

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN
Zitting van 27 januari 2022

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2019116672
Referentie provincie: OMBER-2020-0157-RVB-01

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verkavelen van drie percelen ter hoogte van de Polderstraat nummer 179 in 11 loten, op een terrein gelegen te Polderstraat 179, 2070 Zwijndrecht, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 925 C 0, 925 B 0, 927 A 2 door:

- **Bart Vermeiren**, Statiestraat 119, 2070 Zwijndrecht.

Het college van burgemeester en schepenen van **Zwijndrecht** heeft op 28 januari 2020 een weigering afgeleverd.

Tegen deze beslissing werd beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen. Op 10 september 2020 besliste de deputatie het volgende: Het beroep nummer OMBER-2020-0157 werd ingesteld door Bart Vermeiren, aanvrager, tegen de weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht op 28/01/2020, voor het verkavelen van drie percelen ter hoogte van de Polderstraat nummer 179 in 11 loten.

Een vergunning wordt:

- verleend voor het slopen van de woning met bijgebouwen
- geweigerd voor het verkavelen van gronden.

Tegen deze beslissing werd beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De Raad voor Vergunningsbeslissingen besliste op 29 oktober 2021 om de beslissing van de deputatie te vernietigen.

Het dossier moet (opnieuw) behandeld worden.

Volgende partijen die beroep indienen bij de deputatie zijn in de procedure na de Raad betrokken:

- Bart Vermelren

Ook worden volgende partijen betrokken omdat ze in de procedure bij de Raad partij waren:

-

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 23 SEPTEMBER

De vergunningsaanvraag omvat:

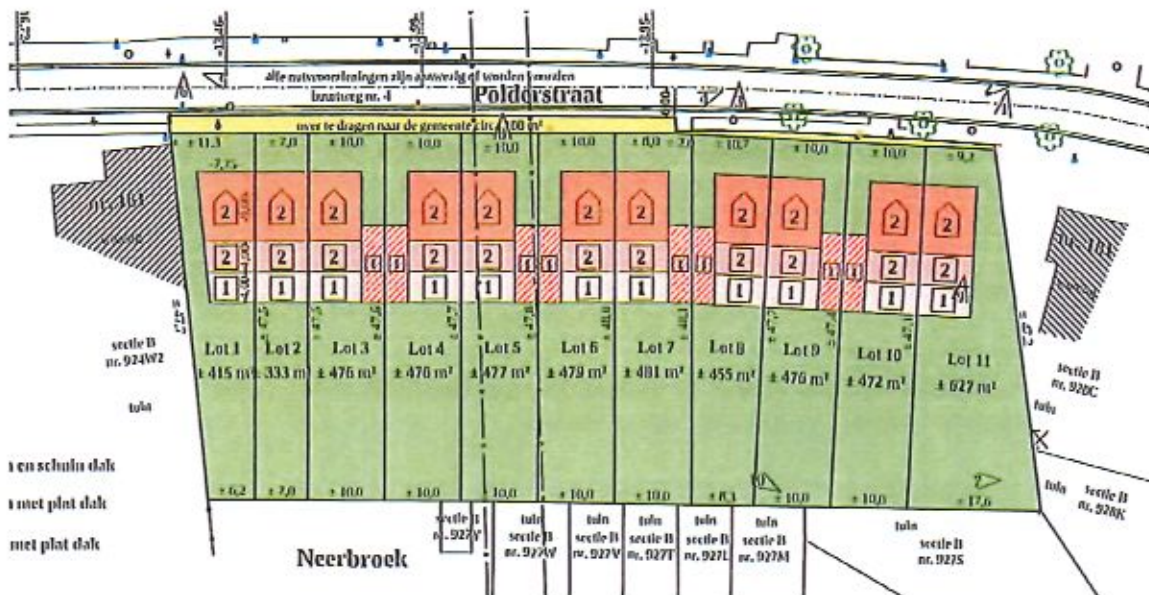
- stedenbouwkundige handelingen
- het verkavelen van gronden

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

De bestaande eengezinswoning op het linker perceel wordt gesloopt. De woning is van het type vrijstaande bebouwing met kelderverdieping, gelijkvloers en zadeldak. De 2 vrijstaande tuinbergingen achter de woning worden eveneens gesloopt.

Omschrijving van de aanvraag voor het verkavelen van gronden

De verkaveling voorziet 10 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing.



Voor alle loten geldt:

1. De hoofdbestemming in de verkaveling betreft eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwonen. Als nevenbestemmingen worden functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
 - o ze gaan gepaard met een woonbestemming in dezelfde woongelegenheid
 - o de door de nevenactiviteit ingenomen oppervlakte bedraagt niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers.
 - o de door de activiteit ingenomen ruimte wordt beroepsmatig uitsluitend gebruikt door de bewoners van de woning.

- o de activiteit brengt geen bijkomende parkeerdruk teweeg, noch bijkomende verkeershinder of enige andere vorm van hinder die onverzoenbaar is met de hoofdfunctie
2. voorgevelbreedte: maximum zoals aangeduid op het plan
 3. Bouwdiepte max. 17 m
 4. Kroonlijsthoogte 6,5 m
 5. eerste 9 m vanaf voorgevelbouwlijn: dakvorm schuin dak met dakhelling 45°, nok evenwijdig met de voorgevel. Nokhoogte is maximaal 11 m.
 6. tussen 9 m en 13 m achter voorgevelbouwlijn: plat dak met kroonlijsthoogte 6,5 m
 7. tussen 13 m en 17 m achter voorgevelbouwlijn: plat dak met kroonlijsthoogte 3,5 m, plat dak verplicht uit te voeren als groendak
 8. De woningen dienen het profiel van de naburige bebouwing te volgen.
 9. Indien er reeds een wachtgevel bestaat moet de kroonlijst van de hoofdbouw aansluiten bij het aanpalende gebouw.
 10. dakkapellen:
 - o tot halve hoogte van het zadeldak
 - o op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak
 - o breedte bedraagt niet meer dan 2/3^e van de dakbreedte van die kavel
 - o onderlinge afstand tussen 2 dakkapellen bedraagt minstens 1 m
 - o afstand tot de perceelsgrens en/of de vrijstaande gevel bedraagt 1m
 - o zowel hellende als platte dakvlakken zijn toegestaan
 - o de kroonlijst van de dakkapel is evenwijdig aan de noklijn van het hoofddak
 11. Schuine daken moeten uitgevoerd worden in pannen of leien, platte daken in materialen in een zwarte of donkergrijze kleur.
 12. Het verplichte groendak moet worden opgebouwd uit een draineerlaag, een wortelscheidende laag, een waterhoudende laag, een vegetatielaag en beplanting.
 13. Als gevelmaterialen wordt toegelaten:
 - o metselwerk van gevelbaksteen in harmonie met de omgeving en in geval van gekoppelde bebouwing in harmonie met het aanpalende gebouw
 - o slerbepleistering in harmonie met de omgeving en in geval van gekoppelde bebouwing in harmonie met het aanpalende gebouw
 - o muurplinten tot 50cm hoogte in bruine gevelsteen of blauwe hardsteen
 14. De voorgevel dient ingeplant te worden tegen de voorgevelbouwlijn zoals op plan, scheidingsmuren moeten te paard op de grenslijn opgetrokken worden.
 15. Verplicht 1 inbandige garage per wooneenheid te creëren
 16. Een bijgebouw van max. 30 m² wordt toegelaten op min. 10 m achter de achtergevelbouwlijn.
 17. verhardingen worden beperkt tot noodzakelijke toegangen, tuinpad en terras.

De verkavelingsvoorschriften bepalen bijkomend voor loten 3-10:

1. Binnen de zijtuinstrook is per perceel de realisatie van 1 carport of garage verplicht.

De verkavelingsvoorschriften bepalen bijkomend voor lot 1 en 11:

- Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag werd gedaan geheel voor onbepaalde duur.

GEKENDE HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

- 1975/021 – bouwen landhuis – 24/06/1975

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning geweigerd.

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

- Het gewestplan laat geen woongebouwen toe. De aanvraag voldoet niet en dient te worden geweigerd daar er geen uitzonderingsmogelijkheden zijn.
- De aanvraag is vrijgesteld van de toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening.
- De bodemingreep is kleiner dan 5000 m² dus is een archeologienota niet vereist.
- Het onderzoek naar de voorgestelde stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften geeft aan dat de voorschriften grotendeels voldoen aan de algemene voorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Enkel de gevraagde kroonlijsthoogte van 6,5m bij 2 bouwlagen wijkt af.
- Deze verkavelingsaanvraag voorziet elf woningen die zich inpassen in de bestaande straatwand en het gabarit van de woningen uit zijn omgeving. De schaal van de aanvraag is overeenstemmend met deze van de omgeving.
- Gezien deze aanvraag de mogelijke bouw betreft van elf ééngezinwoningen, is het mobiliteitsimpact verwaarloosbaar.
- De te voorziene gebouwen zijn opgevat als compacte gehelen en belasten dus het perceel op een minimale wijze. De bouwdichtheid is niet afwijkend van deze van de bebouwing van de omgeving.
- De voorgestelde materialen zijn in overeenstemming met de algemeen binnen de gemeente aanvaarde materialen en passen binnen de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft.
- De aanvraag doet geen betekenisvolle bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, doch respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aangevraagde past zich in de betrokken omgeving.
- De nieuw gebouwde en verharde oppervlakte bedraagt 0 m² en dus kan geconcludeerd worden dat het impact op de waterdoorlatendheid nihil is.
- Om tot een betere beheersing van de waterhuishouding te komen is het aangewezen om de platte daken van gelijkvloerse constructies als groendaken uit te voeren.

Het college treedt het advies bij zoals weergegeven onder punt 5 van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaren en maakt de in het verslag opgesomde argumentatie tot de hare.

BESLISSING DEPUTATIE d.d. 10 september 2021

Een vergunning wordt:

- verleend voor het slopen van de woning met bijgebouwen
- geweigerd voor het verkavelen van gronden.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan

Volgens het vastgestelde gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979 situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Beroeper argumenteert dat het gewestplan onwettig is aangezien bij de opmaak geen rekening werd gehouden met de bestaande vergunde toestand. Ondanks dat in de nabije omgeving van de aanvraag 2 verkavelingen werden goedgekeurd vlak voor de goedkeuring van het gewestplan, werd de gehele zone toch als landschappelijk waardevol agrarisch gebied bestemd in het gewestplan.

Het is niet duidelijk of beroeper het gewestplan destijds heeft aangevochten. Het gaat niet op om aan de hand van voorliggende individuele verkavelingsaanvraag de wettigheid van het geldende gewestplan in vraag te stellen of te betwisten.

Het is een vaststaand feit dat het gewestplan niet vernietigd is en bijgevolg dient toegepast te worden als bestemmingsplan voor voorliggende aanvraag.

De aanvraag betreft een verkaveling voorzien voor woningbouw. De residentiële functie is principeel in strijd met de bepalingen van het gewestplan.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Het project is volgens het gewestelijk RUP Grootstedelijk Gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009, gelegen binnen de Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen. Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

Art. 0 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen bepaalt dat:

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

De aanvraag is niet gelegen binnen een deelgebied van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de gewestplanbestemming.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening.

De verkaveling voorziet geen aanleg van nieuwe wegen. De woningen zullen elk afzonderlijk dienen te voldoen aan de hemelwaterverordening.

Het eigendom is niet getroffen door een rooilijnplan . De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

Het perceel is grenst aan de vastgestelde rooilijn Neerstraat - Polderstraat 1 maar wordt er niet door getroffen.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg Polderstraat. De weg is in functie van de vooropgestelde werken voldoende uitgerust, in de zin van art. 4.3.5.§2 van de VCRO.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

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

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke

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

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat in de voorschriften van de verkaveling de verplichting en maatregelen werden opgenomen om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

Art. 4.4.1 van de VCRO bepaalt de afwijkmogelijkheden :

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen

Het voorzien van een verkaveling met woonfuncties in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied impliceert een afwijking op de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag komt niet in aanmerking voor toepassing van art. 4.4.1. van de VCRO.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning werd project-mer-screeningsnota toegevoegd. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project aanzienlijk zijn.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.¹

Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Bij de beoordeling van het project kunnen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in rekening gebracht worden.

Bij de beoordeling van het project kan de bijdrage van het project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening gebracht worden, met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en indien verantwoord in de betrokken omgeving.

Indien het project is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg, een verkaveling, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en hierin staan voorschriften die de aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, dan worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Hieronder worden de relevante aspecten besproken.

De aanvraag is gelegen aan de Polderstraat, ten noorden van het dorpscentrum van Zwijndrecht.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door residentiële functies. De woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met kroonlijsthoogte tussen 3-6 m en een zadeldak. In de nabijheid van de aanvraag bevindt zich tevens een serrebedrijf en 't Vlietbos.

Aan de rechterzijde en achterzijde van de te verkavelen zone bevinden zich de verkavelingen Neerbroek met eengezinswoningen en appartementsbouw. Neerbroek wordt aan de zijde van de verkaveling gekenmerkt door lintbebouwing met 3 bouwlagen. Aan de overzijde van de straat bevinden zich appartementscomplexen met 6 bouwlagen.

Op het linker aanpalende perceel bevindt zich een vrijstaande woning, op het rechter aanpalende perceel bevindt zich een halfopen bebouwing met een gevel op de gezamenlijke perceelsgrens. In de wachtgevel bevinden zich 2 ramen met traliewerk.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

¹ In het bijzonder met inachtneming van volgende doelstellingen: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

De aanvraag betreft een verkaveling voor 11 eengezinswoningen. Als nevenbestemming zijn functies, complementair aan het wonen, toegelaten in ondergeschikte orde aan de woonfunctie voor max. 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers.

De aanvraag betreft restpercelen die omgeven zijn door verkavelingen voor woningbouw. De gevraagde residentiële functie is kenmerkend voor de omgeving en wordt, ondanks de strijdigheid met het gewestplan, functioneel inpasbaar geacht.

De strijdigheid met het gewestplan is echter bepalend in de beoordeling waardoor de gevraagde verkaveling voor eengezinswoningen niet voor vergunning in aanmerking komt.

Het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen komt voor vergunning in aanmerking. Door het slopen van de woning komen de gronden vrij voor de realisatie van de wettelijke bestemmingsvoorschriften, meer bepaald agrarisch gebied. Wanneer de woning gesloopt wordt, kan niet langer beroep gedaan worden op de zonevreemde basisrechten.

De mobiliteitsimpact is aanvaardbaar.

De aanvraag voorziet 8 bijkomende woongelegenheden waardoor een toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten valt.

Het bestaande wegennet is voldoende uitgerust om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

In de verkavelingsvoorschriften wordt de verplichting tot 1 in pandige garage verplicht. In de zijtuinstroken van lot 3 t.e.m. 10 kunnen carports geplaatst worden.

De verkavelingsvoorschriften voorzien voldoende verplichting/mogelijkheden om het parkeren op eigen terrein op te vangen en de parkeerbehoefte ten gevolge van de aanvraag niet af te wentelen op het openbaar domein.

De dichtstbijzijnde bus- en tramhaltes bevinden zich op ca. 650 m van de aanvraag en bieden een ruime bereikbaarheid.

De schaal en ruimtegebruik is afgestemd op de omgeving.

De bebouwing in de straat bestaat uit woningen opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met hellend dak.

De verkaveling voorziet woningen bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak. De voorgestelde bouwprofielen sluiten aan bij de bebouwing in de omgeving. De schaal is gangbaar in het straatbeeld en de ruimere omgeving.

De woningen worden allen voorzien van een ruime private tuin wat de leefkwaliteit van de woningen verhoogt.

Op het rechter aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning op de gezamenlijke perceelsgrens. De verkaveling sluit hier niet bij aan. In de gevel van de bestaande woning bevinden zich 2 ramen met traliewerk en de woning staat verder naar voor ingeplant dan

de voorgevelbouwlijn van de verkaveling. Het perceel van de woning is voldoende breed om in de toekomst te voorzien voor een open bebouwing. De voorgestelde bouwwijze die niet aansluit bij de bestaande woning op de perceelsgrens kan dan ook aanvaard worden. Ook gezien het feit dat het niet om een blinde wachtgevel gaat maar om een wachtgevel waar nog lichten en zichten worden genomen.

Het voorgestelde materiaalgebruik is verenigbaar met de residentiële omgeving.

De voorschriften laten enkel het gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toe. De gevels dienen uitgevoerd te worden in gevelmetselwerk of sierbepelstering. De bedekking van de schuine daken dient uitgevoerd te worden in pannen of leien. De voorschriften bepalen specifiek dat, in geval van gekoppelde bebouwing, het gevelmateriaal in harmonie moet zijn met het aanpalende gebouw.

Het voorgestelde materiaalgebruik is esthetisch verantwoord en inpasbaar in de woonomgeving.

De aanvraag creëert geen hinder naar de omgeving.

Door de afstand tot de perceelgrens, de beperkte bouwprofielen en de inplanting behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inlijk (privacy). Ook voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

De vermeende waardevermindering die in het bezwaar tijdens het openbaar onderzoek werd aangehaald is louter hypothetisch en betreft geen hinderaspect van stedenbouwkundige aard en wordt niet weerhouden.

ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

De Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigde de beslissing van de deputatie (samengevat) om volgende reden:

De verzoekende partijen houden voor dat het gewestplan 'Antwerpen', wat de aanvraagpercelen betreft, onwettig tot stand is gekomen en buiten toepassing moet worden gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet. En dit standpunt wordt door de Raad gevolgd.

Volgens het bij ministerieel besluit van 26 oktober 1976 voorlopig vastgestelde ontwerp-gewestplan Antwerpen waren de aanvraagpercelen gelegen in woonuitbreidingsgebied. In het advies van 30 juni 1978 adviseert de regionale commissie van advies de bestemmingswijziging naar LWA-gebied. Bij de definitieve vaststelling van het gewestplan bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 werd deze bestemming omgezet naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het blijkt dat tijdens de procedure voor de vaststelling van het gewestplan, namelijk tussen het advies van de regionale commissie van advies en de definitieve vaststelling van het gewestplan, twee verkavelingsvergunningen zijn verleend voor de ontwikkeling van Neerbroek.

Op 19 december 1978 werd een verkavelingsvergunning verleend voor eengezinswoningen en appartementsbouw. Diezelfde dag werd ook een verkavelingsvergunning verleend voor eengezinswoningen, die op 10 december 1981 werd gewijzigd. Deze verkavelingen maken samen met de aanvraagpercelen deel uit van het gebied waarover de regionale commissie van advies heeft geadviseerd om aan te duiden als agrarisch gebied in plaats van woonuitbreidingsgebied ("gronden gelegen ten zuiden van de Polderstraat"). Voor de woning van de tweede verzoekende partij, gelegen op één van de aanvraagpercelen, werd vóór de voorlopige vaststelling van het gewestplan ook al een bouwvergunning verleend op 24 juni 1975.

Het advies van de regionale commissie was bijgevolg niet (langer) actueel of toepasselijk op het ogenblik van de vaststelling van het gewestplan. Er bestonden gegronde redenen om van dit advies af te wijken. Ook in de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek werd gewezen op deze verkavelingsvergunningen waardoor de Koning hiervan op de hoogte was.

Uit het koninklijk besluit van 3 oktober 1979, tot definitieve vaststelling van het gewestplan, blijkt niet dat er rekening is gehouden met de actuele ontwikkelingen i.v.m. de gewijzigde juridische en bestaande toestand (i.c. verleende verkavelingsvergunning voor Neerbroek en bouwvergunning voor de woning van verzoekende partij -> feltelijke creatie nieuwe woonwijk). Er wordt niet onderzocht of gemotiveerd uiteengezet waarom, gelet op deze gewijzigde situatie, de voorgestelde bestemmingswijziging voor o.m. de aanvraagpercelen in het advies van de regionale commissie van advies moet worden gevolgd en niet achterhaald zou zijn. Het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 is wat de aanvraagpercelen betreft bijgevolg onzorgvuldig tot stand gekomen en niet afdoende gemotiveerd.

Het gewestplan "Antwerpen", definitief vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, moet buiten toepassing gelaten worden in zoverre hiermee de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, herbestemd worden tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De deputatie kan het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, niet betrekken in haar beoordeling bij het nemen van de nieuwe beslissing.

ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

BEROEPER

Het **beroepschrift van Bart Vermeiren** luidt (samengevat) als volgt:

- Onwettigheid gewestplan:
 - Het aangevraagde is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan en is principieel strijdig met de bestemmingsvoorschriften.
 - Bij de opmaak van het gewestplan diende elk plan van aanleg allereerst de bestaande toestand van het te ordenen gebied aan te geven. Het document dat de bestaande toestand weergeeft, moest een grafische voorstelling bevatten van de bestemming die het aan te leggen gebiedsdeel gekregen heeft, in de staat waarin deze zich voordoet op het tijdstip waarop het plan opgemaakt

wordt. Dit betreft zowel de feitelijke als juridisch bestaande toestand. Zo werd volgens rechtspraak van de Raad van State de bestaande toestand weergegeven door de voorschriften en voorzelen wegens van een verkaveling, zelfs indien deze nog niet gerealiseerd zijn. Een gebrek bij de vaststelling van de bestaande toestand tast dan ook de wettigheid van het hierop steunende gewestplan aan.

- o Het perceel betreft een restperceel binnen een woonwijk die integraal in het landschappelijk waardevol agrarische gebied is gelegen. Bij de totstandkoming van het gewestplan d.d. 3 oktober 1979 werd ten onrechte geen rekening gehouden met de integrale ontwikkeling die was vergund. De bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied werd op onwettige wijze toegekend, hoewel dit gebied quasi integraal door verkavelingen was ontwikkeld.
- o Beroeper is er zich van bewust dat de deputatie ertoe gehouden is de geldende gewestplannen toe te passen en deze zelf geen exceptie van onwettigheid kan toepassen.
- De gemeente achtte de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, dit standpunt wordt integraal bijgetreden. Beroeper kan akkoord gaan met de gestelde voorwaarden.

Het verzoekschrift tot vernietiging in de beroepsprocedure na de Raad voor Vergunningsbetwistingen luidt (samengevat) als volgt:

- Gewestplan werd op onzorgvuldige wijze vastgesteld — woonwijk en woning tweede verzoekende partij waren vergund voorafgaand aan de opmaak van het gewestplan. De voorlopige vaststelling van het ontwerp-gewestplan Antwerpen gebeurde bij ministerieel besluit van 26 oktober 1976. Op dat moment werden de percelen waarop het project gelegen is, bestemd tot woonuitbreidingsgebied. In het uiteindelijk definitief vastgestelde gewestplan Antwerpen dd. 3 oktober 1979 wordt deze bestemming echter veranderd en ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Bij de totstandkoming van het gewestplan werd ten onrechte geen rekening gehouden met de integrale ontwikkeling die was vergund en derhalve niet gesteund werd op een correcte bestaande toestand.
- Op onwettige wijze werd dan ook de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied toegekend, hoewel dit gebied quasi integraal door verkavelingen was en op een van de percelen van huidig project een woning was vergund (zelfs voor vaststelling van het ontwerp), waardoor er ten onrechte geen rekening werd gehouden met de bestaande toestand.
- De bestemming werd op onwettige wijze gewijzigd, steunende op een onwettig en niet draagkrachtig advies van de regionale commissie.

De aanvullende nota van beroeper na Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, d.d. 24 december 2021, luidt (samengevat) als volgt:

- In uitvoering van het bevel van de RvVb mag geen rekening gehouden worden met het enige Instrument dat stedenbouwkundige voorschriften vastlegt voor het betrokken perceel, de aanvraag dient ingevolge het arrest van de RvVb enkel aan de goede ruimtelijke ordening te worden getoetst.
- Zowel de gemeente als uw deputatie hebben expliciet respectievelijk in eerste aanleg, dan wel in de vernietigde beslissing dd. 10.09.2020 de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening gemotiveerd en het aangevraagde hiermee in overeenstemming

bevonden.

ADVIEZEN²

GEMEENTE

Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Verslag eerste aanleg: ongunstig

Tijdens de procedure in beroep: ongunstig

Het verslag luidt (samengevat) als volgt: zie bestreden beslissing

College van burgemeester en schepenen

Tijdens procedure in beroep (ontvangen op 28 mei 2020): ongunstig

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Het standpunt genomen op het cbs van 28/01/2020 te behouden en volgende argumentatie toe te voegen:

- *De aanvraag werd correct afgetoetst aan het geldende gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 waaruit blijkt dat deze aanvraag in strijd is met de bestemming en het gebruik van de gronden volgens het gewestplan, nl. landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn niet voorzien in functie van een landbouwbedrijfsvoering van een landbouwbedrijf.*
- *Op het college van burgemeester en schepenen van 28/03/2017 werd, na negatief advies van het studiebureau, beslist om het perceel van de aanvraag niet mee op te nemen in het RUP "Het Vliet" waardoor het gewestplan Antwerpen van kracht blijft voor dit perceel.*
- *Bovendien werd er op 06/05/2020 nog een bijkomend advies bezorgd door het departement Landbouw en Visserij. Zij hebben deze aanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleren eveneens een ongunstig advies.*

Na arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: geen advies ontvangen

ADVIESINSTANTIES

Telenet

Eerste aanleg (ontvangen op 14 en 15 januari 2020): voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*

² De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

Water-link

Eerste aanleg (ontvangen op 15 januari 2020): gunstig.

Proximus

Eerste aanleg (ontvangen op 16 januari 2020): voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de bouwheer een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.*
- *Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus*

Fluvius

Eerste aanleg (ontvangen op 23 januari 2020): voorwaardelijk gunstig.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *Als bijlage sturen wij u ons advies onder de vorm van een offerte.*
- *Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project.*
- *Voor dlt project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project verelst om dlt project aansluitbaar te maken op het distributienet.*
- *De loten mogen pas worden verkocht als aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn.*

Vlaamse overheid, departement landbouw en visserij (DLV)

Tijdens de procedure in beroep (ontvangen op 6 mei 2020): ongunstig.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *De verkavelingsaanvraag is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*
- *Overeenkomstig de vigerende wetgeving kunnen er geen nieuwe verkavelingen worden vergund in het volgens het gewestplan aangeduide landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gevraagde valt ook niet binnen het toepassingsgebied van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling zodat de mogelijkheid om hier van af te wijken ontbreekt.*

- De percelen 1/B/925C en 1/B/927A2 zijn ook aangegeven geweest in de landbouwperceelsaangifte voor het jaar 2019.

Na arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: (ontvangen op 7 december 2021): ongunstig.

Het advies luidt (samengevat) als volgt: behoud advies d.d. 6 mei 2020

Provincie, dienst integraal waterbeheer (DIW):

Tijdens de procedure in beroep : (ontvangen op 13 mei 2020): gunstig

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het betreft een aanvraag tot verkaveling zonder aanleg van wegenis of andere verhardingen. De betreffende percelen zijn niet gelegen in watergevoelig gebied. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.
- Indien de aanvraag vergund wordt, zullen toekomstige bouwprojecten op elke kavel afzonderlijk moeten voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot het watersysteem.
- Gunstig advies, aangezien er geen significante negatieve effecten op het watersysteem worden verwacht.

Na arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: geen advies ontvangen

Departement Omgeving

Na arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: advies ontvangen op 11 januari 2022

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

In het arrest van 21.10.2021 heeft de RvVb het gewestplan Antwerpen onwettig verklaard in zoverre het de percelen van de beroepers (gelegen te 2070 Zwijndrecht aan de Polderstraat 179 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 925B, 925C, 927A2) bestemd tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Daarnaast maakt de RvVb gebruik van haar Injunctiebevoegdheid om aan de vergunningverlenende overheid een verbod op te leggen om het gewestplan Antwerpen te betrekken in haar beoordeling bij het nemen van een herstelbeslissing.

Er resten weinig andere opties dan uitvoering te geven aan dit arrest door een nieuwe beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag waarbij het gewestplan buiten toepassing wordt gelaten. Bij gebreke aan (wettige) stedenbouwkundige voorschriften moet de aanvraag vervolgens beoordeeld worden op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening cfr artikel 4.3.1 §2 VCRO. In afwachting van een nieuwe bestemming voor het betrokken gebied, is het bijgevolg eventueel mogelijk om de vergunning opnieuw te weigeren om reden dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt. Alleszins moeten de met die ordening verband houdende redenen duidelijk in de beslissing worden aangegeven en moet dit uitdrukkelijk worden gemotiveerd adhv de concrete elementen van het dossier.

Ons departement onderzoekt de mogelijkheid om voor de betreffende percelen een RUP-procedure op te starten, zodat een nieuwe bestemming kan worden vastgelegd. Dit zal uiteraard enige tijd in beslag nemen en kan onmogelijk worden afgerond binnen de termijn die werd verleend om een herstelbeslissing te nemen (3 maanden).

Provinciale omgevingsambtenaar na Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Verslag beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig.

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING³

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschriften ontvangen. Dit bezwaar luidt (samengevat) als volgt:

- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in waardevol agrarisch gebied.
- Het verkavelen van dit perceel en het bouwen van woningen zal het groene karakter van de omgeving volledig wegnemen.
- Bijkomende verharding zal zorgen voor problemen op het vlak van het wateraspect.
- Meer drukte/verkeer/parkeerproblemen in het huidige, rustige straatgedeelte.
- Verdwijnen van zicht op groen en lichtinval.
- Waardevermindering woning.

HOREN VAN DE PARTIJEN

Op 18 juni 2020 werden volgende personen gehoord door de deputatie:

- Bram De Smet, advocaat namens aanvrager

Na arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werden op 25 januari 2022 volgende personen gehoord door de deputatie:

- Laura Vandervoort, raadsman namens aanvrager

BEOORDELINGSKADER

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten⁴.

³ Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

⁴ De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

BEOORDELING PROCEDURE

De beslissing in eerste aanleg werd genomen door de bevoegde instantie.

De beslissing in eerste aanleg werd volgens de juiste procedure genomen.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zijn niet langer van kracht op voorliggend projectgebied.

Volgens het vastgestelde gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979 situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Beroeper argumenteerde dat het gewestplan onwettig is aangezien bij de opmaak geen rekening werd gehouden met de bestaande vergunde toestand. Ondanks dat in de nabije omgeving van de aanvraag 2 verkavelingen werden goedgekeurd vlak voor de goedkeuring van het gewestplan, werd de gehele zone toch als landschappelijk waardevol agrarisch gebied bestemd in het gewestplan.

De deputatie oordeelde in haar beslissing d.d. 10 september 2020 dat de wettigheid van het gewestplan niet kan aangevochten worden middels een individuele verkavelingsaanvraag. De Raad voor vergunningsbetwistingen volgde dit standpunt niet en vernietigde de beslissing van de deputatie. Bijkomend stelde de Raad dat het gewestplan Antwerpen, definitief vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, buiten toepassing moet gelaten worden in zoverre hiermee de percelen waarop de

aanvraag betrekking heeft, herbestemd worden tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De deputatie kan het gewestplan aldus niet langer betrekken in haar beoordeling bij het nemen van een nieuwe beslissing.

In uitvoering van dit arrest dient vastgesteld te worden dat er niet langer bestemmingsvoorschriften van toepassing zijn op voorliggend projectgebied waardoor de aanvraag uitsluitend dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1§2 VCRO (zie infra).

Na Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bracht het Departement Landbouw en Visserij opnieuw advies uit d.d. 7 december 2021. Dit advies is echter louter een herneming van het advies uit de beroepsprocedure en houdt geen rekening met de inhoud van het Arrest. Het advies kan dan ook niet bijgetreden worden aangezien dit nog steeds de gewestplanbestemming als uitgangspunt heeft.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Het project is volgens het gewestelijk RUP Grootstedelijk Gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009, gelegen binnen de Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen. Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

Art. 0 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen bepaalt dat:

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen aar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

De aanvraag is niet gelegen binnen een deelgebied van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de gewestplanbestemming.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening.

De verkaveling voorziet geen aanleg van nieuwe wegenis. De woningen zullen elk afzonderlijk dienen te voldoen aan de hemelwaterverordening.

Het eigendom is niet getroffen door een rooilijnplan . De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

Het perceel is grenst aan de vastgestelde rooilijn Neerstraat - Polderstraat 1 maar wordt er niet door getroffen.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg Polderstraat. De weg is in functie van de vooropgestelde werken voldoende uitgerust, in de zin van art. 4.3.5.§2 van de VCRO.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

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

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en geschieden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat in de voorschriften van de verkaveling de verplichting en maatregelen werden opgenomen om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning werd project-mer-screeningsnota toegevoegd. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project aanzienlijk zijn.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.⁵

Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Bij de beoordeling van het project kunnen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in rekening gebracht worden.

Bij de beoordeling van het project kan de bijdrage van het project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening gebracht worden, met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en indien verantwoord in de betrokken omgeving.

Indien het project is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg, een verkaveling, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en hierin staan voorschriften die de aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, dan worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Hieronder worden de relevante aspecten besproken.

De aanvraag is gelegen aan de Polderstraat, ten noorden van het dorpscentrum van Zwijndrecht.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door residentiële functies. De woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met kroonlijsthoogte tussen 3-6 m en een zadeldak. In de nabijheid van de aanvraag bevindt zich tevens een serrebedrijf en 't Vlietbos.

Aan de rechterzijde en achterzijde van de te verkavelen zone bevinden zich de verkavelingen Neerbroek met eengezinswoningen en appartementsbouw. Neerbroek wordt aan de zijde van de verkaveling gekenmerkt door lintbebouwing met 3 bouwlagen. Aan de overzijde van de straat bevinden zich appartementscomplexen met 6 bouwlagen.

Op het linker aanpalende perceel bevindt zich een vrijstaande woning, op het rechter aanpalende perceel bevindt zich een halfopen bebouwing met een gevel op de gezamenlijke perceelsgrens. In de wachtgevel bevinden zich 2 ramen met traliewerk.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag betreft een verkaveling voor 11 eengezinswoningen. Als nevenbestemming zijn functies, complementair aan het wonen, toegelaten in ondergeschikte orde aan de woonfunctie voor max. 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers.

⁵ In het bijzonder met inachtneming van volgende doelstellingen: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

De aanvraag betreft restpercelen die omgeven zijn door verkavelingen voor woningbouw. De gevraagde residentiële functie is kenmerkend voor de omgeving en wordt functioneel inpasbaar geacht.

De mobiliteitsimpact is aanvaardbaar.

De aanvraag voorziet 8 bijkomende woonegelegenheden waardoor een toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten valt.

Het bestaande wegennet is voldoende uitgerust om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

In de verkavelingsvoorschriften wordt de verplichting tot 1 inpandige garage verplicht. In de zijtuinstroken van lot 3 t.e.m. 10 kunnen carports geplaatst worden.

De verkavelingsvoorschriften voorzien voldoende verplichting/mogelijkheden om het parkeren op eigen terrein op te vangen en de parkeerbehoefte ten gevolge van de aanvraag niet af te wentelen op het openbaar domein.

De dichtstbijzijnde bus- en tramhaltes bevinden zich op ca. 650 m van de aanvraag en bieden een ruime bereikbaarheid.

De schaal en ruimtegebruik is afgestemd op de omgeving.

De bebouwing in de straat bestaat uit woningen opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met hellend dak.

De verkaveling voorziet woningen bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak. De voorgestelde bouwprofielen sluiten aan bij de bebouwing in de omgeving. De schaal is gangbaar in het straatbeeld en de ruimere omgeving.

De woningen worden allen voorzien van een ruime private tuin wat de leefkwaliteit van de woningen verhoogt.

Op het rechter aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning op de gezamenlijke perceelsgrens. De verkaveling sluit hier niet bij aan. In de gevel van de bestaande woning bevinden zich 2 ramen met traliewerk en de woning staat verder naar voor ingeplant dan de voorgevelbouwlijn van de verkaveling. Het perceel van de woning is voldoende breed om in de toekomst te voorzien voor een open bebouwing. De voorgestelde bouwwijze die niet aansluit bij de bestaande woning op de perceelsgrens kan dan ook aanvaard worden. Ook gezien het feit dat het niet om een blinde wachtgevel gaat maar om een wachtgevel waar nog lichten en zichten worden genomen.

Het voorgestelde materiaalgebruik is verenigbaar met de residentiële omgeving.

De voorschriften laten enkel het gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toe. De gevels dienen uitgevoerd te worden in gevelmetselwerk of slerbepelstering. De bedekking van de schuine daken dient uitgevoerd te worden in pannen of leien. De voorschriften bepalen specifiek dat, in geval van gekoppelde bebouwing, het gevelmateriaal in harmonie moet zijn met het aanpalende gebouw.

Het voorgestelde materiaalgebruik is esthetisch verantwoord en inpasbaar in de woonomgeving.

De aanvraag creëert geen hinder naar de omgeving.

Door de afstand tot de perceelgrens, de beperkte bouwprofielen en de Inplanting behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkljk (privacy). Ook voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

De vermeende waardevermindering die in het bezwaar tijdens het openbaar onderzoek werd aangehaald is louter hypothetisch en betreft geen hinderaspect van stedenbouwkundige aard en wordt niet weerhouden.

BEOORDELING DUUR, VOORWAARDEN EN LASTEN⁶

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Het bijgevoegde advies van Proximus dient strikt nageleefd te worden.
- Het bijgevoegde advies van Telenet dient strikt nageleefd te worden.
- Het bijgevoegde advies van Water-link dient strikt nageleefd te worden.
- Het bijgevoegde advies van Fluvius dient strikt nageleefd te worden.

Alle hierboven voorgestelde voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Het beroep nummer OMBER-2020-0157-RVB-01 werd ingesteld door Bart Vermelren, aanvrager, tegen de weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht op 28/01/2020, voor het verkavelen van drie percelen ter hoogte van de Polderstraat nummer 179 in 11 loten.

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder volgende voorwaarden:

- Het bijgevoegde advies van Proximus dient strikt nageleefd te worden.
- Het bijgevoegde advies van Telenet dient strikt nageleefd te worden.
- Het bijgevoegde advies van Water-link dient strikt nageleefd te worden.
- Het bijgevoegde advies van Fluvius dient strikt nageleefd te worden.

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per bevestigde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

⁶ Als er lasten aan een omgevingsvergunning verbonden zijn, blijft de overdrager ertoe gehouden ten aanzien van de bevoegde overheid tenzij deze met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningsbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg. De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 Verval in geval van vergunning

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 in geval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 5 Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadellge vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijftienveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
Ellips-gebouw
Koning Albert II – laan 35 bus 81
1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 27 januari 2022.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, mevrouw Kathleen Helsen, de heer Jan De Haes, mevrouw Mirelle Colson, leden en de heer Maarten Puls, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:
De Provinciegriffier,
Maarten Puls

De Voorzitter,
Cathy Berx

Maarten Pöny Puls
De Provinciegriffier



03/01/2022

Cathy Hilde Berx
De gouverneur



03/01/2022