

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0170
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0370/A

| | |
|------------------------|---|
| Verzoekende partijen | 1. de heer Erik VAN DEN BROEK 2. mevrouw Myranda STOCKMANS vertegenwoordigd door advocaat Koenraad MAENHOUT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Filip Williotstraat 30 bus 0102 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN |
| Tussenkomenende partij | de heer Jozef LINSEN , wonende te 3120 Tremelo, Park Tremeland 71 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem van 10 augustus 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het herverdelen van kavel 1 in twee bouwkavels op een perceel gelegen te 1933 Sterrebeek (Zaventem), Beekstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 465h.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 19 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor “het herverdelen van kavel 1 in twee bouwkavels” op een perceel gelegen te 1933 Sterrebeek (Zaventem), Beekstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden - afbakeningslijn’, goedgekeurd op 16 december 2011.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘291/FL/107’ van 24 april 1969, gewijzigd op 13 december 1973 en op 11 augustus 2014.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 april 2015 tot en met 22 mei 2015, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 5 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 augustus 2015 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 15 juni 2015. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de advies vereiste mag worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

OPENBAAR ONDERZOEK

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

met name:

De bezwaren als volgt worden beoordeeld:

Behandeling bezwaarschriften.

Er werden drie bezwaarbrieven verstuurd, telkens verdergaand op eenzelfde bezwaarschrift. Deze bezwaren worden samen behandeld (zijnde stuk A, B, C).

Bezwaar 1:

De huidige verkaveling bevat essentiële voorschriften die in de lijn liggen van de goede ruimtelijke ordening en gewenste ruimtelijke structuur.

Onderwerp: *De verkavelingswijziging laat meergezinswoning toe, terwijl de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. Enkel aan de Mechelsesteenweg bevinden zich appartementen.*

Advies dienst RO: *De onmiddellijke omgeving wordt getypeerd door meergezinswoningen op de Mechelsesteenweg en de J.M. Descheidlaan, waarbij recent een meergezinswoning in de Beekstraat vergund werd. De feitelijke beoordeling voor meergezinswoning gebeurt bij de stedenbouwkundige aanvraag.*

Onderwerp: *De huidige verkavelingsvergunning voorziet in regels omtrent de tuinzone en voor perceel 1 een strook van 4 meter langsheen de Frans Peetersstraat af te staan aan de gemeente. Het zou nadelig zijn om van deze regeling af te wijken.*

Advies dienst RO: *De strook af te staan aan de gemeente werd opgenomen in verkavelingsvergunning.*

Onderwerp: *De huidige verkaveling biedt meer zekerheden om zowel qua stijl, hoogte kroonlijst, kleur baksteen, dakgoot zich te conformeren met het bestaande gebouw op lot 3.*

Advies dienst RO: *Artikel 2.1 D. van de ontworpen voorschriften stellen dat het hoofdgebouw in overeenstemming moet zijn met de bestaande gebouwen in de omgeving, alsook dient de dakvorm aangepast te zijn aan de woning, gelegen Beekstraat 4. Hierdoor voldoet het voorschrift aan de geformuleerde opmerkingen.*

Onderwerp: *De gemeente Zaventem heeft eenzijdig de rooilijn aangepast, op een wijze die uitsluitend bezorgd is om een eventueel economische exploitatie, zonder oogmerk voor de andere aspecten van de ruimtelijke ordening, met name de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische en sociale gevolgen.*

Advies dienst RO: *Deze bemerking bevat geen ruimtelijke elementen die voorwerp zijn van de huidige verkavelingswijziging.*

Onderwerp: *Hoewel er reeds op heden al parkeerproblemen in de omgeving bestaan zal op basis van het ontwerpplan voor de rooilijnaanpassing geen extra parkeergelegenheid langs de Frans Peetersstraat kunnen aangelegd worden.*

Advies dienst RO: *De realisatie van de rooilijn in de Frans Peetersstraat zal uitgevoerd worden volgens de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Hierdoor ontstaat een*

bijkomend stuk openbaar terrein dat ingeschakeld kan worden als bijkomende parkeerstrook. De druk op de omgeving kan hierdoor deels opgelost worden.

Onderwerp: Tenslotte voorzien de huidige plannen van de verkavelingsvergunning voor lot 1 in de inplanting van de garage aan de andere zijde. Mede hierdoor hebben mijn klanten geen last van lawaaierige poorten.

Advies dienst RO: Deze hinderaspecten lijken aanvaardbaar gelet op de moderne technieken voor garagepoorten.

Bezwaar 2:

De huidige stedenbouwkundige voorschriften droegen essentieel bij aan de goede ruimtelijke ordening en structuur.

Onderwerp: De groene inkadering dreigt nagenoeg te verdwijnen, en er wordt voorzien in een bouw tot tegen de tuinzone van de bezwaarindieners met een bouwdiepte van 10 meter langs de Beekstraat, en 7 meter langs de Frans Peetersstraat.

Advies dienst RO: Het bouwvolume volgt zowel het gabariet als de bouwdiepte van de overige percelen binnen de oorspronkelijke verkaveling. Dit valt bijgevolg te verantwoorden.

Onderwerp: De huidige verkavelingsvergunning laat toe dat de verschillende eigenaars samen leven met de nodige waarborgen voor de privacy. Hieraan zal echter afbreuk worden gedaan met de aangevraagde wijziging.

Advies dienst RO: Het bouwvolume volgt zowel het gabariet als de bouwdiepte van de overige percelen binnen de oorspronkelijke verkaveling. Dit valt bijgevolg te verantwoorden met een minimale hinder op privacy tot gevolg.

Onderwerp: Het aangevraagde heeft tot gevolg dat er een beëindiging komt van de huidige verplichting tot een architectonische eenheid en harmonie.

Advies dienst RO: De toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van de ontworpen verkavelingswijziging stelt dat zowel de typologie, de inplanting, het bouwvolume als de verschijningsvorm in overeenstemming met de bestaande gebouwen in de omgeving moet zijn.

Bezwaar 3:

De huidige verkavelingsvergunning creëert de nodige privacy, doordat geen inkijk mogelijk is naar aanpalende woningen.

Onderwerp: De bouwzone zou uitgebreid worden zodat er van tuinzone zo goed als geen sprake meer is, met minder privacy in de tuinzone tot gevolg. Hierdoor zal de verkoopwaarde dalen voor de woning.

Advies dienst RO: De tuinzone is in overeenstemming met de overige percelen binnen de oorspronkelijke verkaveling.

Bewaar 4:

De Beekstraat en Mechelsesteenweg werden heraangelegd. De Beekstraat werd dicht gemaakt, wat door de gemeente als argument werd gebruikt om de rooilijn aan te passen.

Onderwerp: De bezwaarindieners gingen akkoord met het afsluiten van de Beekstraat volgens de uitvoerplanning van 22 maart 2011. Vandaag wordt vastgesteld dat deze

planning niet gerespecteerd wordt. Waarbij de ontsluiting van het perceel 1 via de Frans Peetersstraat zou gebeuren. Dit gaat in tegen de eerdere ruimtelijke ordeningsplannen van het bestuur.

Advies dienst GB: De gemeenteraad keurde de opheffing van een gedeelte van de rooilijn hoek Frans Peetersstraat/Beekstraat goed in zitting van 25 november 2013. In de consideransen van dit gemeenteraadsbesluit werd gesteld dat de nieuwe herinrichting van de gewestweg Mechelsesteenweg "doortocht Sterrebeek" geen rekening had gehouden met de huidige rooilijn, maar enkel met de huidige perceelsgrens. Bovendien bleek dat het reserveren van de hoekafschuining, zoals voorzien was in het rooilijnplan bij K.B. Van 30 mei 1928, weinig zinvol was aangezien er hier reeds een zeer brede zone naast de rijweg werd aangelegd als groenstrook en voetpad. Tenslotte bleef er voldoende ruimte ter beschikking, ook na de opheffing van de hoekafschuining, voor de toekomstige herinrichting van de wegenis Frans Peetersstraat, inclusief voldoende brede bochtstralen bij de aansluiting met de gewestweg.

Bezwaar 5:

Het bijgevoegde 'plan bestaande toestand' toont een niet vergunde situatie waarover een juridisch conflict bestaat.

Onderwerp: Het afsluiten van de Beekstraat werd gemotiveerd met de noodzaak voor meer groen. Hierdoor kan de gemeente Zaventem geen aanpassingen van deze groenstructuur toelaten.

Advies dienst GEVOW: Het plan "bestaande toestand" geeft de situatie weer zoals ze op dit ogenblik aanwezig is op het terrein en waarmee als dusdanig rekening gehouden zal worden bij de beoordeling van deze verkavelingswijziging. Binnen deze verkavelingswijziging gaat de gemeente zich niet uitspreken over mogelijke conflicten met de bestaande wegenis, tenzij de toegankelijkheid van de loten op zulke wijze in het gedrang komt waardoor een aanpassing van de bestaande wegenis zich opdringt. In dat geval zijn alle kosten voor de aanpassing van het openbaar domein ten laste van de verkavelaar.

Bezwaar 6:

In de motivatienota betreffende de aanvraag voor een verkavelingsvergunning staan een resem manifeste onjuistheden.

Onderwerp: Bij het onderdeel "parkeervoorzieningen" staat aangegeven dat er parkeerplaatsen zijn voor lot 1B. Deze parkeerplaatsen maken deel uit van een niet vergunde heraanleg van de beekstraat.

Advies dienst GB/OW: Indien de aanwezige afgebakende parkeerplaatsen hun functie als "parkeerplaats" niet meer naar behoren kunnen uitoefenen wegens de toegankelijkheid/ontsluiting van de loten van de verkaveling via de Beekstraat, zal dit eveneens aangepast worden op kosten van de verkavelaar.

Bezwaar 7:

Volgens de motivatienota zijn er "geen niveauverschillen".

Onderwerp: Volgens de bezwaarindieners zijn er aanzienlijke niveauverschillen tussen het fietspad en de inkom. Waarbij het hoogste punt (het fietspad) 50 cm hoger ligt dan de goot van de beekstraat.

Advies dienst RO: Deze niveauverschillen hebben geen betrekking op voorliggende verkavelingswijziging.

Bezwaar 8:

Bij het onderdeel 'toekomstige ontwikkelingen' staat "er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling".

Onderwerp: *Op 250 meter wordt een project ontwikkeld en op 100 meter is er een niet-goedgekeurde bouwaanvraag afgeleverd. Tevens zijn er potentiële gronden in de buurt waar projectontwikkelaars belangstelling voor hebben.*

Advies dienst RO: *Voor de behandeling van dergelijk project wordt op een kleinere schaal gekeken naar de onmiddellijke omgeving. Projecten op 250 meter zonder zichtverbinding vallen hier bijgevolg niet onder. De overige elementen zijn geen concrete aanvragen en kunnen bijgevolg niet beschouwd worden als ruimtelijke elementen.*

Bezwaar 9:

Achter de gebouwen kan de scheidingsmuur doorgetrokken worden over een lengte van 3.00 m met een max. hoogte van 2.00 m boven het vloerpeil van de woningen.

Onderwerp: *De gevelsteen van de bestaande gebouwen moet gerespecteerd worden en valt volledig ten laste van de aanvrager, daar er vandaag een groenafscheiding staat.*

Advies dienst RO: *Dit behelst geen ruimtelijk elementen.*

Bezwaar 10:

Voor de bijgebouwen voorziet de gevraagde wijziging dat één garage/carport/parking is voorzien voor elk van deze nieuwe loten.

Onderwerp: *Het oprichten van carports in de tuinzone ver van het vergunde gebouw is niet toegelaten. Verder heeft de stedenbouwkundige ambtenaar in de vorige verkavelingswijziging beslist dat er autostaanplaatsen in het gebouw moesten voorzien worden.*

Advies dienst RO:

Bezwaar 11:

De aangevraagde wijziging stelt dat de gevelmaterialen van de hoofdgebouwen 'vrij te kiezen' zijn

Onderwerp: *Ten behoeve van de harmonie dienen deze inpasbaar te zijn met de bestaande gebouwen, zoals bepaald in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning:*

Advies dienst RO: *De toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van de ontworpen verkavelingswijziging stelt dat zowel de typologie, de inplanting, het bouwvolume als de verschijningsvorm in overeenstemming met de bestaande gebouwen in de omgeving moet zijn:*

Bezwaar 12:

Indien de aangevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning zou uitgevoerd worden, dient het betrokken perceel te worden ontbost.

Onderwerp: *Er wordt geen ontbossing aangevraagd,*

Advies dienst RO: *Het perceel ligt in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het aanvragen van een ontbossing zal getoetst worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.*

Onderwerp: *Meergezinswoningbouw leidt tot luchtverontreiniging, afvalwaterlozing, geluidsoverlast en zal leiden tot meer af te voeren water.*

Advies dienst RO: Dit zijn geen ruimtelijke elementen, de dienst ruimtelijke ordening neemt akte van deze bemerkingen.

Onderwerp: De verkavelingswijziging zal een effect hebben op de vervoersbewegingen en de huidige parkeerproblematiek zal nog vergroten.

Advies dienst RO: Met de beoogde verkavelingswijziging wordt de rooilijn gerealiseerd. Na realisatie van deze rooilijn kan het bijkomende gedeelte openbaar domein gebruikt worden als bijkomende parkeerstrook met het oog op de parkeerdruk uit nabije omgeving.

Bezwaar 13:

Art. 4.6.7, §2 VCRO voorziet dat de wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Onderwerp: In dit geval is het democratisch beginsel geschonden daar 2 percelen aan dezelfde eigenaar toebehoren en mijn cliënten onvoldoende of geen inspraak hebben.

Advies dienst RO: De bezwaarindieners voldoen niet aan artikel 4.6.7, §2 VCRO, in die zin is bijgaande bezwaar onontvankelijk. Ze vertegenwoordigen 1/3 van de percelen.

...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het perceel is gelegen binnen het gewestplan "Halle-Vilvoorde-Asse", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 7 maart 1977;

De stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

De aanvraag is gelegen in woongebieden.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden - afbakeningslijn, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering op 16 december 2011;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 291/FL/107 goedgekeurd op 11 augustus 2014;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 291/FL/107 goedgekeurd op 13 december 1973;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 291/FL/107 goedgekeurd op 24 april 1969;

Overeenstemming met dit plan / afwijkingsbepalingen

De voorgestelde bestemming is in overeenstemming met de voorschriften van dit plan;

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische

en sociale gevolgen — houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

functionele inpasbaarheid

De functie betreft wonen volgens de voorschriften van het gewestplan. Daarnaast is het functioneel inpasbaar om het bestaande lot op te splitsen in twee loten bestemd voor woningbouw. De typologie van de bebouwbare delen komt overeen met deze van de naastliggende percelen, welke de functionele inpasbaarheid benadrukken van het project. Lot 1A heeft een oppervlakte van 238 m², lot 1B heeft een oppervlakte van 295 m², hetgeen overeenkomt met de andere loten uit de verkaveling van 1973.

mobiliteitsimpact

De wijziging van de bestaande verkaveling beoogt een bijkomend bouwperceel bestemd voor wonen. Hierdoor verhoogt de mobiliteitsimpact op de omliggende omgeving. Door het voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, wordt deze impact ten delen opgevangen. Tevens voorziet dit project in de gratis grondafstand van een strook grond met minimale breedte van 4 meter, welke ingericht wordt met profieersteenslag van ten minste 15 cm dikte. Dit vormt onderdeel van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 1973. Deze strook kan gebruikt worden om de bijkomende parkeerdruk op te vangen van dit project. In die zin worden voldoende maatregelen genomen om de mobiliteitsimpact te beperken voorzover geen sprake is van meergezinswoningbouw, in dat geval dienen bijkomende mobiliteitsmaatregelen genomen te worden.

schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen

De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen komen overeen met deze van de omliggende omgeving. De kroonlijsthoogte wordt eveneens aangepast aan de kroonlijsthoogte van het naastliggende gebouw. Dit geldt ook voor de bouwdiepte van het bebouwbare perceel, waardoor gebouwen tot 10 meter diepte opgericht kunnen worden. Hetgeen in overeenstemming is met de bestaande toestand van de omliggende gebouwen. Daarnaast worden de voorschriften van de niet-vervallen verkavelingsvergunning gewijzigd in functie van de huidige, omliggende bebouwing, waardoor ook andere materialen kunnen gebruikt worden.

cultuurhistorische aspecten

Er is geen invloed op cultuurhistorische aspecten naar aanleiding van deze verkavelingswijziging.

het bodemreliëf

Er zijn geen veranderingen aan het bodemreliëf voorzien.

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen bijkomende impact verwacht op de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2005 is van toepassing op de aanvraag.

VERORDENINGEN

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening over hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater is van toepassing.

De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen is van toepassing.

WATERTOETS

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende provinciale stedenbouwkundige verordening.

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Gunstig met voorwaarden

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning werd verleend mits voorwaarden. Waarbij een gedeelte van het perceel onderhevig is aan gratis grondafstand ten behoeve van de gemeente, aangelegd met profieersteenslag tussen het bestaande verhard gedeelte en de nieuw te realiseren perceelsgrens. Deze steenslag heeft een minimale dikte van 15 cm. De grondafstand staat in het teken van een rooilijn voor de Frans Peetersstraat met een breedte van 10 meter.

De rooilijn werd opgelegd in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning en werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 februari 1984 en gewijzigd door de gemeenteraad van 25 november 2013. De wijziging betrof het aanpassen van de rooilijn op de hoek van de Frans Peetersstraat en de Beekstraat naar aanleiding van de heraanleg van de Mechelsesteenweg. Na advies van het agentschap Wegen en Verkeer werd de rooilijn ingeperkt, zodat de rooilijn op de Beekstraat ingeperkt werd. De rooilijn aan de Frans Peetersstraat blijft van kracht. Door het wijzigingen van deze rooilijn is een nieuwe invulling mogelijk voor het perceel 1 uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning uit 1973.

Naar aanleiding van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning met voorwaarden en de rooilijn zoals goedgekeurd door de gemeenteraad dient de grondafstand te gebeuren mits inbegrip van de vereiste aanleg van deze grond zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 juni 2015.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN 10 AUGUSTUS 2015 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de wijziging van de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- ***De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren;***

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- ***Na ontvangst van de factuur, de belasting overeenkomstig de gemeentelijke belastingverordening op verkavelingsaanvragen. Zie brief in bijlage.***
- ***Betaling conform de voorwaarden van Eandis zoals vermeld in het advies.***

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2015 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkavelingswijziging een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Voor het project werd een ‘screening project-MER’ bijgevoegd. De geldende verordeningen inzake opvang van hemelwater moet worden nageleefd. Er wordt geen relevante toename van mobiliteit verwacht. Het gebied is ook niet gelegen in een beschermd landschap, relictzone of speciale beschermingszone en er bevindt zich geen waardevolle fauna en flora in het gebied. De mogelijke hinder op vlak van lichtpollutie, geluid- en stofhinder beperkt zich tot de bouwplaats en is beperkt in tijd waardoor er geen noemenswaardige maatregelen nodig zijn. Sowieso zullen er in het kader van de werfuitvoering veiligheidscoördinatoren aangesteld worden die het ganse verloop van de werkzaamheden moeten opvolgen en de nodige beschermende en milderende maatregelen moeten nemen.

Deze toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten of milieuhinder naar de omgeving toe.

c) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De gevraagde verkavelingswijziging is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt wel deel uit van de niet vervallen verkaveling 291/FL/107, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 24 april 1969 en gewijzigd op 13 december 1973. Deze verkaveling bestaat uit drie kavels, bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in halfopen of gesloten bebouwing. Het verkavelingsplan zou aangepast worden waarbij de kavel 1 van de oorspronkelijke verkaveling worden herverdeeld tot twee loten bestemd voor gesloten en halfopen bebouwing. Deze herverdeling heeft tot gevolg dat de bouwdichtheid en de woondensiteit verhoogt.

d) Art. 3 §1 van het bosdecreet bepaalt dat bossen grondoppervlakten zijn waarvan bomen en houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken. De beroepsindiener stelt in zijn beroepsschrift dat het voorliggend perceel een bebost terrein betreft en dat er voor de ontbossing ten gevolge van het bouwrijp maken van de kavels geen compensatie voorzien is. Om deze reden werd er contact op genomen met Agentschap Natuur en Bos en deze bevestigde via mail dat het een bebost perceel (ouder dan 22 jaar) betreft en het Bosdecreet van toepassing is.

Bij verkaveling van beboste gronden geldt volgens art. 90bis van het Bosdecreet de compensatie-verplichting bij ontbossing, ten laste van de verkavelaar. De compensatieplicht voor de verkavelaar werd ingevoerd door een wijziging van het Bosdecreet en geldt voor alle verkavelingen aangevraagd na 23 maart 2001. De voorliggende verkaveling dateert echter van 1969 met een wijziging in 1973, toen deze compensatieplicht nog niet van toepassing was. Volgens artikel 90bis, §3 van het Bosdecreet is een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingswijziging niet aan advies van ANB en compensatie onderworpen, enkel indien deze aanvraag in een verkaveling ligt waarvoor de houder van de verkavelingsvergunning compensatie heeft gegeven voor de beboste delen van de verkaveling.

De verkavelingswijziging moet dus samengaan met een compensatievoorstel, dat omschreven wordt in het formulier 'Compensatiemaatregelen bij verkaveling van geheel of ten dele beboste grond'. De vergunningverlenende overheid stuurt dit formulier dan samen met de verkavelingsaanvraag voor advies en goedkeuring naar de provinciale dienst van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het goedgekeurd compensatievoorstel geldt immers als voorwaarde bij de vergunning. De houder van de verkavelingsvergunning is dus zelf tot de compensatie verplicht, ook als het een derde (bij uitstek de koper van een kavel) is, die later tot ontbossing zal overgaan. De verkregen verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de volledige compensatie is vervuld. De kavels mogen dus slechts verkocht worden, nadat de verkavelaar de volledige compensatie vervuld heeft. Om dit aan te tonen moet de verkavelaar bij het Agentschap voor Natuur en Bos een attest vragen dat dan bij de verkoopakte van elk lot gevoegd wordt.

Er werd bij de huidige aanvraag echter geen compensatievoorstel ingediend door de aanvrager, waardoor de verkavelingswijziging niet voor vergunning vatbaar is.

e) Aangezien de aanvraag niet voldoet aan art. 90bis van het Bosdecreet en dus niet voor vergunning in aanmerking komt, is de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van ondergeschikt belang en deze kan de aanvraag ook niet verantwoorden. Zowel de voorgestelde typologie als het feit dat er zowel een- als meergezinswoningen zijn toegelaten, is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk standpunt aanvaardbaar. Hoewel langs de Beekstraat en de Frans Peetersstraat geen meergezinswoningen voorkomen, staan er in de directe omgeving langs de Mechelsesteenweg verschillende meergezinswoningen. Het perceel sluit ook aan bij het centrum van Sterrebeek, waardoor een zekere verdichting van de woondichtheid op deze plek aanvaardbaar is.

De beroepsindiener stelt dat langs de Frans Peetersstraat de inplanting tot op de rooilijn in strijd is met de oorspronkelijke verkaveling die een achteruitbouwstrook van 6.00m voorziet vanaf de rooilijn en niet voldoet aan de goede plaatselijke ordening. Het Agentschap Wegen en Verkeer verleende een gunstig advies, aangezien de voorgestelde inplanting niet in strijd is met het rooilijnplan. Daarnaast moet gekeken worden of de huidige inplanting past binnen de bestaande bebouwde omgeving en gewenste plaatselijke ordening. Gelet op het feit dat het aanpalend perceel Frans Peetersstraat nr. 13 een zeer breed goed betreft, zal de voorliggende aanvraag namelijk een belangrijke aanzet geven voor een eventuele toekomstige ontwikkeling/verkaveling op het aanpalend perceel. Aan de straatzijde van de aanvraag is geen overheersende bouwlijn aanwezig en aan de overzijde van de Frans Peetersstraat staat de bebouwing hoofdzakelijk tot op de rooilijn ingeplant. Volgens het rooilijnplan wordt een breedte van 10.00m voorzien voor de Frans Peetersstraat. Een straat van 10.00m breed met aan beide zijden bebouwing tot op de perceelsgrens is op deze plek aan de rand van het centrum van Sterrebeek aanvaardbaar.

De bebouwingsmogelijkheden houden ook voldoende rekening met de bestaande bebouwing. De bouwdiepte van maximum 10.00m zowel op de benedenverdieping als op de verdieping past binnen de bestaande bebouwde omgeving en sluit aan op de bouwdiepte van de aanpalende woning. In de verkavelingsvoorschriften wordt opgelegd dat de kroonlijsthoogte en de dakvorm moet aangepast worden aan de bestaande woning Beekstraat nr. 4. Enkel voor de carport lijkt het ruimtelijk wenselijk enkel een plat dak toe te laten en geen hellend dak.

Tenslotte wordt aangehaald dat de opmerking inzake de aanleg van de Beekstraat niet relevant is. De plannen geven de bestaande situatie weer zoals deze aanwezig is op het terrein. De beide ontworpen bouwkavels liggen aan een voldoende uitgeruste weg, meer bepaald de Beekstraat of de Frans Peetersstraat.

f) Het agentschap Wegen en Verkeer, district Asse-Vilvoorde bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De ontworpen kavels en bouwzones zijn stedenbouw-technisch verantwoord. Op gebied van schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen is het project verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De voorliggende aanvraag komt echter niet voor vergunning in aanmerking omdat de aanvraag in strijd is met art. 90bis van het Bosdecreet.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de bepalingen van art. 90bis, § 3 van het Bosdecreet en van de uitvoeringsbepalingen ervan uit het compensatiebesluit. Het voorliggend terrein is bebost, maar er werd geen compensatievoorstel toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Voorstel van beslissing

1) Het beroep van Koen Maenhout, advocaat, Filip Williotstraat 30 bus 0102, 2600 Antwerpen namens Erik Van Den Broek-Myranda Stockmans, derde, is ontvankelijk.

2) De stedenbouwkundige vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning inzake het herverdelen van kavel 1 in twee bouwkavels, gelegen Beekstraat zn te Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie B, perceelnummer 465h, weigeren.

...

Tijdens de hoorzitting van 1 december 2015 werd door de tussenkomende partij een ingevuld boscompensatieformulier en een ontbossingsplan toegevoegd aan het dossier.

Na de hoorzitting van 1 december 2015 brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 4 december 2015 nog een bijkomend advies uit. Hij stelt als volgt:

“ ...

Tijdens de hoorzitting van 1 december 2015 werd door aanvrager een boscompensatievoorstel ingediend met de vraag om op basis hiervan een advies te vragen aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Om deze reden werd contact opgenomen met het Agentschap en het boscompensatievoorstel overgemaakt aan het diensten. Ann Moreau, beleidsadviseur bij het Agentschap voor Natuur en Bos bevestigde echter via mail op 4 december 2015 dat het Agentschap normaal gezien 30 dagen de tijd heeft om een advies uit te brengen in een compensatiedossier en het dus niet mogelijk is om dit dossier nog te behandelen binnen de beslissingstermijn van de deputatie.

Het tweede voorstel van de aanvrager om een vergunning te verlenen en als voorwaarde op te leggen dat de verkavelingsvergunning enkel mag uitgevoerd worden mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het kappen van de bomen, is in strijd met de bepalingen van artikel 4.2.19. §1 van de Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening. De voorwaarden verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Aangezien een goedgekeurd boscompensatievoorstel geen deel uitmaakt van het dossier is de aanvraag in strijd met de bepalingen van art. 90bis, §3 van het Bosdecreet en van de uitvoeringsbepalingen ervan uit het compensatiebesluit. Het voorstel aan de deputatie om het beroep ontvankelijk te verklaren en de vergunning te weigeren, wordt gehandhaafd.

...”

Het Agentschap voor Natuur en Bos keurt op 15 december 2015 het compensatievoorstel goed en adviseert de aanvraag gunstig.

De verwerende partij verklaart het beroep op 17 december 2015 ontvankelijk en verleent een voorwaardelijke vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkavelingswijziging een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Voor het project werd een 'screening project-MER' bijgevoegd. De geldende verordeningen inzake opvang van hemelwater moet worden nageleefd. Er wordt geen relevante toename van mobiliteit verwacht. Het gebied is ook niet gelegen in een beschermd landschap, relictzone of speciale beschermingszone en er bevindt zich geen waardevolle fauna en flora in het gebied. De mogelijke hinder op vlak van lichtpollutie, geluid- en stofhinder beperkt zich tot de bouwplaats en is beperkt in tijd waardoor er geen noemenswaardige maatregelen nodig zijn. Sowieso zullen er in het kader van de werfuitvoering veiligheidscoördinatoren aangesteld worden die het ganse verloop van de werkzaamheden moeten opvolgen en de nodige beschermende en milderende maatregelen moeten nemen.

Deze toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten of milieuhinder naar de omgeving toe.

c) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De gevraagde verkavelingswijziging is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt wel deel uit van de niet vervallen verkaveling 291/FL/107, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 24 april 1969 en gewijzigd op 13 december 1973. Deze verkaveling bestaat uit drie kavels, bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in halfopen of gesloten bebouwing. Het verkavelingsplan zou aangepast worden waarbij de kavel 1 van de oorspronkelijke verkaveling worden herverdeeld tot twee loten bestemd voor gesloten en

halfopen bebouwing. Deze herverdeling heeft tot gevolg dat de bouwdichtheid en de woondensiteit verhoogt.

d) Art. 3 §1 van het bosdecreet bepaalt dat bossen grondoppervlakten zijn waarvan bomen en houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken. De beroepsindiener stelt in zijn beroepsschrift dat het voorliggend perceel een bebost terrein betreft en dat er voor de ontbossing ten gevolge van het bouwrijp maken van de kavels geen compensatie voorzien is. Om deze reden werd er contact op genomen met Agentschap Natuur en Bos en deze bevestigde via mail dat het een bebost perceel (ouder dan 22 jaar) betreft en het Bosdecreet van toepassing is.

Bij verkaveling van beboste gronden geldt volgens art. 90bis van het Bosdecreet de compensatie-verplichting bij ontbossing, ten laste van de verkavelaar. De compensatieplicht voor de verkavelaar werd ingevoerd door een wijziging van het Bosdecreet en geldt voor alle verkavelingen aangevraagd na 23 maart 2001. De voorliggende verkaveling dateert echter van 1969 met een wijziging in 1973, toen deze compensatieplicht nog niet van toepassing was. Volgens artikel 90bis, §3 van het Bosdecreet is een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingswijziging niet aan advies van ANB en compensatie onderworpen, enkel indien deze aanvraag in een verkaveling ligt waarvoor de houder van de verkavelingsvergunning compensatie heeft gegeven voor de beboste delen van de verkaveling.

De verkavelingswijziging moet dus samengaan met een compensatievoorstel, dat omschreven wordt in het formulier 'Compensatiemaatregelen bij verkaveling van geheel of ten dele beboste grond'. De vergunningverlenende overheid stuurt dit formulier dan samen met de verkavelingsaanvraag voor advies en goedkeuring naar de provinciale dienst van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het goedgekeurd compensatievoorstel geldt immers als voorwaarde bij de vergunning. De houder van de verkavelingsvergunning is dus zelf tot de compensatie verplicht, ook als het een derde (bij uitstek de koper van een kavel) is, die later tot ontbossing zal overgaan. De verkregen verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de volledige compensatie is vervuld. De kavels mogen dus slechts verkocht worden, nadat de verkavelaar de volledige compensatie vervuld heeft. Om dit aan te tonen moet de verkavelaar bij het Agentschap voor Natuur en Bos een attest vragen dat dan bij de verkoopakte van elk lot gevoegd wordt.

Tijdens de hoorzitting van 1 december 2015 werd door de aanvrager een ingevuld boscompensatieformulier en een ontbossingsplan toegevoegd aan het dossier. Deze documenten werden overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 15 december 2015 een gunstig advies uit waarin het compensatievoorstel wordt goedgekeurd.

e) Zowel de voorgestelde typologie als het feit dat er zowel een- als meergezinswoningen zijn toegelaten, is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk standpunt aanvaardbaar. Hoewel langs de Beekstraat en de Frans Peetersstraat geen meergezinswoningen voorkomen, staan er in de directe omgeving langs de Mechelsesteenweg verschillende meergezinswoningen. Het perceel sluit ook aan bij het centrum van Sterrebeek, waardoor een zekere verdichting van de woondichtheid op deze plek aanvaardbaar is.

f) De beroepsindiener stelt dat langs de Frans Peetersstraat de inplanting tot op de rooilijn in strijd is met de oorspronkelijke verkaveling die een achteruitbouwstrook van 6.00m voorziet vanaf de rooilijn en niet voldoet aan de goede plaatselijke ordening. Het

Agentschap Wegen en Verkeer verleende een gunstig advies, aangezien de voorgestelde inplanting niet in strijd is met het rooilijnplan.

Daarnaast moet gekeken worden of de huidige inplanting past binnen de bestaande bebouwde omgeving en gewenste plaatselijke ordening. Gelet op het feit dat het aanpalend perceel Frans Peetersstraat nr. 13 een zeer breed goed betreft, zal de voorliggende aanvraag namelijk een belangrijke aanzet geven voor een eventuele toekomstige ontwikkeling/verkaveling op het aanpalend perceel. Aan de straatzijde van de aanvraag is geen overheersende bouwlijn aanwezig en aan de overzijde van de Frans Peetersstraat staat de bebouwing hoofdzakelijk tot op de rooilijn ingeplant. Volgens het rooilijnplan wordt een breedte van 10.00m voorzien voor de Frans Peetersstraat. Een straat van 10.00m breed met aan beide zijden bebouwing tot op de perceelsgrens is op deze plek aan de rand van het centrum van Sterrebeek aanvaardbaar.

g) De bebouwingsmogelijkheden houden ook voldoende rekening met de bestaande bebouwing. De bouwdiepte van maximum 10.00m zowel op de benedenverdieping als op de verdieping past binnen de bestaande bebouwde omgeving en sluit aan op de bouwdiepte van de aanpalende woning. In de verkavelingsvoorschriften wordt opgelegd dat de kroonlijsthoogte en de dakvorm moet aangepast worden aan de bestaande woning Beekstraat nr. 4. Alleen voor de carport lijkt het ruimtelijk wenselijk enkel een plat dak toe te laten en geen hellend dak.

h) Tenslotte wordt aangehaald dat de opmerking inzake de aanleg van de Beekstraat niet relevant is. De plannen geven de bestaande situatie weer zoals deze aanwezig is op het terrein. De beide ontworpen bouwkavels liggen aan een voldoende uitgeruste weg, meer bepaald de Beekstraat of de Frans Peetersstraat.

i) Het agentschap Wegen en Verkeer, district Asse-Vilvoorde bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De ontworpen kavels en bouwzones zijn stedenbouw-technisch verantwoord. Op gebied van schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen is het project verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- 1. de voorgestelde typologie en het feit dat er zowel een- als meergezinswoningen zijn toegelaten, is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk standpunt aanvaardbaar;*
- 2. de bebouwingsmogelijkheden houden voldoende rekening met de bestaande bebouwing.*
- 3. de draagkracht van het terrein en de omgeving worden niet overschreden.*

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

- 1. Het beroep ingediend door Koen Maenhout, advocaat, Filip Williotstraat 30 bus 0102, 2600 Antwerpen namens Erik Van Den Broek-Myranda Stockmans, derde, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 10 augustus 2015 ontvankelijk te verklaren;*
- 2. De aanvraag ingediend door Jozef Linsen, Jan Baptist Paulusstraat 8, 1831 Machelen inzake het herverdelen van kavel 1 in twee bouwkavels, gelegen Beekstraat zn te*

Zaventem, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie B, perceelnummer 465h te vergunnen met de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer, district Asse-Vilvoorde van 5 mei 2015 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van gemeente Zaventem van 1 mei 2015 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
- de voorwaarden gesteld in de adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos van 15 december 2015 en 17 december 2015 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd:*
2.2.B. BOUWVOLUME: De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3.00m boven het straatpeil en de bijgebouwen worden verplicht met een plat dak afgewerkt. De eerste gebouwde garage/carport is bepalend voor de tweede;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 *juncto* artikel 4.4.1, §1 VCRO, de schending van de artikelen 3, §4 en 8, vierde lid en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), en de schending van de algemene rechtsbeginselen en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de zorgvuldigheidsplicht.

Zij wijzen erop dat zij reeds tijdens het openbaar onderzoek stelden dat de ontbossing die de vergunning met zich mee zal brengen niet gecompenseerd werd. Waar het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg nog stelde dat de aanvraag tot ontbossing getoetst moest worden bij de stedenbouwkundige aanvraag, wezen de verzoekende partijen er in de administratieve beroepsprocedure op dat het de aanvrager van de verkavelingswijziging is

die, overeenkomstig artikel 90bis van het Bosdecreet, de compensatie moet uitvoeren. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag van 20 november 2015 dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 90bis van het Bosdecreet.

Pas op de hoorzitting van 1 december 2015 werd er door de tussenkomen partij een boscompensatievoorstel ingediend, waarvan aan de verzoekende partijen geen kopie werd overhandigd. Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 15 december 2015 een positief advies uit onder naleving van een aantal voorwaarden. De verzoekende partijen werden hier opnieuw niet van op de hoogte gebracht. De verwerende partij verleende op 17 december 2015 de vergunning en beschreef in de bestreden beslissing deze gang van zaken.

De verwerende partij erkent aldus dat er pas na de afsluiting van het openbaar onderzoek een boscompensatieformulier en een ontbossingsplan werden ingediend, en dat er nadien nog een advies bij het Agentschap Natuur en Bos werd ingewonnen. Dit is in strijd met het artikel 3, §4 van het Besluit Openbare Onderzoeken, dat bepaalt dat een aanvraag tot verkavelingswijziging aan een openbaar onderzoek onderworpen moet worden. De verzoekende partijen zien hierin ook een schending van artikel 8, 4^e lid van het voormelde besluit, aangezien zij niet de kans hebben gehad om binnen de 30 dagen opmerkingen te formuleren met betrekking tot het boscompensatievoorstel. Zij hebben in eerste aanleg geen bezwaren kunnen indienen. Door een dergelijke houding aan te nemen schendt de verwerende partij niet alleen artikel 3, §4 *juncto* artikel 8, 4^e lid en artikel 11 van het Besluit Openbare Onderzoeken, maar ook de zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partijen wijzen er voorts op dat de voorwaarden, zoals voorgesteld door het Agentschap voor Natuur en Bos, werden opgenomen in de bestreden vergunningsbeslissing. Het Agentschap bepaalde onder meer als voorwaarde dat het compensatievoorstel en het ontbossingsplan integraal deel moeten uitmaken van de vergunning. Het opleggen van bijkomende voorwaarden en het toevoegen van een plan kunnen echter niet beschouwd worden als beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen waaruit moet blijken dat een wijziging die tot doel heeft om de aanvraag van een vergunning conform dwingende reglementaire voorschriften te maken, een essentiële wijziging is die aan een openbaar onderzoek onderworpen dient te worden.

Door de aanvrager toe te laten een boscompensatieformulier en het ontbossingsplan pas in het kader van het administratief beroep neer te leggen en daarna zelf een advies te vragen aan het Agentschap voor Natuur en Bos, schendt de verwerende partij de zorgvuldigheidsplicht, aangezien de verzoekende partijen niet de kans hebben gehad om dienaangaande opmerkingen te formuleren.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften niet het voorwerp is van de regeling van artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat betrekking heeft op afwijkingen die voor een concreet project kunnen worden toegepast op de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Een aanvraag tot verkavelingswijziging impliceert namelijk noodzakelijk een afwijking van de huidige verkavelingsvoorschriften, en door het toevoegen van een boscompensatievoorstel wordt er in de voorliggende aanvraag geen afwijking toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften aangezien het eigenlijke voorwerp van de aanvraag na sluiting van het openbaar onderzoek niet werd gewijzigd. Het bijgevoegde ontbossingsplan is louter informatief.

Indien de toevoeging van een boscompensatievoorstel en een ontbossingsplan toch gezien moeten worden als een aanpassing van de aanvraag en de plannen, dan is er volgens de verwerende partij in elk geval sprake van een wijziging in de zin van artikel 4.3.1, §1, 3^e lid, 2^o VCRO aangezien er door het toevoegen van een boscompensatievoorstel en het ontbossingsplan tegemoet gekomen wordt aan standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend door de verzoekende partijen. Gelet op het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel is er ook voldaan aan artikel 90bis van het Bosdecreet. Aangezien de verwerende partij bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk heeft vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen, is er ook voldaan aan de zorgvuldigheidsplicht.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

4.

De verzoekende partijen betwisten in hun wederantwoordnota dat artikel 4.4.1, §1 VCRO geen toepassing zou kunnen vinden. De tekst van het voormelde artikel benadrukt dat het ook betrekking heeft op verkavelingsvoorschriften en ook artikel 4.2.15, §2 VCRO stelt dat er op verkavelingsvoorschriften beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1. Het sleutelement in artikel 4.4.1, §1 VCRO is dat er geen essentiële wijzigingen mogen worden aangebracht na een openbaar onderzoek.

Aangezien artikel 90bis, §3 van het Bosdecreet stelt dat een verkaveling pas kan worden vergund na voorafgaand advies van het Agentschap Natuur en Bos, en dit Agentschap expliciet als voorwaarde stelt dat het compensatievoorstel en het ontbossingsplan deel moeten uitmaken van de vergunning, kan de verwerende partij niet volhouden dat er slechts sprake is van een beperkte wijziging met louter informatief karakter. Het openbaar onderzoek is noodzakelijk opdat er bezwaren of opmerkingen op de aanvraag kunnen worden geformuleerd.

Waar de verwerende partij stelt dat de aanpassingen gebeurden in overeenstemming met het artikel 4.3.1, §1 VCRO, benadrukken de verzoekende partijen dat de voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe met betrekking tot het eerste middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Aangezien het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, diende er overeenkomstig artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 een openbaar onderzoek georganiseerd te worden over de aanvraag tot wijziging van de verkaveling.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, draagt de organisatie van het openbaar onderzoek in eerste instantie op aan het college van burgemeester en schepenen.

2.

Het besluit van 29 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning bepaalt dat wanneer de aanvraag een verkavelingswijziging inhoudt, het dossier van de aanvraag de in artikel 3 en 4 vermelde stukken moet bevatten. Artikel 3, §1, 11° stelt:

“ ...
11° indien de grond of een deel van de grond dient ontbost te worden, in toepassing van artikel 90bis van het bosdecreet, dan moet het dossier, om volledig verklaard te worden, eveneens een formulier betreffende de compensatiemaatregelen bij verkaveling van geheel of ten dele beboste grond bevatten.
...”

Het artikel 3, §1 van het Bosdecreet van 13 juni 1990 stelt het volgende:

“ ...
§ 1. Onder de voorschriften van dit decreet vallen: de bossen, zijnde grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen.
...”

Artikel 4 van het Bosdecreet definieert het begrip ‘ontbossen’ als volgt: “iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven”.

Artikel 4.2.1, 2° VCRO bepaalt dat voor het ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15° van het Bosdecreet van met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en 2 van dat decreet, een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Overeenkomstig artikel 4.2.17, §1, 3° VCRO geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning tot ontbossen.

Artikel 4.6.7, §1, laatste lid, VCRO bepaalt sedert de vernietiging van de oorspronkelijke bepaling bij arrest nummer 8/2011 van 27 januari 2011 van het Grondwettelijk Hof, dat een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning volledig dezelfde procedure doorloopt als een gewone verkavelingsaanvraag.

Aangezien het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied, geldt er overeenkomstig artikel 90bis, §1, geen ontbossingsverbod en wordt de vergunning verleend na voorafgaand advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Onder artikel 90bis, §2 van het Bosdecreet wordt bepaald dat de houder van de verkavelingsvergunning compensatie moet geven voor de ontbossing. Artikel 90bis, §4 van het Bosdecreet bepaalt de wijze van compensatie en artikel 90bis, §5 van het Bosdecreet stelt het beginsel voorop dat de aanvrager van de verkavelingsvergunning zijn compensatievoorstel moet voegen bij zijn aanvraag op de wijze zoals bepaald door het uitvoeringsbesluit van 16 februari 2001 tot vaststelling van de nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing.

Dat de aanvrager van een vergunning tot verkaveling bij zijn aanvraag zijn voorstel tot compensatie dient te voegen, blijkt uit artikel 6 van voormeld uitvoeringsbesluit, dat

overeenkomstig artikel 13 van het besluit ook van toepassing is ingeval van compensatie voor verkaveling van beboste grond:

“De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing voegt bij zijn aanvraag een voorstel tot compensatie dat bestaat uit een van de maatregelen, bedoeld in artikel 3.”

Dat het voorhanden zijn van een goedgekeurd of aangepast voorstel tot compensatie een noodzakelijke voorwaarde is voor het verlenen van de verkavelingsvergunning waarin ook de vergunning tot ontbossing vervat zit, blijkt uit artikel 2, tweede lid van het reeds vermelde uitvoeringsbesluit van 16 februari 2001:

*“ ...
De verkavelingsvergunning voor een geheel of ten dele beboste grond, waarvoor de aanvraag wordt ontvangen na de inwerkingtreding van het decreet van 17 juli 2000, kan niet worden verleend vooraleer het Agentschap voor Natuur en Bos het door de aanvrager ingediende voorstel tot compensatie van de beboste delen van de verkaveling al dan niet stilzwijgend heeft goedgekeurd of heeft aangepast.
... ”*

3.

De verwerende partij betwist niet dat de geplande verkavelingswijziging voorziet in een ontbossing. Evenmin wordt betwist dat er voor deze ontbossing een compensatievoorstel moest ingediend worden en goedgekeurd worden door het Agentschap voor Natuur en Bos.

De bestreden beslissing stelt dat er, naar aanleiding van het beroepsschrift van de verzoekende partijen, contact werd opgenomen met het Agentschap voor Natuur en Bos, dat bevestigde dat het Bosdecreet van toepassing is op dit bebost perceel. Tijdens de hoorzitting bij de verwerende partij werd er door de tussenkommende partij een ingevuld boscompensatieformulier en een ontbossingsplan toegevoegd aan het dossier. Deze documenten werden overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos, dat op 15 december 2015 een gunstig advies uitbracht waarin het compensatievoorstel werd goedgekeurd.

4.

De verzoekende partijen zijn van mening dat het boscompensatievoorstel aan een openbaar onderzoek onderworpen had moeten worden.

De Raad kan deze zienswijze volgen.

Aangezien de beslissingsbevoegdheid inzake het compensatievoorstel berust bij het Agentschap voor Natuur en Bos en er inzake verkavelingswijzigingen een openbaar onderzoek is vereist, én gelet op de duidelijke aanwijzingen in het Bosdecreet en het uitvoeringsbesluit van 2001, moet het compensatievoorstel samen met de vergunningsaanvraag ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen.

5.

Het feit dat de verwerende partij, uitspraak doende in beroep tegen een vergunningsbeslissing verleend in eerste aanleg, dit niet doet als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur, en daarbij de aanvraag in volledigheid onderzoekt, brengt niet met zich mee dat het compensatievoorstel pas in graad van beroep kan bijgebracht worden.

Het devolutief karakter van het administratief beroep houdt niet in dat de verwerende partij een boscompensatievoorstel dat geen deel uitmaakt van het initieel ingediend dossier bij het college van burgemeester en schepenen, mag betrekken in haar beoordeling.

De decretaal neergelegde procedure in artikel 4.7.13 VCRO, zowel als het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2004 en het Bosdecreet vereisen immers dat de bijgevoegde documenten dienen gevoegd te worden bij de initiële aanvraag, met name de aanvraagprocedure voor het college van burgemeester en schepenen.

Verder regelt het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van de nadere regels inzake compensatie en ontheffing van het verbod op ontheffing in de artikelen 3 tot en 10 de wijze en procedure waarop de aanvrager van een vergunning tot ontbossing zijn voorstel tot compensatie moet indienen. In dit besluit wordt uitdrukkelijk vermeld dat het compensatieformulier bij de aanvraag moet gevoegd worden, wat inhoudt dat het college van burgemeester en schepenen hierover in eerste instantie moet oordelen en dit, in het geval van een aanvraag tot verkavelingswijziging, na openbaar onderzoek.

Uit de hierboven genoemde bepalingen volgt dat de aanvraag tot wijziging van de verkaveling in zijn geheel had moeten onderworpen worden aan een openbaar onderzoek, dit wil zeggen met inbegrip van het boscompensatievoorstel. Het boscompensatievoorstel werd pas in graad van administratief beroep aan het dossier van de aanvraag toegevoegd, zodat de aanvraag niet volledig was op het ogenblik dat hij aan het openbaar onderzoek werd onderworpen.

In zoverre de verzoekende partijen ook nog inroepen dat artikel 4.4.1, §1 VCRO is geschonden door het toevoegen van een ontbossingsplan, moet worden opgemerkt dat het middel faalt naar recht. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen lijken aan te nemen, heeft dit artikel geen betrekking op beperkte planaanpassingen. Dit artikel maakt onder de daarin gestelde voorwaarden beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften mogelijk, en is *in casu* dan ook niet van toepassing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van de algemene rechtsbeginselen en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en de schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partijen zijn namelijk van oordeel dat het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 5 mei 2015 gebrekkig is, hetgeen overeenkomstig de leer van de complexe bestuurlijke rechtshandeling ook de onwettigheid van de beslissing die op dit onwettig advies steunt met zich meebrengt.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer stelt als bijzondere voorwaarde dat de rooilijn samenvalt met de voorgevel van de naastliggende woning, Beekstraat nummer 14, met een hoekafschuining van 3 meter op 12 meter.

De verzoekende partijen stellen vast dat de huidige aanvraag alvast niet in overeenstemming is met deze voorwaarde.

Het advies is bovendien uitgegaan van foutieve, achterhaalde gegevens: de naastliggende woning is de Beekstraat nummer 4, en de hoekafschuining zoals voorgesteld door het Agentschap werd gewijzigd bij beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Zaventem van 25 november 2013. Het plan dat bij het advies is gevoegd is zeer onduidelijk, en er wordt enerzijds verwezen naar de gemeenteraadsbeslissing van 2013, maar anderzijds dient er te worden vastgesteld dat het plan een weergave is van het verkavelingsplan van 1973. Ook de afmetingen 3 meter en 12 meter waarnaar het Agentschap verwijst kunnen op het plan van 1973 worden teruggevonden.

De bestreden beslissing, die uitdrukkelijk verwijst naar het gebrekkig advies, is dan nietig. De verwerende partij schendt niet alleen de zorgvuldigheidsplicht, maar ook de materiële motiveringsplicht en artikel 3 van de Formele Motiveringswet. Aangezien het onduidelijk is wat de invloed van een geldig advies zou zijn geweest op de bestreden beslissing, kan er volgens de verzoekende partij niet anders dan worden vastgesteld dat de motieven van de bestreden beslissing (die naar het advies verwijzen), niet draagkrachtig zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het plan bij het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer voldoende duidelijk is. Het plan toont de bestaande toestand, waarbij de impact van de gemeenteraadsbeslissing van 25 november 2013 in het rood wordt aangegeven. De rooilijn van de Frans Peetersstraat is hierbij namelijk gedeeltelijk opgeheven, meer bepaald de hoekafschuining ter hoogte van de aansluiting met de Beekstraat, en er werd een nieuwe hoekafschuining goedgekeurd in het verlengde van de rooilijn van de Beekstraat.

De verwerende partij ziet dan ook niet in welke zin het Agentschap Wegen en Verkeer gebaseerd zou zijn op foutieve, achterhaalde gegevens en de bestreden beslissing aldus gesteund zou zijn op een onwettig advies. Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat zij zich gedraagt naar de wijsheid van de Raad.

4.

De verzoekende partijen merken op dat de verwerende partij zich niet verweert tegen de vaststelling dat de vergunning in elk geval in strijd is met de bijzondere voorwaarde dat de rooilijn dient samen te vallen met de voorgevel van de naastliggende woning met een hoekafschuining van 3 meter op 12 meter, hoewel het Agentschap Wegen en Verkeer uitdrukkelijk stelde dat het advies slechts gunstig is indien de vergunning overeenkomstig de voorwaarden wordt verleend.

Zij stellen dat, indien de Raad van oordeel zou zijn dat de voorwaarde van de hoekafschuining van 3 meter op 12 meter niet van toepassing is, er dan minstens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing gesteund is op een onzorgvuldig advies.

5.

De tussenkomende partij argumenteert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat zij het dossier in januari 2015 besproken heeft met het Agentschap Wegen en Verkeer, en dat zij naar aanleiding hiervan een kopie van de gemeenteraadsbeslissing van 25 november 2013 en het

bijhorend plan aan het Agentschap heeft overgemaakt. Zij is evenwel van mening dat het Agentschap zijn boekje te buiten gaat, aangezien het zich bemoeit met de rooilijn van twee gemeentewegen terwijl het enkel bevoegd is voor gewest- en autowegen.

Zij stelt dat de gemeente Zaventem in 2015 niet rechtstreeks rekening heeft gehouden met een hoekafschuining van 3 meter op 12 meter, aangezien de beslissing stelt dat er een nieuwe hoekafschuining wordt voorzien *“vanaf de rooilijn van de Beekstraat (punt d op bijgevoegd plan) in het verlengde van het lijnstuk b-c”*. Uit een aanvulling op de goedgekeurde wijziging van het verkavelingsplan is de hoekafschuining groter dan 3 meter bij 12 meter. Aangezien dergelijke hoekafschuiningen bestemd zijn om de goede zichtbaarheid op de aansluiting van de wegen te bevorderen, stelt er zich hier geen enkel probleem.

De tussenkomenende partij wijst er voorts op dat verzoekende partijen de situatie foutief hebben weergegeven op de plannen in het verzoekschrift en de wederantwoordnota. De maten die op de plannen in het rood omcirkeld zijn hebben geen uitstaans met de hoekafschuining van 3 bij 12 meter.

Ten slotte merkt de tussenkomenende partij nog op dat er bij een opmeting van de loten van de gewijzigde verkaveling in ieder geval een tegensprekelijke vastlegging van de rooilijn zal moeten gebeuren waarbij dan uiteraard rekening gehouden zal worden met de door het Agentschap Wegen en Verkeer opgelegde hoekafschuining.

Beoordeling door de Raad

1.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 5 mei 2015 een voorwaardelijk gunstig advies. De eerste voorwaarde luidt als volgt:

“...

De rooilijn valt samen met de voorgevel van de naastliggende woning (Beekstraat nr. 14) met een hoekafschuining van 3 meter op 12 meter ter hoogte van de Frans Peetersstraat.

...”

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat dit advies gebrekkig is, nu het gesteund is op achterhaalde en foutieve informatie, en dit omwille van twee redenen.

2.1

In de eerste plaats voeren zij aan dat de naastliggende woning de Beekstraat nr. 4 betreft, en niet nr. 14 zoals verkeerdelijk vermeld in voornoemd advies. Het is evenwel duidelijk dat de verwijzing naar Beekstraat nr. 14 een louter materiële vergissing betreft, en dat hiermee bedoeld wordt Beekstraat nr. 4, zijnde de naastliggende woning. Deze louter materiële vergissing tast de wettigheid van het advies, en bij uitbreiding de wettigheid van de bestreden beslissing, niet aan.

2.2

In de tweede plaats voeren de verzoekende partijen aan dat het Agentschap Wegen en Verkeer zich zou gesteund hebben op foutieve, achterhaalde gegevens. Zij voeren aan dat het Agentschap Wegen en Verkeer een zeer onduidelijke kaart bij haar advies heeft gevoegd, die een weergave is van het verkavelingsplan van 1973, en dat ook de afmetingen van de hoekafschuining (3 meter op 12 meter) teruggevonden kunnen worden op dat verkavelingsplan. Zij leidt hieruit af dat het Agentschap Wegen en Verkeer geen rekening heeft gehouden met het

besluit van de gemeenteraad van 25 november 2013 houdende opheffing van een gedeelte van de rooilijn van de Frans Peeterstraat waarbij een nieuwe hoekafschuining wordt voorzien.

De premisse van deze kritiek, met name dat de in het advies vermelde “hoekafschuining van 3 meter op 12 meter” teruggaat naar de hoekafschuining zoals weergegeven op het verkavelingsplan bij de verkavelingsvergunning van 1973, mist evenwel feitelijke grondslag. Zoals de tussenkomenende partij terecht opmerkt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting, hebben de in rood omcirkelde maten op het verkavelingsplan van 1973 niets te maken met de hoekafschuining van 3 meter op 12 meter waarvan sprake in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat het Agentschap Wegen en Verkeer niet op de hoogte geweest zou zijn van de gedeeltelijke opheffing van de hoekafschuining in 2013 en dat zij bij het verstrekken van haar advies is uitgegaan van foutieve gegevens.

3.

De verzoekende partijen maken verder niet concreet aannemelijk dat de bestreden beslissing in strijd is met de bijzondere voorwaarde inzake de hoekafschuining uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer. Met de tussenkomenende partij moet worden vastgesteld dat de op het verkavelingsplan voorziene hoekafschuining tegemoet komt aan het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten in hun derde middel de schending uiteen van de algemene rechtsbeginselen en de beginselen van behoorlijk bestuurlijk, meer in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en de schending van artikel 3 van de Motiveringswet.

Het verplicht in te winnen advies van het Agentschap Wegen en Verkeer stelt namelijk als bijzondere voorwaarde dat de achteruitbouwzone 0 meter bedraagt. De bestreden beslissing vergunt echter de aangevraagde verkavelingswijziging, met inbegrip van de twee garages/carports die langs de kant van de Frans Peetersstraat worden ingepland, en dit zonder te motiveren waarom er van het advies van het Agentschap wordt afgeweken. Nochtans rust er op de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht wanneer er wordt afgeweken van een verplicht in te winnen advies. De verzoekende partijen hadden dit argument trouwens ook al opgeworpen in hun beroepsschrift, zodat er nog des te meer sprake is van een verzwaarde motiveringsplicht.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing enkel dat het *“voor de carport ruimtelijk wenselijk (lijkt om) enkel een plat dak toe te laten en geen hellend dak”*. De verzoekende partijen merken overigens op dat de vergunning werd aangevraagd voor een garage/carport.

2.

De verwerende partij benadrukt dat de achteruitbouwstrook de zone is gelegen tussen de rooilijn en de bouwlijn. Wanneer de achteruitbouwzone 0 meter is, dan valt de bouwlijn samen met de rooilijn en moet de voorgevel van de woning dus ook samenvallen met de rooilijn. *In casu* vallen

de bouw- en rooilijn samen met de voorgevel van de naastliggende woning. De voorgevels van de twee woningen die in de aanvraag worden voorzien, worden conform het plan voorzien op de rooi-/bouwlijn langs de Beekstraat en worden dus conform de geldende bouw- en rooilijnen ingeplant.

Dit verhindert niet dat er op het perceel ook bijgebouwen kunnen worden opgericht conform de verkavelingsvoorschriften en zonder af te wijken van het advies van Wegen en Verkeer. De duidelijke, concrete, nauwkeurige, pertinente, waarachtige en bewezen juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de garages/carports worden voorzien in de tuinzone, en dat er geen afwijkende verkavelingsvoorschriften werden opgesteld voor de bijgebouwen. De verzoekende partijen zien dan ook niet in waarom de verplichte achteruitbouwzone van 0 meter geen betrekking zou hebben op de bijgebouwen.

Zij wijzen er bovendien op dat er naar aanleiding van de eerste, geweigerde, vergunningsaanvraag, door het college van burgemeester en schepenen van Zaventem als voorwaarde werd opgelegd dat de autostaanplaatsen in het gebouw voorzien moesten worden. Deze voorwaarde werd volgens de verzoekende partijen in wezen bevestigd door de achteruitbouwzone op 0 meter te plaatsen.

4.

De tussenkomen partij voert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting geen verweer met betrekking tot het derde middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betogen, verwijzend naar de tweede voorwaarde uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, met name de bepaling dat de achteruitbouwzone 0 meter bedraagt, dat de bestreden beslissing onterecht twee garages/carports langs de kant van de Frans Peetersstraat vergunt.

2.

Een achteruitbouwstrook in de gebruikelijke stedenbouwkundige betekenis is de strook die zich bevindt tussen de rooilijn (de grens tussen de openbare weg of het openbaar domein en het privé-domein) en de bouwlijn van de woning. Een achteruitbouwstrook dient daarom als een accessorium te worden beschouwd van de rooilijn en betreft een erfdienstbaarheid *non aedificandi* van openbaar nut.

Met het rooilijndecreet kreeg de gebruikelijke definitie van achteruitbouwstrook een decretale verankering. In artikel 16 van het rooilijndecreet wordt nu immers bepaald dat het verboden is om constructies te bouwen of te ver -en herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen. In de parlementaire voorbereiding werd gesteld dat onder achteruitbouwstrook moet worden verstaan: “de grondoppervlakte die gelegen is vóór de bouwlijn langs de kant van de weg. Achteruitbouwstroken zijn dus eigenlijk “accessoria” bij een rooilijn” (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2185, 1, 7).

3.

In casu vallen de bouw- en de rooilijn samen met de voorgevel van de naastliggende woning. Dit verhindert echter niet dat er op het perceel ook bijgebouwen kunnen worden opgericht in de tuinzone. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat het vergunnen van de garages/carports in strijd is met de bijzondere voorwaarde die de achteruitbouwzone op 0 meter bepaalt.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jozef LINSEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt verleend onder voorwaarden voor het herverdelen van kavel 1 in twee bouwkvavels op een perceel gelegen te 1933 Sterrebeek (Zaventem), Beekstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 465 h.
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, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 oktober 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT