over de goede ruimtelijke ordening.

2.2.

De vraag in hoeverre de in de aanvraag voorziene toegangsweg tot de nieuwe woningen een openbare of quasi-openbare bestemming krijgt, waarbij de gemeenteraad alsdan eerst een beslissing dient te nemen omtrent 'de zaak van de wegen', betreft een feitenkwestie, die moet worden beoordeeld aan de hand van het administratief dossier.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste

feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is gekomen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de hiermee verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt dat de betrokken wegenis een louter privaat karakter heeft, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

### 3.1.

De voorliggende aanvraag beoogt niet alleen de bouw van een eengezinswoning (type poortwoning) aan de straatzijde en zes halfopen eengezinswoningen in het binnengebied maar voorziet eveneens in de aanleg van de gemeenschappelijke buitenruimte.

Meer bepaald betreft dit een toegangsweg met, ter hoogte van de poortwoning, een breedte van 4 meter en een vrije hoogte van minimaal 4 meter. Rechts achter de doorrit bevindt zich vervolgens de toegang tot de ondergrondse garage (reeds gebouwd) met 22 autoboxen die bovendien van buitenaf toegankelijk is via een trappaviljoen.

Verder worden op het gemeenschappelijk plein zeven bezoekersparkings en zitbanken voorzien en vermeldt de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier voorts dat *“na samenspraak met de gemeente geopteerd [wordt] voor ondergrondse afvalcontainers en een fietsenstalling nabij de ingang van het terrein te voorzien”*.

### 3.2.

In haar beroepsschrift voerde de verzoekende partij vooreerst aan dat de aanleg van de wegenis een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen behoefde.

Naar aanleiding van het initieel verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin werd gesteld dat de betrokken toegangsweg een private weg is waarvan het tracé niet voorafgaandelijk dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad (zaak van de wegen) aangezien de weg enkel dient ter ontsluiting van private terreinen en de brievenbussen en huisvuilophaling via de Laaglandlei gebeuren, diende de verzoekende partij een replieknota in.

In deze replieknota wordt de analyse van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betwist, en stelt de verzoekende partij dat het met name van groot belang is vast te stellen welke bestemming de toegangsweg krijgt in de plaats van wiens eigendom de weg is en waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er diensten van openbaar nut moeten verzekerd worden, naast afvalophaling en postbedeling.

Meer bepaald voerde de verzoekende partij aan dat een determinerend criterium voor het al dan niet privaat karakter van een bepaalde wegenis, de toegang betreft die derden hebben tot die wegenis en dat het gebruik ervan slechts privaat kan blijven indien de weg (fysiek) wordt afgesloten voor het publiek verkeer door middel van een poort of bareel.

#### 4.1.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

*“ ...*

*Of de in de aanvraag voorziene wegenis een openbaar of een quasi openbare bestemming zal krijgen, is een feitenkwestie, en zal beoordeeld moeten worden aan de hand van de concrete feitelijke gegevens van elk dossier.*

*Hierbij enkele vragen die gesteld kunnen worden om uit te maken of het gaat om een openbare of private wegenis :*

- 1. Hoe zit het met de toegang voor derden? Wordt toegang verleend voor het ruime publiek tot achterliggende percelen? Wordt een verbinding voorzien naar achterliggende straten?*
- 2. Hoe gebeurt de huisvuilophaling? Dient het domein te worden betreden voor de huisvuilophaling?*
- 3. Hoe gebeurt de postbedeling? Waar en hoe worden de brievenbussen voorzien? Op het domein zelf of aan de straat?*
- 4.. Hoe wordt de aansluiting van de riolering voorzien? Op het bestaande netwerk? Of privaat tracé voor nutsleidingen en riolering?*
- 5. De enkele overweging dat de toegangsweg 'kan' worden afgesloten door een hekken en dat een verkeerstekening moet aangeven dat het gaat om een private wegenis, volstaat niet om te besluiten dat het gaat om een private weg in de zin dat het gebruik van die weg geen openbaar of semi-openbaar karakter heeft.*

- 1. De toegang is geconcipieerd als een overdekte oprit zoals vele in de straat. De plannen voorzien een gemeenschappelijk plein, dat op zich geen derden zal aantrekken, maar enkel dienstig is als circulatieruimte voor bewoners. Er is ook geen verbinding naar achtergelegen straten of percelen.*
- 2. De afvalophaling dient te gebeuren door een private firma. Dit zal als voorwaarde te worden opgelegd.*
- 3. De brievenbussen dienen te worden voorzien aan de straat. De plannen worden in rood gewijzigd.*
- 4. De riolering en nutsleidingen worden uitgevoerd via een privaat tracé*
- 5. De toegang dient te worden voorzien van een bord met de vermelding 'private weg'.*

*Zoals wordt gesteld is geen van deze maatregelen op zich voldoende om te beslissen dat het een private weg betreft, de combinatie van bovenvermelde maatregelen zijn wel voldoende om te beslissen dat het geen publieke noch semi-publieke weg betreft en daarom geen gemeenteraadsbeslissing nodig is.*

#### 4.2.

De verwerende partij stelt derhalve vast in de bestreden beslissing dat de vormgeving van het gemeenschappelijk plein als circulatieruimte voor de bewoners, zonder verbinding naar achtergelegen straten of percelen en het feit dat de riolering en nutsleidingen worden uitgevoerd via een privaat tracé, aangevuld met vergunningsvoorwaarden die strekken tot het voorzien van de brievenbussen langs de straat en de plaatsing van een bord 'private weg', voldoende zijn om te besluiten dat de betrokken wegenis geen publieke noch een semi-publieke weg betreft.

De bestreden beslissing bevat evenwel geen afdoende draagkrachtige en pertinente motivering waarom de in de aanvraag vooropgestelde wegenis geen openbare of quasi-openbare bestemming heeft, temeer dat de private bestemming van de aan te leggen wegenis zich niet als een evidentie aandient. In het licht van het concrete voorwerp van de voorliggende aanvraag

waarbij de aan te leggen wegenis in functie staat van de ontsluiting van zes eengezinswoningen en een poortwoning aan de straatzijde, volstaat de motivering van de bestreden beslissing niet als weerlegging van de in voorliggend geval pertinente grieven van de verzoekende partij dat enkel een fysieke afsluiting een louter privaat gebruik van de wegenis garandeert en die elke publieke of semi-publieke functie uitsluit.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overige middelen**

Het derde, vierde en vijfde middel dienen niet te worden onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief die hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij 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 partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre de vordering van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden. De kosten van het beroep, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, valt derhalve ten laste van de verwerende partij.

Om dezelfde reden is grond om aan de verzoekende partij een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. De verzoekende partij laat evenwel na een concreet bedrag te begroten. Er zijn naar het oordeel van de Raad geen redenen om af te wijken van het basisbedrag zodat het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald op 700 euro.

3.

De Raad acht het tot slot aangewezen dat de kosten van de tussenkomst, zijnde het door de tussenkomende partijen betaalde rolrecht, ten hunnen laste blijven.

Een tussenkomende partij beslist immers zelf of zij (vrijwillig) tussenkomt en een eventuele tussenkomst, waarbij moeilijk kan worden ingeschat hoeveel partijen er desgevallend zullen tussenkomen, mag de inzet van de procedure naar het oordeel van de Raad niet nodeloos verzwaren. Dit geldt evenzeer voor wat de verwerende partij betreft.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ARCHITECTENBUREAU WERNER BRAECKMANS en de bvba BOUWONDERNEMING ANN EN SOPHIE VAN DE WIEL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 7 woningen en een hoogspanningscabine op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Laaglandlei 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 393B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 augustus 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER