

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0391
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0183-A

Verzoekende partijen	1. de heer Geert CARLIER 2. mevrouw Marleen MEYSSEN vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de nv MATEXI PROJECTS vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle van 20 september 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein op de percelen gelegen te 1500 Halle, Gaasbeeksesteenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 75n en 75l.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 juni 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 september 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.1.

De tussenkomende partij dient op 17 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een aanvraag in voor “*het verkavelen van een terrein*” op de percelen gelegen te 1500 Halle, Gaasbeeksesteenweg zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woonuitbreidingsgebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied rond Halle’, goedgekeurd op 26 september 2016, waarin geen nadere bestemming van de percelen bepaald wordt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juli 2013 tot en met 25 augustus 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 september 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 september 2013 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het projectgebied is gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd bij KB dd.07.09.1977.

Woonuitbreidingsgebieden worden overeenkomstig het KB van 28 december 1978 betreffende de toepassing van de gewestplannen en ontwerp-gewestplannen uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. Overeenkomstig de omzendbrief R0/2003/03 kan dit gebied zonder woonbehoeftenstudie ontwikkeld worden gezien er voldaan wordt aan volgende randvoorwaarden:

- de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is inbreidingsgericht en/of kernversterkend
- aan bovenstaande bepaling is tevens voldaan indien het projectgebied ligt aan een goed uitgeruste weg of ze betrekking heeft op een aantal restkavels
- het gebied verhindert de ontsluiting van het achtergelegen gebied niet
- voor kleinstedelijke gebieden wordt een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare vooropgesteld.

De projectgrond betreft een grond gelegen in het grote woonuitbreidingsgebied waar zoals hierboven aangehaald de sociale woonwijk Windmoleken werd gerealiseerd. Binnen dit grote uitbreidingsgebied zijn nog twee delen niet bebouwd aangeduid als WU1 en WU2 in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk structuurplan neemt de keuze om woonreservegebieden niet aan te snijden behoudens deze die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben. Het structuurplan stelt dat deze kavels die aan een uitgeruste weg gelegen zijn kunnen ingevuld worden los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder hiervoor een RUP te moeten opmaken.

Overeenkomstig artikel 4.4.9. kan de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een verkavelingsvergunning in een gebied dat ressorteert onder de voorschriften van een gewestplan afwijken van de bestemmingsvoorschriften, indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen. Woonuitbreidingsgebieden ressorteren overeenkomstig de concordantietabel aan de standaardtypebepaling wonen.

Het college van burgemeester en schepenen besliste dd.31.08.2012 tot akkoord met het aansnijden van dit projectgebied op basis van de omzendbrief R0/2013/03, de bepalingen van het gemeentelijk structuurplan en de juridische afwijkmogelijkheid opgenomen in artikel 4.4.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied:

Het projectgebied is gelegen in de noord-westelijk deel van het kleinstedelijk gebied Halle. Het projectgebied paalt in het oosten aan een open ruimtegebied en maakt zal deel van een woonlob ten westen van de Gaasbeeksesteenweg dat voornamelijk gedomineerd wordt door de sociale huisvestingswijk Windmoleken die werd gerealiseerd in de jaren 70 en 80. Het terrein is op heden in gebruik als weide of akker.

De projectgrond betreft een grond gelegen in het grote woonuitbreidingsgebied waar zoals hierboven aangehaald de sociale woonwijk Windmoleken werd gerealiseerd. Het college van burgemeester en schepenen besliste eerder dd.31.08.2012 tot akkoord met het aansnijden van dit projectgebied op basis van de omzendbrief R0/2013/03, de bepalingen van het gemeentelijk structuurplan en de juridische afwijkmogelijkheid opgenomen in artikel 4.4.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Het verkavelingsconcept voorziet 14 loten:

- loten 1 tot 5 en lot 19 tot 20 betreffen alleenstaande eengezinswoningen die door de verkavelaar als zij tuinwoningen worden gedefinieerd gezien het voorzien van een bouwvrije strook van 5 meter langs de zuidzijde. Deze woningen zijn steeds 6 meter breed en hebben een bouwdiepte van 13 á 14 meter op het gelijkvloers als de verdieping en worden afgewerkt met een plat dak. De woningen staan op 12,5 meter ingeplant ten opzichte van de rooilijn. In de achteruitbouwzone wordt op 5 meter afstand van de rooilijn

- en op twee meter van de woningen een constructie voorzien voor maximaal 2 wagens en berging.
- de overige loten betreffen ofwel alleenstaande of gekoppelde dubbelwoningen. Ook deze zijn steeds 6 meter breed met een bouwdiepte van 13 á 14 meter en worden ingeplant op 12.5 meter van de rooilijn. De gebouwen op deze loten hebben een gabariet van 3 bouwlagen hetgeen de uniformiteit van bebouwing- breekt en voor ritme zorgt. Bij loten 6 tot en met 10 wordt er een linker bouwvrije strook gehanteerd van 7 meter hetgeen een weerspiegeling in breedte is gelet het hogere gabariet. In de voortuinstrook worden op dezelfde afstanden carports/bergingen voorzien.

De voorgestelde typologie houdt rekening met de overige perceelsopdeling in de Gaasbeeksesteenweg die voornamelijk uit alleenstaande woningen bestaat. De invulling vormt tevens een afwerking van de sociale wijk naar de Gaasbeeksesteenweg toe. De schakering in hoogte geeft ritme aan het geheel en refereert tevens naar het hoger landgebouw verder in de straat. Door het invoeren van zijtuinwoningen vergroot de groene perforatie in het geheel waardoor de verkavelingstypologie de overgang maakt tussen de woonlob en het aanpalend open ruimte gebied.

In totaal worden er 20 woningen voorzien hetgeen een dichtheid oplevert van 27,67 woningen per hectare hetgeen een aanvaardbare dichtheid betreft.

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing mits rekening gehouden wordt met volgende aanvullingen/wijzigingen:

3.1.c: aanvulling: +/- 6 of 9 meter dient geïnterpreteerd als een 0.5 meter verschil ten opzichte van de 6 of 9 meter.

Qua parkeerdruk worden er op de loten 28 parkeerplaatsen onder carports voorzien. De publieke parking op lot 1 heeft een capaciteit van 15 publieke plaatsen waardoor er globaal meer dan 2 parkeerplaatsen per wooneenheid worden aangeboden hetgeen aanvaardbaar is. De publieke parking dient steeds publiek toegankelijk te zijn — de gecreëerde parkeerplaatsen mogen niet officieel of feitelijk geprivatiseerd worden.

Op lot 1 wordt een publiek toegankelijk parkeerplaats gecreëerd dat de verkavelaar wenst af te staan aan het openbaar domein. Dit en de aanleg van de haagstructuren behoren tot de omgevingswerken die dienen gerealiseerd alvorens de bouwlotten kunnen vervreemd worden. Het college besliste echter dd.23.02.2013 om het lot 1 niet op te nemen in het openbaar domein. Er dient dan ook na het afleveren van de verkavelingsvergunning een aparte stedenbouwkundige aanvraag worden ingediend voor de realisering van deze publieke parking en de aanleg van de groene hagen. Deze dienen gerealiseerd alvorens een lot kan vrijgegeven worden. In functie van deze werken dient rekening gehouden worden met volgende randvoorwaarden:

- de aanpassingen van het openbaar domein van de Gaasbeeksesteenweg vallen volledig ten laste van de verkavelaar en dienen uitgevoerd te worden door de aannemer klein onderhoud aangesteld door de stad
- de parking blijft privaat maar dient steeds volledig publiek toegankelijk te zijn. De gecreëerde parkeerplaatsen mogen niet officieel of feitelijk geprivatiseerd worden
- verlichting aanleggen op de parking
- aansluiting nieuwe RWA-leiding op de bestaande dienst te gebeuren door middel van een gewone inspectieput in plaats van een inspectieput met slibzak.

Voor het project werd een nota 'screening project-mer' bijgevoegd. Een 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.
...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 januari 2014 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Watertoets:

- a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid 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 gelegen binnen een mogelijke overstromingsgevoelige zone. Het oppervlaktewater van de site verzamelt in de noordelijk gelegen Lubbeek, onbevaarbare waterloop nr. 1,109/11. Zoals gesteld in het advies van de provinciale dienst waterlopen, kan de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.*

In de motivatienota, die werd opgesteld naar aanleiding van de collegebeslissing van 31 augustus 2012, werd vermeld dat er achteraan op de site een gracht loopt die behouden blijft en aangewend wordt als buffering en afwatering naar de Lubbeek. Voorts is er sprake van een gracht ter hoogte van de zijdelingse gemeenschappelijke grens tussen de betrokken kadastrale percelen. Dit is ongeveer in de helft van de site, haaks op de voorliggende weg, Dit grachtdeel zou verbreed worden en als structurerend groenelement geïntegreerd worden. Ter plaatse is deze gracht niet waarneembaar. Capaciteitsberekeningen en/of haalbaarheidsstudies evenals de dimensionering en de aanduiding ervan op de plannen ontbreken. Deze elementen zijn nodig om tot een juiste inschatting te komen. Op het verkavelingsplan of in de voorschriften werden geen specifieke regelingen hieromtrent aangegeven. Het dossier biedt onvoldoende inzicht op dit aspect.

- b) Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling ook 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 het ontwerp.*

...

Ruimtelijke beoordeling:

- k) Behoudens enkele eengezinswoningen in open verband, die als een logisch verderzetten van het woonlint kunnen beschouwd worden, worden er ook gestapelde en gekoppelde wooneenheden gepland. Naargelang de kavelgroottes en de voorschriften kunnen er 2 gebouwen van 18m breed; 3 bouwlagen hoog en met een kroonlijsthoogte van ca. 9m opgericht worden. Zulk bouwvolume heeft een formaat van een*

appartementengebouw. Het toelaten van appartementen, of minstens de aanblik van gestapelde en gebundelde wooneenheden, strookt niet met het karakter van de plaats, aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en biedt geenszins een voor de plaats aangepaste overgang tussen de bebouwing van de achtergelegen wijk, de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat. De bestaande gebouwen binnen het woonlint beschikken overwegend over 1 of 1.5 tot 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De wooneenheden van de sociale huisvesting bestaan uit gekoppelde, grondgebonden woningen van 1 of 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De naastgelegen oude hoeve, een uitzondering in de straat wat het volume en het gabarit betreft, beschikt over twee hoge bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De voorgestelde afwerking van het gebied als overgang naar het open ruimtegebied met twee omvangrijke appartementsblokken, is ruimtelijk niet te rechtvaardigen.

l) Het voorzien van 3 bouwlagen strookt niet met wat er in de omgeving voorkomt. Het feit dat de site gelegen is binnen de rood ingekleurde afbakening van het randfederatieplan van Halte (verordening van 4 oktober 1976), dat volgens het bijhorend artikel 4.1.1. tot 3 bouwlagen toelaat, betekent geenszins dat het toelaatbaar aantal niveaus per definitie moet toegestaan worden. De omzendbrief van 19 juni 1991 zegt hierover dat deze uitzonderingsbepalingen van de randfederaties wel mogelijkheden maar geen verplichtingen inhouden. Er weze opgemerkt dat één van de hoofdbekommernissen is en blijft het streekeigen karakter te bewaren. Eén van de kenmerken van dit streekeigen karakter is het overwicht aan eengezinswoningen. Men zal dan ook dit type van woning nastreven. Het voorschrift kan niet voorbijgaan aan de vereiste van een goede harmonische integratie, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de plaats. Gezien de aard van de bestaande woningen in de omgeving, is de plaats niet geschikt om een hoger aantal bouwlagen dan 2 toe te laten.

m) Uit de maximale woonlageninvulling via het randfederatiereglement en uit het stapelen en het koppelen van de wooneenheden, volgt dat de woondichtheid voor de site ca. 27 woningen per hectare bedraagt. Op basis van de plaatselijke ordening is dit overdreven. De, motivatie, dat bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Halte, voor dit stedelijk gebied een woondichtheid van 25 wo/ha wordt vooropgesteld, en dat de site binnen deze toekomstige afbakening zou vallen, is voorbarig, daar dit provinciaal RUP ter afbakening nog niet is goedgekeurd. Voorts moet er steeds rekening worden gehouden met de dichtheden binnen bestaande woonlobben waardoor er omzichtig moet omgegaan worden met een te sterke verdichting in bestaande weefsels. Ook qua dichtheid strookt het project niet met wat er in de omgeving voorkomt, zeker nu het om een afwerking van een rustige en residentiële woonwijk gaat als overgang naar een open ruimtegebied.

n) Volledigheidshalve kan nog opgemerkt worden dat de inplanting van de carports met tuinbergingen op de voorgrond niet zal bijdragen tot een open en passende overgang naar het openruimtegebied aan de overzijde van de straat. Eenvormigheid door het opleggen van een strikte materiaalkeuze biedt hierbij geen afdoend antwoord. De inplanting van de carports voor de woningen belemmert bovendien een vrij uitzicht van uit de woningen op het open landschap. Het valt te betreuren dat de enige ruimtelijke aanzetten om tot een voor de plaats gewenste goede aanleg te komen waaronder het concept van de grachten, de verbreding van de centrale gracht en het verderzetten van de hoogstamfruitboomgaarden over alle voortuinen, evenals het weglaten van de zijdelingse perceelsrandbegroeiing in de voortuinstrook - zoals aangegeven in de voorafgaandelijke visienota, niet of amper terug te vinden zijn in het concrete ontwerp. In de project-MER-screening wordt zelfs aangegeven dat de hoogstamfruitbomen gekapt zullen worden.

o) Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient bij elke aanvraag nagegaan te worden of er verplichtingen zijn volgens de project-MER-regelgeving (i.e. opmaak project-MER, ontheffingsdossier of project-MER-screeningsnota). De aanvraag valt onder bijlage III van het project-MER-besluit zodat een project-MER-screeningsnota voldoet.

Een screeningsnota wordt gedefinieerd als een document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn. Een dergelijke nota maakt deel uit van het aanvraagdossier.

Conclusie

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

- de aanvraag is strijdig met de gewestplanbestemming van het woonuitbreidingsgebied, het betreft geen groepswoningbouw;*
- het gebied WU2 is geen restgebied, het is voldoende groot om deel uit te maken van een sturend aanbodbeleid in functie van de gemeentelijk woonbehoefte;*
- de collegebeslissing van 31 augustus 2012, de omzendbrief R012002/03 van 25 oktober 2002 aangaande onder andere het aansnijden van restpercelen in woonuitbreidingsgebied, de afwijkingsbepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, evenals art. 4.4.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, vormen geen juridische rechtsgrond op basis van dewelke de vergunning zou verleend kunnen worden; ze vervangen nimmer een BPA, een gemeentelijk RUP of een principieel akkoord waarmee de bevoegde overheid over het gebied beslist;*
- appartementen, of minstens de aanblik van gestapelde en gebundelde wooneenheden, strookt niet met de ligging aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en vormt geenszins een voor de plaats aangepaste overgangsbebouwing tussen de bebouwing van de achtergelegen wijk, de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat;*
- In de nabije omgeving komen er enkel grondgebonden woningen voor met 1 of 2 bouwlagen; 3 woonlagen in combinatie met geschakelde en gestapelde wooneenheden is ongepast voor de locatie en valt ruimtelijk niet te verdedigen; hetzelfde kan gezegd worden over de voorgestelde dichtheid van 27 wo/ha, die niet strookt met de gemiddelde woondichtheid van het plaatselijke woonlint;*
- de inplanting van de carports vaar de woningen belemmert het zicht vanuit de woningen op het tegenovergelegen open landschap.*

...

Na de hoorzitting van 30 januari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 februari 2014 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning:

“ ...

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het verkavelen van een langwerpige strook grond in 13 bouwkavels en een aparte 14^e kavel voor de aanleg van een publieke parking (14 staanplaatsen). Zowel het open, halfopen als gesloten bouwtype en tevens het concept van meergezinswoningen zijn in het verkavelingsontwerp opgenomen. Deze mix levert een totaal van ca. 20 wooneenheden op voor de site.

Alle kavels worden haaks op de voorliggende weg georiënteerd en zijn even diep. De kavelbreedtes variëren, in functie van de bebouwingsvorm, van ca. 6m tot ca. 15m. Alle bouwzones zijn 6m breed. De bouwzone bevindt zich op 12.5m van de rooilijn. In de voortuinen, op 5,50m van de rooilijn, worden carports opgericht van 5m diep. Naargelang

de kavelbreedte varieert de breedte van de carports van 6m tot 7.5m. Iedere voortuin wordt aangelegd met gras en een hoogstam fruitboom.

Op de kavels 2 tot en met 5 wordt een vrijstaande woning gepland, met zijdelingse bouwvrije stroken van 3m tot 5m breedte. De bouwdiepte, over twee woonlagen, bedraagt maximaal 13m. De gebouwen worden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m.

Op de kavels 6, 8, 10 en 12 worden gekoppelde driegevelwoningen gepland, met zijdelingse bouwvrije stroken van 4m en van 7m. De bouwdiepte, over drie woonlagen, bedraagt 14m. De gebouwen worden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 9m.

Op de kavels 7 en 11 wordt een gesloten bebouwing met twee wooneenheden gepland. De bouwdiepte, over drie woonlagen, bedraagt 14m. De gebouwen worden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 9m.

Op de kavels 13 en 14 wordt een vrijstaande woning gepland met zijdelingse bouwvrije stroken van 3m tot 5m breedte. De bouwdiepte, over twee woonlagen, bedraagt maximaal 14m. De gebouwen worden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m. Kavel 9, bestemd voor een vrijstaand gebouw met twee wooneenheden, zal worden afgestaan als sociale kavel. Om aan het bescheiden woonaanbod te voldoen worden de 6 tweewoonsten op de kavels 6, 7, 8, 10, 11 en 12, als bescheiden woongelegenheden opgevat zodat daaruit gekozen kan worden om aan de bescheiden last te voldoen.

...

5.6 Beoordeling

...

Watertoets:

b) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid 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. Het goed is gedeeltelijk gelegen binnen een mogelijke overstromingsgevoelige zone. Het oppervlaktewater van de site verzamelt in de noordelijk gelegen Labbeek, onbevaarbare waterloop nr. 1.109/11. Zoals gesteld in het advies van de provinciale dienst waterlopen, kan de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Deze beperkingen kunnen specifiek vertaald worden in de stedenbouwkundige voorwaarden waaraan woningen moeten voldoen. Bijvoorbeeld kan het bouwen met een kelder verboden worden of kan de vloerpas van het gelijkvloers voldoende hoog boven het maaiveld aangelegd worden. Tevens kunnen aan de verhardingen rond de woningen strikte voorwaarden opgelegd worden.

c) Het terrein is licht hellend en deels mogelijks overstromingsgevoelig. Enerzijds helt het af vanaf de achterste perceelsgrens naar de straat. Anderzijds helt het af vanaf beide uiterste zijanten naar ongeveer het midden toe. In de motivatienota, die werd opgesteld naar aanleiding van de collegebeslissing van 31 augustus 2012 (i.v.m. wansnijding van het woonuitbreidingsgebied; nota met concept en projectvoorstel), werd vermeld dat er achteraan op de site een gracht loopt die behouden blijft en aangewend wordt als buffering en afwatering naar de Labbeek. Voorts is er sprake van een gracht ter hoogte van de zijdelingse gemeenschappelijke grens tussen beide huidige betrokken kadastrale percelen. Dit is ongeveer in de helft van de site, haaks op de voorliggende weg. Dit grachtdeel wordt verbreed en opgewaardeerd en als structurerend groenelement geïntegreerd.

Deze nieuwe gracht haaks op de voorliggende weg kan begeleid worden met een bomenrij. Verder moeten alle verhardingen in identieke halfverharding aangelegd worden zoals

eveneens voorgesteld in de motiveringsnota. In de motiveringsnota wordt immers gesteld dat er moet vertrokken worden vanuit de natuurlijke glooiingen van de site en dat de aanleg van een bijkomende gracht/buffer halverwege de site aangewezen is die aansluit op de gracht achteraan en die op haar beurt in verbinding staat met de Labbeek. Op deze wijze wordt op een zo natuurlijk mogelijk manier ruimte aan het water geboden op een deels en mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het belang om met de bestaande beekvalleistructuur rekening te houden werd ook als aandachtspunt vermeld in het principiële akkoord. Reliëfwijzigingen, andere dan het nivelleren van de oprijlaan op de voorliggende weg kunnen dan ook niet toegestaan worden omdat ze steeds een verstorend effect hebben op de natuurlijke afwatering van de site.

d) Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling ook 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 per kavel, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in het ontwerp.

Ruimtelijke beoordeling:

e) Behoudens enkele eengezinswoningen in open verband, die als een logisch verderzetten van het woonlint kunnen beschouwd worden, worden er ook gestapelde en gekoppelde wooneenheden gepland. Naargelang de kavelgroottes en de voorschriften kunnen er 2 gebouwen van 18m breed; 3 bouwlagen hoog en met een kroonlijsthoogte van ca. 9m opgericht worden. Een gebouw met appartementen en een maximaal ingevuld gabariet zoals voorzien strookt niet met het karakter van de plaats, aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en biedt geenszins een voor de plaats aangepaste overgang tussen de bebouwing van de achtergelegen wijk, de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat. De bestaande gebouwen binnen het woonlint beschikken overwegend over 1 of 1.5 tot 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De wooneenheden van de sociale huisvesting bestaan uit gekoppelde, grondgebonden woningen van 1 of 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De naastgelegen oude hoeve, een uitzondering in de straat wat het volume en het gabarit betreft, beschikt over twee hoge bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

Op de hoorzitting werd door de aanvrager duidelijk te kennen gegeven dat het niet de bedoeling is om dit maximale volume volledig te benutten, maar dat het gaat om het stapelen van woningen, niet om appartementsbouw. Mits ervoor te zorgen dat er maximaal 2 wooneenheden boven elkaar gestapeld worden die samen niet meer dan 3 bouwlagen innemen; er gevarieerd wordt in de dakrandhoogtes of de bouwdieptes; niet het hele beschikbare volume volgebouwd wordt en er verspringingen in de voorgevelbouwlijn voorzien worden, wordt er voldoende volumespel en luchtigheid in het bouwblok aangebracht waardoor men niet de aanblik van een klassiek appartementsgebouw zal krijgen. Mits rekening te houden met de bovenbeschreven invulling, die in de stedenbouwkundige voorschriften kunnen vertaald worden, is dit concept van gestapelde woningen ruimtelijk verdedigbaar op de voorgestelde locatie.

Volgens artikel 4.1.1. van het randfederatieplan van Halle (verordening van 4 oktober 1976), zijn 3 bouwlagen toelaatbaar. Gezien er echter in de omgeving een overwicht aan eengezinswoningen aanwezig is, is het wenselijk dat het voorliggend project dan ook dit type van woning na blijft streven. De mogelijkheden van het randfederatieplan kunnen niet voorbijgaan aan de vereiste van een goede harmonische integratie, rekening houdend met

de specifieke kenmerken van de plaats. Gezien de aard van de bestaande woningen in de Omgeving, is de plaats enkel geschikt om een hoger aantal bouwlagen dan 2 toe te laten indien de derde bouwlaag niet overal volledig benut wordt. Hiertoe moeten in de voorschriften de nodige beperkingen opgelegd worden.

f) De site valt, zoals gesteld in het principiële akkoord binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Halle dat een minimale dichtheid van 25wo/ha oplegt. Indiener over gewaakt wordt dat, de gekoppelde en...gestapelde woonblokken niet de aanblik krijgen van een appartementsgebouw, maar werkelijk de aanblik van wat ze zijn: maximaal twee gestapelde woningen, én men ervoor zorgt dat het volume van deze constructie doorbroken wordt door te variëren in bouwdieptes, te werken met een wisselende voorgevelbouwlijn en met het niet volledig invullen van minimaal de tweede en de derde bouwlaag, vormt de voorgestelde dichtheid van 27wo/ha een goede overgang tussen het stedelijk gebied en de bestaande dichtheid in de omgeving. Het gaat immers over de afwerking van een rustige en residentiële woonwijk als overgang naar een open ruimtegebied.

g) Een aantal ruimtelijke aanzetten, geheel eigen aan de locatie, om tot een voor de plaats gewenste goede aanleg te komen, waaronder het concept van de grachten, de verbreding van de centrale gracht; het verderzetten van de hoogstamfruitbomenrij over alle voortuinen; het aanbrengen van uniformiteit binnen de voortuinen, evenals het weglaten van de zijdelingse perceelsrandbegroeiing in de voortuinstrook zoals allemaal aangegeven in de voorafgaandelijke motiveringsnota, zijn onvoldoende vertaald in het concrete verkavelingsplan. In de project-MER-screening wordt zelfs aangegeven dat de hoogstamfruitbomen gekapt zullen worden. De garantie dat deze elementen deel uitmaken van de verkaveling en dus van de uiteindelijke manier waarop de site ontwikkeld zal worden, worden daarom ingebed in de stedenbouwkundige voorschriften.

De door de aanvrager opgestelde motiveringsnota beschrijft het verkavelingsconcept als wonen in een boomgaard (p. 28 'planopbouw' van de motiveringsnota) omdat over een deel van de site nu ook al een rij oude fruitbomen staat. Niettegenstaande de opmerkingen uit de MER-screening, is het de bedoeling deze rij te vervolledigen. Men wenst de voortuin maximaal te betrekken bij de tuinzone omdat de voortuin een betere oriëntatie heeft dan de klassieke achtertuinten. Een sterk boomgaardslint in de voortuin werkt als een filter tussen het privaat en het openbaar domein enerzijds en anderzijds als een ruimtelijk begeleidend element om de overgang naar de open ruimte te vormen. Dit door de aanvrager aangegeven en ruimtelijk te verdedigen concept moet vervat worden in de stedenbouwkundige voorschriften. In de motiveringsnota geeft de aanvrager zelf aan dat het belangrijk is dat de beeldwaarde van de Gaasbeeksesteenweg behouden blijft, het bestaande boomgaardslint wordt verdergezet en dat er een beeld van graslanden gecreëerd kan worden als aansluiting op de open ruimte. Het concept van de boomgaard kan ook verdergezet worden in de achtertuinten.

h) Door de inplanting van de carports met tuinbergingen voor de woning zullen deze visueel heel sterk het straatbeeld beïnvloeden. Gezien carports in alle mogelijke materialen en vormen kunnen uitgevoerd worden is het noodzakelijk om hierin eenvormigheid te brengen, anders wordt het straatbeeld visueel onherroepelijk negatief verstoord. Niet enkel qua afmeting, maar ook qua materiaalgebruik en bouwtechnische details, moet er maximale overeenkomst zijn zodat de carports niet leiden tot een chaotisch straatbeeld. De carports dienen in breedte beperkt te worden tot de breedte van de woningen. Dit om een maximale openheid en een grasland- en boomgaardskarakter toe te kennen aan de voortuinen als

overgang naar het agrarische gebied aan de overzijde van de straat. Hiertoe dienen de nodige stedenbouwkundige en bouwtechnische voorwaarden opgelegd te worden.

Door de carports te beperken in de breedte kunnen in de voortuinen hoogstamfruitbomen aangeplant worden. Met identieke carports, met hoogstamfruitbomen als verticaal groenelement en door het weglaten van zijdelingse perceelsrandbegroeiing of —schermen ter hoogte van de voortuinstrook wordt een lange groenbuffer, weliswaar op privaat domein, bekomen als overgang naar het tegenover gelegen agrarisch gebied. In het principiële akkoord werd al gewezen op het belang van het behoud van deze terreineigen elementen en het verzekeren van een kwaliteitsvolle overgang tussen de bebouwing en de open ruimte.

Het voorzien van bergingen onder de carports voor tuinspullen, fietsen en huisvuil, is in de voortuinstrook niet aangewezen. Ze zullen eerder bijdragen tot een verwaarloosd beeld van de voortuinen en doen het strakke uniforme karakter en de openheid die beoogt worden teniet. In de achtertuinen kunnen ter compensatie kleine tuinhuisjes toegelaten worden tegen de achterste perceelsgrenzen om tegemoet te komen aan tuinberging bij de grondgebonden woningen. Voor de kavels waar er geen grondgebonden woningen worden opgericht moet een 'buitenkastberging' bij de private buitenruimten voorzien worden. In de voortuinen kunnen op een uniforme wijze fietsenstallingen aangelegd worden die geïntegreerd worden in het boomgaardconcept.

Mits rekening te houden met de nodige aanpassingen is dit concept van boomgaardwoningen met een uniforme voortuinaanleg over de private kavelgrenzen heen ruimtelijk verdedigbaar op de voorgestelde locatie.

h) De boomgaardstrook kan doorgetrokken worden naar kavel 1 die als parking aangelegd zal worden. Door twee parkings weg te laten en de parking voor andersvaliden naar achter op te schuiven krijgt deze strook de nodige diepte. Deze plaats moet ingericht worden als ontmoetingsplaats (met een speeltuig etc.). Er blijven dan nog voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers over. Het project strekt zich immers uit over een lengte van ca. 170m langs een zeer smalle gemeenteweg waar parkeren op de straat niet aangewezen is. Met de dubbele carports in de voortuin, deels te gebruiken door verschillende eigenaars, blijft er weinig ruimte over voor bezoekersparkings op eigen terrein. Ook de verhardingen moeten strikt beperkt blijven tot een minimum nu een deel van de site in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen is. Een bezoekersparking is immers nodig gezien men anders een te hoge parkeerdruk legt op een openbaar domein gelegen in een landelijke context. Verder vormt de Gaasbeeksesteenweg een belangrijke schakel in het regionaal fietsnetwerk Groenelementen, boomgaarden evenals ontmoetingsplaatsen en voldoende parking dragen bij aan een aangenaam leef- en woonklimaat.

Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat het fietspad ter hoogte van de site van de kasseiweg gescheiden wordt via deels een lage groene haag en deels via een smalle kasseistrook. Bij de aanleg van de oprijlanen moet de doorsnijding van deze openbare groenstrook tot een minimum beperkt worden. Voor de stroken kasseien kunnen, zoals aangegeven op de simulatieschetsen uit de motiveringsnota, na aanleg van de oprijlanen de overige delen eveneens beplant worden met lage hagen. Dit kan gebeuren in overleg met de gemeente.

j) De verkavelaar wenst de publiek toegankelijke parking op kavel 1 af te staan aan de gemeente om deze op te nemen in het openbaar domein. Echter besliste het schepencollege op 23 augustus 2013 om deze kavel niet op te nemen in het openbaar domein en de aanleg ervan evenals de aanleg van de haagstructuren te catalogeren onder

de omgevingswerken die dienen gerealiseerd te worden alvorens de kavels kunnen vervreemd worden. Er dient dan ook na het verlenen van een verkavelingsvergunning nog een stedenbouwkundige vergunning te worden afgeleverd ter aanleg van de parkings en bijhorende groenelementen. Verder legt de stad volgende randvoorwaarden op aangaande de inrichting van deze kavel:

- de aanpassingen aan het openbare domein van de Gaasbeeksesteenweg dienen uitgevoerd te worden door de aannemer klein onderhoud aangesteld door de stad;
- de parking blijft privaat maar dient steeds volledig publiek toegankelijk te zijn;
- de gecreëerde parkeerplaatsen mogen niet officieel of feitelijk worden geprivatiseerd; verplicht verlichting aan te leggen op de parking;
- aansluiting nieuwe RWA-leiding op de bestaande dient te gebeuren door middel van een gewone inspectieput in plaats van een inspectieput met slibzak.

k) Het project beoogt volgens de motiveringsnota een meerwaarde voor het landelijk karakter en een versterking van de beeldwaarde. Hiertoe moeten naast strikte voorwaarden voor de voortuinen en de carports ook de nodige voorwaarden opgelegd worden aan de woongebouwen zelf. Er worden enkel platte daken toegestaan. Het project is voldoende groot om een eigen architecturaal karakter te dragen en uit te stralen dat losstaat van de overwegend voorkomende hellende dakstijl in de straat. De achtergelegen wijk heeft ook een eigen karakter via onder andere de dakvorm, beperkte materialen en kleuren en een identieke bouwstijl. Verder moeten de materialen en kleuren voor de gevels van alle woningen in harmonie zijn, Hiertoe moet een strikte materiaalkeuze opgelegd worden, die hedendaags is, voldoende ontwerpvrijheid biedt zonder de eenheid binnen de verkaveling te verstoren. Dit kan via het opleggen van de nodige stedenbouwkundige voorschriften.

Grond- en pandenbeleid:

l) De projectsite beslaat een oppervlakte van ca. 70 are en er worden 20 wooneenheden gepland.

Het Grondwettelijk Hof heeft in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd en bij beschikking van 18 december 2013 de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de sociale lastenregeling. De vernietiging betekent dat de normen sociaal woonaanbod en de 'sociale last' geacht worden nooit te hebben bestaan. Aan de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning wordt geen last of voorwaarde meer verbonden die voorziet in de realisatie van een sociaal woonaanbod. De aanvraag voorziet in één sociale kavel (kavel 9), bestemd voor 2 sociale wooneenheden.

m) De normen inzake bescheiden woonaanbod blijven wel van toepassing. Het dossier bevat geen gegevens over maatregelen om te voldoen aan deze 'bescheiden last'. Nochtans bepaalt art. 4.2.1.1° (boek 4, titel 2, hoofdstuk 1) van het Grond- en Pandenbeleid dat in elk verkavelingsproject met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare de verwezenlijking van een 'bescheiden woonaanbod' dient gerealiseerd te worden. Het bescheiden woonaanbod bedraagt twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonbeleid, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

De stad Halle beschikt niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen. Dit houdt in dat voor deze aanvraag de bescheiden last 4 woningen

bedraagt. Op het plan worden de woonunits op de kavels 6 t.e.m. 12 voorgesteld als units van bescheiden omvang.

Verder kan nog gesteld worden dat het project voorziet in ruime vrijstaande, grondgebonden woningen met twee bouwlagen; in grondgebonden woningen met één of twee bouwlagen en van het type halfopen en gesloten bebouwing en in niet grondgebonden kleine woningen van een of twee bouwlagen. 14 van de 20 wooneenheden zullen van een bescheiden formaat zijn. Er wordt in het project aandacht besteed aan een voldoende sociale mix zoals opgelegd in het principiële akkoord.

MER-screening

n) Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient bij elke aanvraag nagegaan te worden of er verplichtingen zijn volgens de project-MER-regelgeving (i.e. opmaak project-MER, ontheffingsdossier of project-MER-screeningsnota). De aanvraag valt onder bijlage III van het project-MER-besluit zodat een project-MER-screeningsnota voldoet.

Een screeningsnota wordt gedefinieerd als een document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn. Een dergelijke nota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Hieruit blijkt dat er geen significante gevolgen voor mens en milieu zullen voortvloeien uit de verwezenlijking van de verkaveling.

...

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

- het globale concept van de verkaveling "wonen in een boomgaard als overgang naar de open ruimte en via verschillende woontypologieën", is ruimtelijk verdedigbaar op de voorgestelde locatie en zal, mits het opleggen van zeer strikte stedenbouwkundige voorschriften, de plaatselijke ruimte niet negatief verstoren;
- de aanvraag heeft betrekking op een strook grond gelegen in een woonuitbreidingsgebied; op 6 februari 2014 verleent de deputatie een principiële akkoord; de overheid heeft zich over de ordening van het gebied uitgesproken; private verkavelingsaanvragen (niet zijnde groepswoningbouw) kunnen onderzocht en toegelaten worden; door specifieke bepalingen op te leggen aan de wijze waarop slechts een deel van het maximaal bebouwbare volume van de kavels 6, 7, 8 en 10, 11, 12 mag ingenomen worden, wordt erover gewaakt dat de constructie de uitstraling zal hebben van gestapelde en gebundelde wooneenheden;
- de voorgestelde dichtheid van 27 wo/ha kan gerechtvaardigd worden wegens de ligging binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle (procedure opmaak prov. RUP is lopende) en in functie van een duurzaam en optimaal verantwoord ruimtegebruik;
- indien de carports, op te richten voor de woningen, er uitzien alsof het over een groepswoningbouwproject gaat (identieke verschijningsvorm), zal het visuele straatbeeld niet onnodig verstoord worden;
- het concept van het wonen in een boomgaard via de aanleg van identieke voortuinen als één grote boomgaardstrook kan ruimtelijk gesteund worden omdat de voortuinen een betere oriëntatie hebben dan de achtertuinen en het boomgaardlint een overgang vormt naar de open ruimte; het concept moet doorgetrokken worden naar kavel 1; de inrichting van een publieke ontmoetingsruimte op kavel 1 zal de woon- en leefkwaliteit ten goede komen;
- kavel 1 wordt ingericht als publieke parking omdat parkeren op de straat niet aangewezen is; individuele bezoekersparkings zorgen voor te veel verhardingen;

- *aangaande het behoud en het versterken van enkele voor de plaats typische ruimtelijke kenmerken, zoals het behoud en het versterken van grachten, het behoud en het uitbreiden (bijkomende aanplant) van hoogstamfruit, beperken van de verhardingen, etc., die de goede aanleg, van de plaats bevorderen, kunnen de nodige stedenbouwkundige voorschriften opgelegd worden;*
 - *de aanvraag voldoet aan het grond- en pandendecreet.*
- ...”

De verzoekende partijen stellen tegen deze beslissing op 11 juni 2014 een vordering tot vernietiging in bij de Raad. Met een arrest van 18 april 2017 (nummer RvVb/A/1617/0768) vernietigt de Raad de beslissing van 6 februari 2014.

1.2.

Na gunstig advies van de gemeenteraad op 28 januari 2014, beslist de verwerende partij op 6 februari 2014 tot het *“principeel instemmen met de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied ‘Windemoleken’ en verleent een principeel akkoord voor onder meer “het deel WU2 zoals aangeduid in het gemeentelijk structuurplan Halle”.*

2.

In uitvoering van het arrest van 18 april 2017 (nummer RvVb/A/1617/0768) herneemt de verwerende partij de administratieve procedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 augustus 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2017 ontvankelijk doch ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist eensluidend aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar :

“ ...

5.6 Beoordeling

Juridische context:

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. 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:

artikel 5:

...

In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt verduidelijkt hoe een overheid zich formeel over de ordening van een woonuitbreidingsgebied kan uitspreken. Over de ordening wordt beslist bij middel van een goedgekeurd BPAI een goedgekeurd gemeentelijk RUP in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan af een principeel akkoord. In voorliggend geval is het betrokken goed niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

b) De gemeenteraad van Halle heeft zich in zitting van 28 januari 2014 uitgesproken over voorliggende aanvraag tot principieel akkoord en verleende een gunstig advies. Op 6 februari 2014 heeft de deputatie een principieel akkoord verleend. Het betreft het deel WU2 van het woonuitbreidingsgebied Windmoleken zoals aangeduid in het gemeentelijk structuurplan van Halle en waarop deze verkavelingsaanvraag betrekking heeft:

“De ontwikkeling van het gebied past binnen de visie van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle. Het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' is opgenomen in de visie als mogelijk te ontwikkelen woongebied in het kader van het sociaal objectief in een gemengd woonaanbod. Een substantieel deel van het woonuitbreidingsgebied is reeds ontwikkeld als sociale woonwijk. Er zijn nog twee niet-aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied. Deze worden in het gemeentelijk structuurplan van Halle aangeduid als WU1 en WU2. De verkavelingsaanvraag betreft het deel aangeduid als WU2. Bij de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied moet bijzondere aandacht worden besteed aan (vooral van belang bij het deel WU1):

- kwaliteitsvolle afwerking van de overgang tussen bebouwing en open ruimte (voorkanten);
- het behoud van de beekvallei als belangrijke groenstructuur;
- grotere sociale mix is wenselijk.”

Met dit principieel akkoord is er een uitspraak over het gebied zodat ook particuliere verkavelingsaanvragen kunnen worden beoordeeld. Verder worden er drie punten geformuleerd waaraan het verkavelingsproject bijzondere aandacht moet besteden.

c) Daarnaast maakt het goed deel uit van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Halle” goedgekeurd bij MB op 26 september 2016. Binnen deze afbakening moet een 'stedelijk gebiedsbeleid' gevoerd worden. Dit wordt in het PRUP als volgt omschreven: Door de afbakening van het stedelijk gebied ontstaat een kader voor het voeren van een gericht stedelijk beleid en ontstaan mogelijkheden om:

- stimulansen te genereren via bijvoorbeeld strategische projecten in het kader van de afbakening zodat onderbenutte en verwaarloosde plekken opnieuw gebruikt worden;
- een hoger en kwaliteitsvoller aanbod aan openbaar vervoer uit te bouwen en de grotere spreiding in het buitengebied niet te realiseren een grotere verscheidenheid en een hogere kwaliteit van voorzieningen aan te bieden;
- verschillende en vernieuwende types van woningen te ontwikkelen die gericht zijn op de wijzigende gezinstypes;
- financiële stimuli te koppelen aan het wonen in het stedelijk gebied en in elk geval de kosten voor verplaatsingen vanuit de woning in te perken, bijvoorbeeld door het hoog aanbod aan allerhande voorzieningen;
- groene ruimtes, bossen en ruimte voor recreatie in en rond het stedelijk gebied (parken, stadsbossen, stukken natuureservaat enz.) te vrijwaren en uit te bouwen;
- een evenwichtige concentratie van wonen en werken te ontwikkelen.

Er is niet alleen een duidelijk verschil in ruimtelijk beleid tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden. Ook binnen een stedelijk gebied is er ruimte voor variatie. Verschillende deelgebieden binnen eenzelfde stedelijk gebied kunnen eigen ontwikkelingen kennen. De verschillende kernen en woonomgevingen in een stedelijk gebied moeten bijvoorbeeld hun eigen identiteit behouden. Dit kan betekenen dat niet overal dezelfde dichtheid van woningen zal worden aangehouden.”

Binnen het PRUP wordt de projectzone aangeduid als onderdeel van de residentiële woonlob Don Bosco'. Het PRUP stelt het volgende: 'De residentiële lobben zijn aan elkaar

gegroeide historische uitlopers van de stads- en dorpskernen, verkavelingen en groepswoningbouwprojecten.

De Don Boscowijk is de lob ten westen van de stedelijke kern. De wijk ligt aan de oostzijde van Demaeghtlaan, achterliggend aan de grootschalige functies langs deze weg.

Demaeghtlaan vormt door de verkeersdrukte en het straatprofiel een zekere barrière tussen Don Boscowijk en stedelijke kern. Naar het oosten waaiert de wijk uit door lintbebouwing langs de regionale en lokale invalswegen uit het Pajottenland: Ninoofsesteenweg, Lenniksesteenweg en Gaasbeeksesteenweg. De woonbebouwing bestaat zowel uit straten met gesloten bebouwing als straten en inbreidingsverkavelingen met open bebouwing. Het KTA en kerkhof zijn grote stedelijke functies in de wijk. Ten noorden van het KTA ligt een vrij grote sociale woonwijk.”

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften van het gewestplan Halle - Vilvoorde Asse (KB 07103/1977 en latere wijzigingen) niet opgeheven. Gezien het principeel akkoord en de ligging binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied, komt het gebied in aanmerking voor ontwikkeling en is er geen strijdigheid met de gewestplanbestemming. Gezien de ligging binnen de afbakening, de nabijheid van voorzieningen (school, kerkhof,...) en de korte afstand tot het historisch centrum van Halle en het station, komt het gebied in aanmerking voor een stedelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke beoordeling:

d) Behoudens enkele eengezinswoningen in open verband, die als een logisch verderzetten van het woonlint kunnen beschouwd worden, worden er ook gestapelde en gekoppeldewooneenheden gepland. Verder wordt er ook in bezoekersparkings voorzien. Principeel kan er ingestemd worden met dit programma.

e) Voor enkele kavels wordt er voorzien in het oprichten van vrijstaande woningen met een voorgevelbreedte van 6m en twee bouwlagen af te werken met een plat dak. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimaal 3m breed, soms zelfs breder. Dit is een algemeen gekend bebouwingsconcept dat op de voorgestelde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Naargelang de voorschriften kunnen er ook 2 gebouwen van 18m breed; 3 bouwlagen hoog en met een kroonlijsthoogte van ca. 5m opgericht worden: Het betreft de middelste kavels van de verkaveling. Een gebouw met appartementen en een maximaal ingevuld gabariet zoals voorzien strookt niet met het karakter van de plaats, aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en biedt geenszins een voor de plaats aangepaste overgang tussen de bebouwing van de achtergelegen wijken de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat. De bestaande gebouwen binnen het woonlint beschikken overwegend over 1 of 1.5 tot 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De wooneenheden van de sociale huisvesting bestaan uit gekoppelde, grondgebonden woningen van 1 of 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De naastgelegen oude hoeve, een uitzondering in de straat wat het volume en het gabarit betreft, beschikt over twee hoge bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

Volgens artikel 4.1.1. van het randfederatieplan van Halle (verordening van 4 oktober 1976), zijn 3 bouwlagen toelaatbaar. Gezien er echter in de omgeving een overwicht aan eengezinswoningen aanwezig is, is het wenselijk dat het voorliggend project dan ook dit type van woning na blijft streven en geen appartementsbouw. De mogelijkheden van het randfederatieplan kunnen niet voorbijgaan aan de vereiste van een goede harmonische integratie, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de plaats. Gezien de aard

van de bestaande woningen in de omgeving, is de plaats enkel geschikt om een hoger aantal bouwlagen dan 2 toe te laten indien de derde bouwlaag niet overal volledig benut wordt.

Op de hoorzitting van 2014 werd door de aanvrager duidelijk te kennen gegeven dat het niet de bedoeling is om dit maximale volume volledig te benutten, maar dat het gaat om het {Stapelen van eengezinswoningen", niet om appartementsbouw. Mits ervoor te zorgen dat er maximaal 2 wooneenheden boven elkaar gestapeld worden die samen niet meer dan 3 bouwlagen innemen; er gevarieerd wordt in de dakrandhoogtes of de bouwdieptes; niet het hele beschikbare volume volgebouwd wordt en er verspringingen in de voorgevelbouwlijn voorzien worden, wordt er voldoende volumespel en luchtigheid in het bouwblok aangebracht waardoor men niet de aanblik van een klassiek, dominant appartementsgebouw zal krijgen. Het concept van gestapelde woningen is maar ruimtelijk verdedigbaar op de voorgestelde locatie indien voor de kavels 6 t.e.m. 12, de hierboven aangehaalde ontwerpprincipes ook vertaald worden in de bouwaanvraagplannen.

De verkavelingsvoorschriften zetten de grote lijnen uit, zijnde de maximale volumes : waarbinnen gebouwd kan worden. De voorschriften leggen niet opdat de maximale bebouwbare zones qua volume ook effectief maximaal bebouwd moeten worden, zodat de afweging van de vermelde ingrepen om het gebouw minder dominant te laten overkomen dient te gebeuren bij de ruimtelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

Het concept van twee gestapelde woningen is een meer vernieuwende ontwerpvorm dan een klassiek appartementsgebouw van 3 naast en 3 boven elkaar gelegen appartementen. Deze aanpak moet gestimuleerd worden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Principeel is dit concept zeker ruimtelijk aanvaardbaar op voorgestelde locatie en brengt het de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Het gaat immers enkel over de middelste kavels binnen de projectzone die volgens dit concept uitgewerkt zullen worden. De kavels aan beide uiteinden, zullen iets klassieker opgevat worden als overgang naar de bestaande bebouwing.

f) De site valt, zoals gesteld in het principeel akkoord binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Halle dat een minimale dichtheid van 25wo/ha oplegt. Indien er over gewaakt wordt dat de gekoppelde en gestapelde woonblokken niet de aanblik krijgen van een appartementsgebouw, maar werkelijk de aanblik van wat ze zijn: maximaal twee gestapelde woningen, én men ervoor zorgt dat het volume van deze constructie doorbroken wordt door te variëren in bouwdieptes, te werken met een wisselende voorgevelbouwlijn en met het niet volledig invullen van minimaal de tweede en de derde bouwlaag, vormt de voorgestelde dichtheid van ca. 27wo/ha een goede overgang tussen het stedelijk gebied en de bestaande dichtheid in de omgeving. Het gaat immers over de afwerking van een residentiële woonwijk als overgang naar een open ruimtegebied.

g) Daarnaast beschrijft de aanvrager het verkavelingsconcept ook nog als "wonen in een boomgaard" omdat over een deel van de site nu ook al een rij oude fruitbomen staat. Een sterk boomgaardlint in de voortuin werkt als een filter tussen het privaat en het openbaar domein enerzijds en anderzijds als een ruimtelijk begeleidend element om de overgang naar de open ruimte te vormen. In de project-MER-screening wordt (verkeerdelijk) aangegeven dat de hoogstamfruitbomen gekapt zullen worden. Dit door de aanvrager aangegeven en ruimtelijk te verdedigen concept zal voor een verantwoorde ruimtelijke invulling van de plaats zorgen.

Een aantal ruimtelijke aanzetten, geheel eigen aan de locatie, om tot een voor de plaats gewenste goede aanleg te komen aan de hand van het concept wonen in een boomgaard waaronder het behoud en verbetering van de grachten (achteraan de kavels), de verbreding van de centrale gracht op kavel 6; het verderzetten van de hoogstamfruitbomenrij over alle voortuinen; het aanbrengen van uniformiteit binnen de Voortuinen, evenals het beperken van de zijdelingse perceelsrandbegroeiing in de voortuinstrook - zoals allemaal aangegeven in de voorafgaandelijke motiveringsnota van 2012, zitten opnieuw vervat in de motivatienota gevoegd bij deze verkavelingsaanvraag en zullen in het stedenbouwkundig ontwerp voldoende vertaald moeten worden. Deze elementen zullen ertoe leiden dat het behoud van de beekvallei als belangrijke groenstructuur" zoals vermeld in de voorwaarde van het principieel, akkoord, gerealiseerd zal, worden. Het staat de verkavelaar vrij om dit op een eigen creatieve manier te doen die dan als 'best practice' voor anderen kan dienen. Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag zal extra aandacht uitgaan naar de concrete invulling van deze elementen.

h) Door de inplanting van de carports voor de woning zullen deze visueel heel sterk het straatbeeld beïnvloeden. Gezien carports in alle mogelijke materialen en vormen kunnen uitgevoerd worden is het noodzakelijk om hierin eenvormigheid te brengen, anders wordt het straatbeeld visueel onherroepelijk negatief verstoord. Alle woningen moeten van eenzelfde carport voorzien worden. Gezien bij het verkavelingsontwerp nog niet geweten is welke bouwstijl er effectief gerealiseerd zal worden moet er bij de stedenbouwkundige aanvraag, waarbij alle detailplannen en materialen wel gekend zijn op toegezien worden dat de carports uniform ontworpen worden. Een verkavelingsvoorschrift heeft tot doel een zekere ordening vast te leggen, niet om één enkel specifiek bouw materiaal of -stijl op te leggen, zodat de vrije architecturale expressie aan banden wordt gelegd.

Daarnaast dienen op enkele kavels de carports in breedte beperkt te worden tot de breedte van de woningen. Dit is maximaal 6m carport per kavel. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden. Dit is om er voor te zorgen dat de normale ingroening van de woning aan de hand van groenaanleg in de zijdelingse bouwvrije stroken, ook maximaal zichtbaar zal blijven vanaf de straat. Een tweede reden om de carports te beperken in de breedte is dat er dan meer ruimte vrijkomt in de voortuinen en hoogstamfruitbomen makkelijker aangeplant kunnen worden overeenkomstig met de hoogstambomen die er al voorkomen. Het versmallen van slechts enkele carports betreft een zeer kleine aanpassing die niets wezenlijks aan het verkavelingsconcept wijzigt. Ze doet er geen afbreuk aan integendeel ze versterkt enkel de conceptvisie.

i) Het voorzien van bergingen onder de carports voor tuinspullen, fietsen en huisvuil, zoals vervat in de verkavelingsvoorschriften is in de voortuinstrook niet aangewezen. Ze zullen eerder bijdragen tot een verwaarloosd beeld van de voortuinen en doen het strakke uniforme karakter en de openheid die beoogt worden teniet. Nergens in Vlaanderen worden deze functies aan een voortuin gekoppeld. Deze bergingen in de voortuin bieden ook geen meerwaarde voor het boomgaardconcept. In de achtertuinen kunnen ter compensatie kleine tuinhuisjes toegelaten worden tegen de achterste perceelsgrenzen om tegemoet te komen aan de behoefte aan (tuin)berging bij de grondgebonden woningen. Voor de kavels waar er geen grondgebonden woningen worden opgericht kan gedacht worden aan een 'buitenkastberging' bij de private buitenruimten. Immers laten de verkavelingsvoorschriften toe dat er gebruik gemaakt kan worden van het vrijstellingenbesluit. Wel moet er opgemerkt worden dat door de klassieke functies van het bijgebouw op te splitsen deels in de voortuin voor wat betreft de garage en voor de andere functies naar de tuinzone (fietsen, tuinberging, huisvuil, etc.) in de tuinzones bijgebouwen tot 40m² overdreven zijn, nu de

garagefunctie nimmer naar de achtertuin verplaatst zal worden. De bijgebouwen in de achtertuin moeten daarom beperkt worden tot 20m². Dit kan als een voorwaarde, als afwijking op het vrij toepassen van het vrijstellingenbesluit, opgelegd worden. Op deze wijze worden, zonder dat het boomgaardconcept wordt aangetast, de voor- en de achtertuin op een ordentelijke wijze ingedeeld.

Mits rekening te houden met de nodige, kleine aanpassingen, is dit concept van boomgaardwonen met een uniforme voortuinaanleg over de private kavelgrenzen heen ruimtelijk aanvaardbaar op de voorgestelde locatie. De goede ruimtelijke ordening van de plaats wordt erdoor niet in het gedrang gebracht. Hiermee is ook voldaan aan de voorwaarde: "kwaliteitsvolle afwerking van de overgang tussen bebouwing en open ruimte (voorkanten)", zoals vermeld in het principiële akkoord.

j) Kavel 1 wordt ingericht als een publieke bezoekersparking, Een bezoekersparking is immers nodig gezien men anders een te hoge parkeerdruk legt op het openbaar domein gelegen in een landelijke context. De Gaasbeeksesteenweg is zeer smal en heeft een wegdek in kasseien. Er kan amper veilig geparkeerd worden. Verder vormt de Gaasbeeksesteenweg een belangrijke schakel in het regionaal fietsnetwerk. Groenelementen, boomgaarden en voldoende parking dragen bij aan een aangenaam leef- en woonklimaat. Het inrichten van kavel 1 als een publieke parking is ruimtelijk aanvaardbaar en wenselijk op de voorgestelde locatie.

Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat het fietspad ter hoogte van de site van de kasseiweg gescheiden wordt via deels een lage groene haag en deels via een smalle kasseistrook. Bij de aanleg van de oprijlanen moet de doorsnijding van deze openbare groenstrook tot een minimum beperkt worden. Voor de stroken kasseien kunnen, zoals aangegeven op de simulatieschetsen uit de motiveringsnota, na aanleg van de oprijlanen de overige delen eveneens beplant worden met lage hagen. Deze werkzaamheden aan het openbare domein kunnen gebeuren in overleg met de gemeente.

k) Op kavel 1 worden bezoekersparkings gebundeld aangelegd. Met dit concept kan ingestemd worden. Het project strekt zich immers uit over een lengte van ca. 170m langs een zeer smalle gemeenteweg waar parkeren op de straat niet aangewezen is.

Met de dubbele carports in de voortuin, deels te gebruiken door verschillende eigenaars, blijft er weinig ruimte over voor bezoekersparkings op eigen terrein.

De verkavelaar wenst deze parking op kavel I, na aanleg, gratis over te dragen aan de stad om deze mee op te nemen in het openbaar domein. Echter besliste het schepencollege op 23 augustus 2013 om deze kavel niet op te nemen in het openbaar domein en de aanleg ervan evenals de aanleg van de haagstructuren te catalogeren onder de omgevingswerken die dienen gerealiseerd te worden alvorens de kavels kunnen vervreemd of verhuurd worden (alvorens het verleiden van de verkavelingsakte). Dit kan als een last aan de vergunning gekoppeld worden. Op basis van art. 4.2.17. kunnen deze aanlegwerken wel mee vergund worden met de huidige verkavelingsaanvraag.

Het concept van 'gratis grondafstand voor inlijving bij het openbaar domein' is een gekend principe bij verkavelings- en stedenbouwkundige aanvragen. Hierbij kan het gaan over verbredingen aan de straat, publieke parkings of parken, etc. Het staat de gemeente vrij om deze door de aanvrager naar voren geschoven grondoverdracht al dan niet te aanvaarden, te verruimen, te beperken of uit te sluiten in functie van haar specifiek beleid inzake het beheer van haar openbaar domein.

...

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

- *het goed is gelegen binnen de contouren van het PRUP "afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Halle";*
- *de aanvrager beschikt over een principieel akkoord; het ontwikkelen van het goed is niet langer strijdig met de gewestplanvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied;*
- *door de nabijheid van voorzieningen, het historisch centrum; het station en doordat het binnen de afbakeningslijn gelegen is, komt het goed in aanmerking voor een stedelijke ontwikkeling met een bijhorende woondichtheid van 25 of meer wo/ha; het gaat om een duurzaam en optimaal ruimtegebruik;*
- *het concept van meerdere woningtypologieën, waaronder het meer vernieuwende concept van twee gestapelde ééngezinswoningen (in plaats van de klassieke appartementsbouw), is ruimtelijk aanvaardbaar; bij de latere architecturale uitwerking moet erover gewaakt worden dat er voldoende volumespel en luchtigheid in het bouwblok aangebracht wordt;*
- *de vernieuwende bouwvormen bevinden zich in het midden Van de verkaveling; aan beide uiteinden worden de meer klassieke bebouwingsvormen gehanteerd als overgang naar het bestaande woonlint;*
- *het concept van het "wonen in een boomgaard" aan de hand van uniforme gebouwen en voortuinen, is op de specifieke plek ook ruimtelijk aanvaardbaar; er wordt daarbij vertrokken vanuit de bestaande ruimtelijke structuur zoals grachten, glooiingen, hoogstamfruitbomen, open agrarisch landschap, etc. en die worden allemaal versterkt; zo behoudt de plek haar eigen identiteit;*
- *een sterk boomgaardsint in de voortuin werkt als een filter tussen het privaat en het openbaar domein enerzijds en anderzijds als een ruimtelijk begeleidend element om de overgang naar de open ruimte te vormen;*
- *door op enkele kavels de breedte van de carport te beperken tot 6m, is er meer ruimte voor het aanplanten van hoogstammen in de voortuin en wordt het zicht op de ingroeningen van de zijdelingse bouwvrije stroken gegarandeerd; hiertoe wordt een voorwaarde gekoppeld aan de vergunning;*
- *bergingen voor tuinspullen, fietsen, afval, etc. horen principieel thuis in de achtertuin; dit kan via het toepassen van het vrijstellingenbesluit zoals vervat in de voorschriften; echter moet er wel een limiet aan de oppervlakte van het bijgebouw gegeven worden van 20m², omdat de garagefunctie al vervat zit in de voortuinstrook; hiertoe wordt een voorwaarde gekoppeld aan de vergunning;*
- *door de aanleg van een voldoende grote bezoekersparking wordt het parkeerprobleem niet afgewimpeld op het openbare domein;*
- *de bezoekersparking zal op privaat domein en op kosten van de verkavelaar ingericht worden; met het voorzien van een bezoekersparking kan ruimtelijk ingestemd worden gezien de beperkte breedte van de straat; - de aanvraag voldoet aan het grond- en pandendecreet; er wordt een voldoende ruim bescheiden woonaanbod (8 wooneenheden) voorzien in het verkavelingsontwerp;*
- *het ontwerp voldoet aan de 3 specifieke aandachtspunten vermeld in het principieel akkoord;*

...

Dat is de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partijen vorderen met aangetekende brieven van 22 oktober 2018 tevens de vernietiging van drie individuele omgevingsvergunningen verleend binnen de huidig bestreden verkavelingsvergunning. Deze dossiers zijn bij de Raad bekend onder de rolnummers 1819-RvVb-0144-A, 1819-RvVB-0162-A en 1819-RvVb-0171-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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 nemen een eerste middel uit de schending van de artikelen 4.3.1, §1, 4.7.23 en 5.6.6, §2 VCRO, artikel 5.1.1 van koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit); het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur in samenhang met de onwettigheid van het principiële akkoord.

De verzoekende partijen lichten het eerste middel als volgt toe :

“ ...

Doordat, het bestreden besluit werd afgeleverd op basis van een principiële akkoord van de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant, dat zoals uit de hieronder opgenomen toelichting manifest onwettig is,

Terwijl, uit de in het middel aangehaalde bepalingen blijkt dat het bestreden besluit niet kon worden afgeleverd zonder voorafgaand principiële akkoord een noodzakelijke voorwaarde is, voor de wettigheid van het bestreden besluit,

En terwijl, nu dit principiële akkoord onwettig is, daarmee meteen ook het bestreden besluit onwettig is, nu dit principiële akkoord een noodzakelijke voorwaarde is, voor de wettigheid van het bestreden besluit,

Zodat, het bestreden besluit onwettig is in de mate het is gebaseerd op een principiële akkoord dat met schending van de wet tot stand kwam.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

Het principiële akkoord is onwettig omwille van volgende redenen:

1. Het principiële akkoord is kennelijk niet conform met het lokaal woonbeleid.

Artikel 5.6.6.§2 VCRO schrijft onder meer het volgende voor:

...

In het principiële akkoord overweegt de deputatie omtrent de inpassing in het lokaal woonbeleid:

“Het woonuitbreidingsgebied ligt binnen de toekomstige perimeter van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle en is binnen de goedgekeurde versie aangeduid als mogelijk te ontwikkelen woongebied in het kader van het sociaal objectief in een gemengd woonaanbod.” (principiële akkoord p. 2)

Evenwel was dit RUP nog niet goedgekeurd, het is uiteraard niet toegestaan een motivatie te funderen op basis van een beleid dat nog niet werd goedgekeurd destijds.

Voor wat betreft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het gewoonweg onjuist dat het woonuitbreidingsgebied WU2 aangesneden kan worden. Integendeel, op p. 81 (deel 3.2.2.10. Aansnijding reservegebieden na planningstermijn (10 jaar)) van het richtinggevend deel wordt uitdrukkelijk gesteld wat volgt:

“WU2, dat eveneens grenst aan de sociale woonwijk “Windmoleken”, komt niet prioritair in aanmerking voor nieuwe woongelegenheden. De bestemming blijft echter wel behouden.”

Tevens haalde de PSA in zijn vorige verslag (zie bijlage 4) terecht aan dat in de bindende bepalingen van GRS een limitatieve lijst van de prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden werd opgenomen. Woonuitbreidingsgebied WU2, waarbinnen de projectsite is gesitueerd, komt niet voor in deze limitatieve lijst. (verslag PSA p. 5) Om onduidelijke redenen is dit argument niet meer terug te vinden in het huidige verslag van de PSA.

Het principiële akkoord negeert dit alles en stelt dat de eventuele verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied “Windmoleken” in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle verder afgewogen diende te worden. (principiële akkoord p. 3).

Nochtans luidt het richtinggevend deel van het structuurplan als volgt:

*“Zowel bij het op de markt brengen van het totaal aanbod als bij het gefaseerd aansnijden van het perceelsaanbod **zijn er voldoende mogelijkheden in stedelijk gebied zonder dat woonreservegebieden of woonuitbreidingsgebieden op grootschalige wijze dienen aangesneden te worden.***

In kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle, stelt de stad dan ook voor om samen met de provincie initiatieven te nemen om het potentieel aanbod daadwerkelijk te realiseren. Daarbij wordt gedacht aan de realisatie van diverse woonprojecten zoals reeds omschreven, verdichting, optrekken van aantal bouwlagen enz...In dit structuurplan neemt de stad reeds een aantal initiatieven voor haar stadskern. Diverse van die initiatieven zijn opgenomen in BPA's en maken voorwerp uit van nog op te maken RUP's. De stad merkt op dat de provincie vanuit haar functie steeds nauw betrokken was en is bij deze processen.

De stad is er zich van bewust dat de provincie zich het recht wenst voor te behouden om de uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken vast

te leggen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. De stad herhaalt dat zij wel degelijk haar taakstelling wil opvangen maar door een geleidelijke en gecontroleerde groei. **Dit impliceert dat tenzij een nieuwe behoefte daadwerkelijk wordt aangetoond, de reservegebieden zo lang mogelijk worden gevrijwaard.** Concreet: vraagt de stad alle reservegebieden (met name de reservegebieden voor woonwijken en de **woonuitbreidingsgebieden** volgens het gewestplan) in het stedelijk gebied:

1. **Niet aan te snijden** binnen de looptijd van dit structuurplan;
2. Tot nader aantonen van de behoeften te bestemmen voor gebruik op zeer lange termijn.”

(GRS richtinggevend deel p. 17)

Anders dan wordt aangegeven in het principiële akkoord kan de ontwikkeling dan ook totaal niet worden ingepast in het GRS, wel integendeel. Het GRS stelt uitdrukkelijk dat de gemeente ervoor kiest de woonuitbreidingsgebieden niet aan te snijden, tenzij wanneer het niet anders kan in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle. Zoals reeds gezegd: er is tot op heden geen goedgekeurd RUP.

Dit knelpunt beseffende, werd in het advies van de gemeente aan de deputatie een poging gedaan om WU2 te bestempelen als “restperceel gelegen aan een uitgeruste weg” dat als uitzondering werd opgenomen in het GRS. (Richtinggevend deel, p. 17)

Volkomen terecht heeft de PSA in vorige zijn verslag hieromtrent (onder meer) geoordeeld als volgt:

“De afwijkmogelijkheid om woonuitbreidingsgebieden alsnog aan te snijden, zoals vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, is niet van toepassing op het gebied WU2, gezien dit gebied WU2 geen klein verspreid gelegen gebied is, maar wel een volwaardig gebied waarop een voldoende groot aantal wooneenheden opgericht kunnen worden ter sturing van de gemeentelijke woonbehoefte en bijhorend aanbodbeleid. De verwijzing naar deze afwijking uit het structuurplan is bijgevolg irrelevant.” (vorige verslag PSA p. 5, zie ook de bemerking omtrent omzendbrief RO/2002/03 in dit verslag p. 6)

Opnieuw zijn deze bedenkingen echter niet meer terug te vinden in het huidige verslag van de PSA. Nochtans zijn zowel de feiten als de aanvraag identiek gebleven.

De ontwikkeling kan dan ook kennelijk niet ingepast worden in het lokaal woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Over dit alles wordt in het principiële akkoord met geen woord gerept. Het akkoord is alleen al op dit punt dan ook manifest strijdig met artikel 5.6.6.§2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en met het zorgvuldigheidsbeginsel.

2. Het principiële akkoord houdt geen rekening met de bepalingen van het PRS en het RSV

Vermits in de memorie van toelichting bij het Grond- en Pandendecreet uitdrukkelijk wordt gesteld dat het principiële akkoord gemodelleerd wordt naar de figuur van het planologisch attest (Parl. St., 2012(2008-2009), Nr. 1) moet bij het onderzoek naar het principiële akkoord de deputatie ook rekening houden met de bepalingen van het PRS en het RSV. (P-J. Defoort, “De doorwerking van het Grond- en Pandendecreet in de ruimtelijke ordening: het sociaal en bescheiden woonaanbod, wonen in eigen streek, woonuitbreidingsgebieden en kapitaalschadecompensatie” in B. Hubeau,

W. Vandevyvere en G. Debersaques, (ed.) *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Die Keure 2010, 545)

Inderdaad worden in het principieel akkoord van 6 februari 2014 bij punt II “Juridische Basis” naast artikel 5.6.6.§2 VCRO het RSV en het PRS aangehaald. Ofschoon opgenomen in de “Juridische basis” hult het besluit zich echter in stilzwijgen omtrent de bepalingen van beide structuurplannen.

Bovendien loopt het principieel akkoord zonder schroom vooruit op het nog niet eens goedgekeurde PRUP “afbakening kleinstedelijk gebied Halle”. Vanuit dat opzicht wordt de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied opgenomen in het principieel akkoord reeds opgedrongen ten aanzien van latere planinitiatieven, en dit alles zonder enige motivering terzake.

Nochtans is het principieel akkoord, analoog aan een planologisch attest, de grond om in afwachting van het RUP reeds af te wijken van het bestaande gewestplan. Dit toekomstig RUP dient in overeenstemming te zijn met het PRS en het RSV, reden te meer waarom de bepalingen ervan dienen te worden onderzocht in het principieel akkoord.

Ook op dit punt is het principieel akkoord bijgevolg onwettig, aangezien het strijdig is met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en met het motiveringsbeginsel.

In eerste instantie wijst beroeper erop dat, naar analogie met het planologisch attest, de onwettigheid van het principieel akkoord ook de onwettigheid van de verkavelingsvergunning tot gevolg heeft. Immers de Raad van State oordeelde reeds:

Nu dit planologisch attest in casu prima facie voorkomt als een constitutief onderdeel van een complexe rechtshandeling die tot de bestreden vergunning heeft geleid, kan de gebeurlijke onwettigheid ervan tot de schorsing en vernietiging van die vergunning leiden. (RvS 18 maart 2008, nr. 181.258, punt 5.2.2.)

Indien Uw Raad desalniettemin zou oordelen dat de onwettigheid van het principieel akkoord op zichzelf niet de onwettigheid van het bestreden besluit tot gevolg heeft, dient het akkoord in toepassing van artikel 159 Gw. buiten toepassing te worden gelaten. Bij gebreke van een principieel akkoord is het bestreden besluit derhalve onwettig vermits het een project vergunt in strijd met artikel 5.6.6.§2 VCRO en artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit.

Nu het door de deputatie afgeleverde principieel akkoord een reglementair karakter heeft, kan de Raad voor Vergunningsbetwistingen artikel 159 er probleemloos op toepassen.

Voor zover Uw Raad van oordeel zou zijn dat artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet niet op dit principieel akkoord kan worden toegepast, is het evident dat de onwettigheid van het principieel akkoord ook de onwettigheid van het bestreden besluit meebrengt, nu dit principieel akkoord de noodzakelijke voorwaarde is voor de afleverbaarheid van het bestreden besluit.

In de rechtsleer wordt dit tevens beaamt:

“Als slotbedenking kan nog worden opgemerkt dat de ontvanger van een principieel akkoord er alle belang bij heeft dat de deputatie haar beslissing goed motiveert, nu

een onwettig principieel akkoord kan leiden tot de onwettigheid van de stedenbouwkundige vergunning in uitvoering van het principieel akkoord.”¹

...

2.

De verwerende partij antwoordt :

“ ...

De verzoekende partijen verduidelijken niet op welke wijze en in welke mate de bestreden beslissing strijdig zou zijn met artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit of het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is op dit punt onontvankelijk.

Een individuele bestuurshandeling past in een concreet geval een rechtsregel toe op een bepaalde persoon of zaak, terwijl een verordenende bestuurshandeling een rechtsregel met een algemene draagwijdte formuleert die bestemd is om in een onbepaald aantal gevallen te worden toegepast.

Artikel 5.6.6, §2, eerste lid VCRO bepaalt:

...

Uit deze bepaling blijkt dat het principieel akkoord van de deputatie een individuele bestuurshandeling is, waarvan de begunstigde de aanvrager van de vergunning is.

Het principieel akkoord - in casu verleend op 06.02.2014 (stuk 29.f) - is daarenboven een bestuurshandeling die rechtsgevolgen teweegbrengt en die derhalve kan (moet) worden aangevochten voor de bevoegde rechtsmacht, in casu de Raad van State.¹ Aangezien de verzoekende partijen deze rechtshandeling niet hebben aangevochten voor de Raad van State binnen de voorziene termijn van zestig dagen na kennisname ervan – in casu ten laatste op het ogenblik van de kennisgeving van de bestreden beslissing, namelijk op 29.04.2014 -, is deze definitief geworden.

Bijgevolg is het middel, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

Ten overvloede merkt de verwerende partij het volgende op:

Artikel 5.6.6, §2, tweede lid VCRO bepaalt:

...

Deze mogelijkheid – woonuitbreidingsgebieden ontwikkelen via een principieel akkoord van de provincie - is een uitvloeisel van het Vlaams regeerakkoord waarin onder meer het volgende wordt overwogen (stuk 29.a):

- Alle gemeenten en private partners krijgen de kans, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden op hun grondgebied aan te snijden. Er zal ook een oplossing gezocht worden voor gemeenten waar vandaag geen woonzones noch woonuitbreidingsgebieden meer voorhanden zijn.*

Het litigieuze perceel maakt deel uit van het woonuitbreidingsgebied Windmoleken dat bijna volledig is ontwikkeld.

Het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Halle (verder: GRS, zie stuk 29.b) stelt het volgende over dit nog niet aangesneden gebied, waarbij het litigieuze perceel is aangeduid als WU2 (GRS, richtinggevend gedeelte, bladzijde 81):

- WU1, aansluitend bij de sociale woonwijk "Windmoleken", komt niet prioritair in aanmerking voor nieuwe woongelegenheden. Aansnijding van dit grootschalige gebied zou een verdere uitdeining betekenen van het stedelijke weefsel en een aantasting van de momenteel nog waardevolle open ruimte. De bestemming blijft echter wel behouden.*
- WU2, dat eveneens grenst aan de sociale woonwijk "Windmoleken", komt niet prioritair in aanmerking voor nieuwe woongelegenheden. De bestemming blijft echter wel behouden.*

Verder wordt, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook aangeeft in het verslag, het volgende gesteld over deze woonuitbreidingsgebieden (GRS, richtinggevend gedeelte, bladzijde 17):

De stad is zich er van bewust dat de provincie zich het recht wenst voor te behouden om de uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken vast te leggen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. De stad herhaalt dat zij wel degelijk haar taakstelling wil opvangen maar door een geleidelijke en gecontroleerde groei. Dit impliceert dat tenzij een nieuwe behoefte daadwerkelijk wordt aangetoond, de reservegebieden zo lang mogelijk worden gevrijwaard. Concreet: vraagt de stad alle reservegebieden (met name de reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan) in het stedelijk gebied:

- 1. niet aan te snijden binnen de looptijd van dit structuurplan;*
- 2. tot nader aantonen van de behoeften te bestemmen voor gebruik op zeer lange termijn.*

Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor:

- reservegebieden voor woonwijken en woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben. Indien deze kavels aan uitgeruste infrastructuur liggen, mogen zij wel worden ingevuld los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder dat hiertoe een RUP moet worden opgemaakt;*
- (...)*

De stad wenst de finale uitspraken over de reservegebieden deel te laten uitmaken van het overleg bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. Binnen dit proces wil de stad in nauw overleg met de provincie nagaan of en hoe de reservegebieden verder kunnen worden aangesneden of juist gevrijwaard worden.

Aldus blijkt uit het GRS dat finale uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden, dus ook over het gebied Windmoleken, deel zullen uitmaken van het overleg bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle.

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle is de kennisgevingsnota (MER) voorgelegd aan het publiek van 09.01.2014 tot en met 09.03.2014. Daarnaast is er in april een visienota opgemaakt door de provincie Vlaams-Brabant (beide documenten zijn eveneens beschikbaar op de website van de provincie).

In de kennisgevingsnota (MER) wordt overwogen het gebied Windmoleken te behouden als woonuitbreidingsgebied (stuk 29.c, bladzijde 26). Op bladzijde 68 van de kennisgevingsnota wordt uitdrukkelijk het volgende overwogen:

[figuur]

Ook in de visienota wordt de mogelijke ontwikkeling van het gebied Windmoleken via een principieel akkoord van de provincie bevestigd (stuk 29.d, bladzijde 165).

Op 28.01.2014 heeft de gemeenteraad een voorafgaand positief advies gegeven over de ontwikkeling van het litigieuze gebied (stuk 29.e).

Op 06.02.2014 heeft de provincie in een principieel akkoord bevestigd dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en in andere openbare beleidsdocumenten (stuk 29.f):

(...)

Inpassing in het lokaal woonbeleid en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het woonuitbreidingsgebied ligt binnen de toekomstige perimeter van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle en is binnen de goedgekeurde visie aangeduid als mogelijk te ontwikkelen woongebied in het kader van het sociaal objectief in een gemengd woonaanbod.

(...)

Volgens artikel 5.6.6 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de deputatie te bevestigen dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Halle is een fasering uitgetekend voor het aansnijden van bouwmogelijkheden. De eventuele verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' diende in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle verder afgewogen te worden. Voorliggende vraag handelt over één van de twee nog vrijliggende delen van het woonuitbreidingsgebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, aangeduid als het WU1 en het WU2. Het aangeduide gebied WU2 betreft het onderwerp van het bouwberoepdossier van de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad van de stad Halle formuleerde volgend advies op de aanvraag tot principieel akkoord over de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken':

o Gunstig advies voor het in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan aangeduide woonuitbreidingsgebied WU2 gelegen langsheen de Gaasbeeksesteenweg.

o Gunstig advies voor de gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied WU1 aan de bestaande reeds gerealiseerde uitgeruste wegen. De verdere ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied vereist nog voorafgaandelijk overleg tussen de stad, de provincie en de grondeigenaar Woonpunt Zennevallei ten einde duidelijkheid te verkrijgen over de programmatorische invulling van het gebied.

De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied kan ingepast worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het provinciaal afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle.

(...)

Deze beslissingen zijn volledig conform artikel 5.6.6, §2, tweede lid VCRO genomen.

Uit het voorgaande vloeit duidelijk voort dat - gelet op een samenlezing van het GRS en de kennisgevingsnota (MER) in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle - op het ogenblik van het principieel akkoord een ontwikkeling mogelijk was. De verwerende partij merkt in dat verband nog op dat ondertussen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Halle' is goedgekeurd op 26.09.2016, en dat, - zoals de bestreden beslissing op uitvoerige wijze motiveert – het projectgebied in aanmerking komt voor een stedelijke ontwikkeling gelet op de ligging binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied, de nabijheid van voorzieningen (school, kerkhof,...) en de korte afstand tot het historisch centrum van Halle en het station.

De verzoekende partijen gaan met hun uiteenzetting volledig voorbij aan het feit dat de uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden deel kunnen uitmaken van het 'overleg' bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle (GRS, bladzijde 17). Het is daarbij, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, geenszins vereist dat het provinciaal uitvoeringsplan over de afbakening van het kleinstedelijk gebied definitief moet zijn aangenomen, wat overigens afbreuk zou doen aan de flexibiliteit van het principieel akkoord. Het lokaal woonbeleid kan volgens artikel 5.6.6, §2, tweede lid VCRO voortvloeien uit het GRS en desgevallend uit andere openbare documenten, zoals het geval is in casu.

Uit het GRS, het overleg in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied en de beslissingen van de gemeenteraad en de deputatie blijkt overduidelijk dat het litigieuze gebied, gelet op het lokaal woonbeleid, kan worden aangesneden. Bijgevolg is noch artikel 5.6.6, §2 VCRO, noch artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit geschonden.

Aangezien in het principieel akkoord en in de bestreden beslissing melding wordt gemaakt van het GRS, het overleg binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle en het advies van de gemeenteraad van 28.01.2014, ligt er evenmin een schending voor van de formele motiveringsplicht.

Naast hun opportuiniteitskritiek op het zogenaamde lokaal woonbeleid, stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing ten onrechte geen rekening houdt met de bepalingen van het PRS en het RSV.

Nog afgezien van het feit dat artikel 5.6.6, §2, tweede lid VCRO duidelijk bepaalt op grond van welke documenten het principieel akkoord van de deputatie kan worden ingepast binnen het lokaal woonbeleid - en het PRS en RSV hiervan geen deel uitmaken -, stelt de verwerende partij vast dat de verzoekende partijen niet verduidelijken welke bepalingen van het PRS of RSV zouden zijn geschonden.

Nochtans vereist artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13.07.2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (verder: procedurebesluit) dat het verzoekschrift een omschrijving bevat van "de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur" en van "de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden".

Aangezien dit niet is gebeurd in het verzoekschrift en het evenmin aan de verwerende partij toekomt om het middel dienaangaande uit te werken, is het middel op dit punt onontvankelijk.

...

3.

De tussenkomende partij beantwoordt het eerste middel als volgt :

“ ...

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de verkaveling van tussenkomende partij gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied, en dat een verkaveling binnen dergelijk gebied in casu vergund kan worden op grond van het principiële akkoord dat de deputatie bij (eerder) besluit van dezelfde datum heeft gegeven met de aansnijding van het gebied. De deputatie maakt dus toepassing van art. 5.6.6 §2 VCRO, dat luidt:

... ”

Het is dus duidelijk dat de bestreden verkavelingsvergunning steunt op het principiële akkoord van de deputatie met het aansnijden van het gebied, en niet op andere mogelijke vergunningsgrondslagen voor aansnijding van een woonuitbreidingsgebied dat nog niet (volledig) geordend werd middels een BPA. Verzoekende partijen verwijzen dus ten onrechte naar het oude verslag van de PSA dd. 22 januari 2014 waarin wordt ingegaan op de vraag of de betrokken percelen zouden kunnen beschouwd worden als restpercelen om aldus ontwikkeld te worden op grond van art. 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. Verzoekende partijen kunnen echter niet dienstig verwijzen naar dit oude verslag aangezien dit dateert van vóór het gunstig advies van de gemeenteraad van Halle dd. 28 januari 2014 aan de deputatie Vlaams-Brabant in verband met de afgifte van een zgn. principiële akkoord voor het aansnijden van de resterende, onbebouwde delen WU1 en WU2 van het woonuitbreidingsgebied waarin wordt gesteld dat het WU2 binnen de plaatselijke ruimtelijke context beschouwd kan worden als restpercelen gelegen aan een uitgeruste weg die zonder woonbehoeftestudie en zonder RUP kunnen aangesneden worden. Door de afgifte van het principiële akkoord door verwerende partij dd. 6 februari 2014 is dit verslag van de PSA bijgevolg volledig achterhaald.

Verzoekende partijen nemen vervolgens aan dat het principiële akkoord formeel gemotiveerd zou moeten zijn, en beroepen zich op de bepalingen van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991. Zij voeren herhaaldelijk aan dat het principiële akkoord qua juridisch statuut gelijkgesteld dient te worden met een planologisch attest. Welnu, met betrekking tot de planologische attesten heeft de Raad van State geoordeeld dat de verplichting tot motivering van dergelijk attest voortvloeit uit het besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, niet uit de formele motiveringswet. Luidens art. 5, §2, eerste lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest doet de bevoegde overheid "in" de beslissing over de aanvraag tot planologisch attest een "gemotiveerde" uitspraak over het behoud van het bedrijf op de huidige locatie in de huidige schaal, de voorgestelde uitbreiding op korte termijn en de voorgestelde uitbreiding op lange termijn. De beslissing over de aanvraag tot planologisch attest valt dan ook niet onder de bepalingen van de Formele Motiveringswet, want deze wet is slechts suppletoir toepasselijk (RvS NV Aannemingen Grond- en afbraakwerken Mortelmans, nr. 220.063, 28 juni 2012). In dit geval schrijft art. 5.6.6 §2 VCRO duidelijk de draagwijdte van de motiveringsplicht in verband met een principiële akkoord voor: de deputatie dient in het akkoord te bevestigen "dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten". Er geldt dus slechts een beperkte, doelgebonden motiveringsplicht op grond van de lex specialis (wat de motiveringsplicht betreft) in de VCRO.

Bij concreet nazicht van de motivering van het besluit van 6 februari 2014 houdende afgifte van het principiële akkoord, dient vastgesteld dat dit besluit perfect gemotiveerd werd.

In het principieel akkoord wordt een correcte situering van de gronden gegeven, van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied WU2, en wordt de evt. ontwikkeling getoetst aan het GRS Halle (met verwijzing naar het advies van de gemeenteraad) en het provinciaal ruimtelijk beleid.

In verband met de toetsing aan het ruimtelijk beleid, dient overigens in herinnering gebracht te worden dat de gemeenteraad en de deputatie in dit verband over een zeer ruime beoordelingsmarge beschikken. Het gaat hier immers bij uitstek over de aanwending van een beleidsbevoegdheid, waarop de Raad ingevolge de scheiding der machten slechts marginaal toezicht mag houden. De Raad van State heeft in het kader van de beoordeling van een planologisch attest reeds geoordeeld dat de bevoegde overheid bij de uitvoering van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan beschikt over een ruime beoordelingsbevoegdheid, en dat de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de overheid bij de uitoefening van de bedoelde bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Hetzelfde geldt voor de beoordeling van een planologisch attest aangezien deze aanvraag dient te worden getoetst aan het ruimtelijk structuurplan (RvS Garage Van Asch Willy, nr. 204.650 van 3 juni 2010).

Wat het GRS betreft, sluit de deputatie zich aan bij de visie van de gemeenteraad van Halle, zoals vertolkt in het advies van 28 januari 2014. In dit advies wordt door de gemeenteraad duidelijk het standpunt ingenomen dat het betrokken gebied WU2 te beschouwen is als een perceel dat in aanmerking komt voor ontwikkeling op grond van de uitzondering die het GRS maakt voor “reservegebieden voor woonwijken en woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben.” Indien deze kavels aan uitgeruste infrastructuur liggen, mogen zij wel worden ingevuld los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder dat hiertoe een RUP moet worden opgemaakt.” (p. 17 richtinggevend gedeelte). Verder in het advies stelt de gemeenteraad – terecht – vast dat het hier gaat om restpercelen aan een bestaande weg, die dus zonder woonbehoeftestudie en zonder RUP kunnen aangesneden worden. Verzoekers verwijzen opnieuw naar het oude verslag van de PSA, waarin gesteld werd dat WU2 een “volwaardig gebied [is] waarop een voldoende groot aantal wooneenheden opgericht kunnen worden ter sturing van de gemeentelijke woonbehoefte en bijhorend aanbodbeleid”. Zoals hierboven reeds aangetoond is het verslag op dit punt echter volledig achterhaald zodat verzoekende partijen hier niet dienstig naar kunnen verwijzen. De bewering dat zowel de feiten als de aanvraag identiek gebleven zou zijn, gaat uiteraard niet op nu het verslag zoals reeds vermeld dateert van vóór 28 januari 2014 en dus van vóór voormeld gunstig advies van de gemeenteraad. De desbetreffende percelen zijn overigens inderdaad voldoende groot om een aantal woongelegenheden in te richten, maar ze vormen onbetwistbaar een reststrook langs de Gaasbeeksesteenweg die geen verdere ordening behoeft. Gezien de vorm en de ligging, kan geen andere – kwalitatieve – ordening gegeven worden aan deze percelen dan de ordening uitgetekend in het verkavelingsplan van tussenkomende partij.

Wat het provinciaal ruimtelijk beleid betreft, verwijst de deputatie naar “de goedgekeurde visie” met betrekking tot de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. Het desbetreffende PRUP was destijds nog in voorbereiding, maar er werd toentertijd reeds een visienota opgemaakt in opdracht van het provinciebestuur waar de deputatie haar beslissing op kon steunen (stuk 13; nota bekend gemaakt via de website van de provincie). De kennisgevingsnota in verband met het plan-MER heeft ter inzage gelegen van 9 januari

2014 tot en met 9 maart 2014. Binnen deze visienota, die gebaseerd is op besprekingen met de stad Halle, wordt voor het resterend gebied Windmoleken een “ontwikkeling via vergunningenbeleid – eventueel principieel akkoord en/of gemeentelijk RUP voor de herbestemming, ordening en randvoorwaarden” in het vooruitzicht gesteld (p. 165). Het besluit van 6 februari 2014 correspondeert dus perfect met de inhoud van deze visienota. Verzoekers stellen dat de deputatie ten onrechte zou vooruitlopen op de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle, maar ook deze kritiek is onterecht. Bij het nemen van haar beslissing op 6 februari 2014 kan de deputatie uiteraard alleen maar toetsen aan de bestaande beleidsinstrumenten. Het is een zaak van zorgvuldig bestuur dat op dat ogenblik rekening wordt gehouden, in de eerste plaats met het GRS Halle, en zuiver aanvullend met een reeds opgemaakte visienota in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. Voor het overige tonen verzoekers nergens aan op welk punt de beslissing van de deputatie dan wel strijdig zou zijn met het lokaal woonbeleid, het RSV of het PRS Vlaams-Brabant. In de motiveringsnota en de aanvraag van tussenkomende partij (stukken 14 en 11) wordt aangetoond dat er geen strijdigheid bestaat. Het is alleszins niet de taak van Uw Raad om in de plaats van de verzoekende partijen te gaan zoeken waar er zeggezegd een onverenigbaarheid van het principieel akkoord met deze beleidsdocumenten zou bestaan (quod non).

...

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen bijkomend het volgende toe:

“ ...

A) Ontvankelijkheid van het middel

...

Artikel 5.1.1. van het inrichtingsbesluit bevat het bestemmingsvoorschrift voor woonuitbreidingsgebieden en artikel 4.3.1,§1 VCRO verbiedt de vergunningverlenende overheid de vergunning af te leveren wanneer ze strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Nu beroepers in hun verzoekschrift zeer uitvoerig hebben uiteengezet dat er niet op geldige wijze is afgeweken conform artikel 5.6.6.§2 VCRO kan verwerende partij niet ernstig volhouden dat onduidelijk is in welke mate een schending zou voorliggen van de in het middel aangehaalde bepalingen.

Beroepers geven in hun verzoekschrift in het middel zelf aan dat de vergunning niet kon worden afgeleverd zonder voorafgaand principieel akkoord. Zulks behoeft op zich geen verdere toelichting vermits artikel 4.3.1,§1 VCRO uitdrukkelijk stelt dat de vergunningverlenende overheid de vergunning weigert indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.

Een uitdrukkelijk verbod om een vergunning af te leveren voor zover niet voldaan is aan een afwijkingsregeling behoeft als dusdanig uiteraard geen verdere verduidelijking, des te meer nu verzoekers in hun beroep extenso aantoonden waarom aan voormelde afwijkingsregeling niet is voldaan.

Beroepers citeren bovendien uit het door hen aangevoerde middel en de toelichting bij het middel:

...

Het middel is derhalve ontvankelijk.

B) Gegrondheid van het middel

...

*Beroepers benadrukken met klem dat het adagium *lex specialis derogat legi generali* geen toepassing vindt voor wat betreft de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.*

De wet is integendeel wel degelijk van toepassing op de bijzondere regelen, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen dan die bepaald in de voorgaande artikelen. (zie artikel 6 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen)

Het (schorsings)arrest van de Raad van State waarnaar verwezen wordt, doet aan voormeld principe absoluut geen afbreuk, nu de overweging waarop klaarblijkelijk gedoeld wordt, luidt als volgt:

“Luidens artikel 5, §2, eerste lid van hetzelfde besluit doet de bevoegde overheid “in” de beslissing over de aanvraag tot planologisch attest een “gemotiveerde” uitspraak over het behoud van het bedrijf op de huidige locatie in de huidige schaal, de voorgestelde uitbreiding op korte termijn en de voorgestelde uitbreiding op lange termijn. Die voorgeschreven motiveringsplicht is op het eerste gezicht niet minder streng dan deze voorgeschreven door de formele motiveringswet. De bestreden beslissing over de aanvraag tot planologisch attest lijkt dan ook niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet te vallen.”

Hoe tussenkomende partij tot de conclusie komt dat er in casu slechts een beperkte, doelgebonden motiveringsplicht zou bestaan is beroepers dan ook een raadsel.

*Voor zover een specifieke wet een beperkte, doelgebonden, en bijgevolg minder strenge, motiveringsplicht zou voorschrijven is de motiveringswet onverkort van toepassing. (Zie ook I. Opdebeeck en A. Coolsaet, (eds.), *Formele motivering van bestuurshandelingen*, Administratieve Rechtsbibliotheek, Die Keure 2013, p. 102 e.v.)*

Verwerende partij betoogt in haar antwoordnota dat het principiële akkoord definitief is, nu het niet werd aangevochten bij de Raad van State. Verwerende partij gaat uit van een onvolledige lezing van het middel, waarin tevens verwezen wordt naar de toepassing van artikel 159 Gw.

Anders dan verwerende partij voorhoudt op p. 11 van haar antwoordnota kan het principiële akkoord niet beschouwd worden als een “individuele bestuurshandeling, waarvan de begunstigde de aanvrager van de vergunning is”. Het principiële akkoord heeft inderdaad betrekking op de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied “Windmoleken”, in het GRS aangeduid als WU1 en WU2, waarbij WU1 overigens een beduidend grotere oppervlakte heeft dan WU2. (zie onderstaande figuur) Het middels het bestreden besluit vergunde project situeert zich enkel binnen WU2. De bewering als zou er slechts 1 begunstigde zijn van het principiële akkoord strookt dan ook niet met de feiten.

[figuur]

Verwerende partij verwijst naar het “overleg” bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle zoals vermeld op p. 17 van het richtinggevend deel van het GRS. Tussenkomen de partij verwijst naar het marginaal toezicht van Uw Raad ten aanzien van de beleidsbevoegdheid bij de uitvoering van het richtinggevend gedeelte van een GRS. Inderdaad wordt in het richtinggevend deel van het GRS (p. 17) verwezen naar het overleg bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle bij de totstandkoming van de nog op te maken RUP's. Er is echter nog geen definitief RUP. Aansluitend bij de verwijzing op p. 17 staat echter ook de uitdrukkelijke vraag gericht aan de provincie om de reservegebieden niet aan te snijden binnen de looptijd van het structuurplan.

Verwerende en tussenkomen de partij negeren het feit dat in de bindende bepalingen van het GRS een limitatieve lijst van de prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden werd opgenomen, waarin het woonuitbreidingsgebied WU2 niet werd opgenomen. Verwerende en tussenkomen de partij negeren het feit dat de PSA zulks eveneens heeft opgemerkt en dat deze vaststelling niet werd weerlegd in het principiële akkoord (dat inderdaad naderhand werd opgesteld), noch in het bestreden besluit.

Zoals beroepers reeds uiteenzetten in de toelichting bij het middel blijkt ook uit geen enkel ander deel van het GRS enig voornemen om over te gaan tot de aansnijding van het betrokken woonuitbreidingsgebied, wel integendeel. In het richtinggevend deel wordt uitdrukkelijk gesteld dat WU2 niet prioritair in aanmerking komt voor nieuwe woongelegen heden.

Tussenkomen de partij argumenteert dat beroepers de motieven van het oude PSA-verslag niet meer kunnen aanhalen om te stellen dat dit PSA verslag zou gerelateerd zijn aan een mogelijke toepassing van 5.1.1 Inrichtingsbesluit. De juiste inhoud van de motieven is echter ontegensprekelijk tevens van belang voor de beoordeling van de wettelijkheid van het principiële akkoord, daar deze (zoals aangetoond in de uiteenzetting van het middel), zichzelf manifest tegenspreken. Indien een overheid adviezen tegensprekt, dient zij dit telkenmale uitvoerig te motiveren.

Verwerende en tussenkomen de partijen beklagen zich erover dat beroepers niet aantonen dat er strijdigheid zou zijn met het PRS en het RSV. Evenwel stellen beroepers dat er van enige motivering met betrekking tot het PRS en RSV totaal geen sprake is. Nochtans is deze motivering vereist, nu het een voorafname betreft om in afwachting van een toekomstig RUP reeds af te wijken van het bestaande gewestplan.

Tussenkomen de partij beweert dat in de motiveringsnota en de aanvraag van tussenkomen de partij zou worden aangetoond dat er geen strijdigheid met het RSV en PRS voorligt. De Raad van State verduidelijkte in dat verband onlangs nog als volgt:

“Het is niet aan de aanvrager om de motivering van een vergunningsbesluit aan te brengen, zeker niet nu de formele motivering in de beslissing zelf moet zijn opgenomen.”
(RvS, 5 februari 2015, nr. 230.106)

Het middel is aldus gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor het verkavelen van een terrein in dertien kavels voor woningbouw en een veertiende kavel voor de aanleg van een publieke parking. Het wordt niet betwist dat de betrokken percelen conform het vigerende gewestplan in woonuitbreidingsgebied moeten worden gesitueerd.

2.

Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor

...”

Artikel 5.6.6, §2 VCRO luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“ ...

§2 Buiten de gevallen, vermeld in § 1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf(...).”

...”

3.

Uit de niet-betwiste gegevens van het (administratief) dossier blijkt dat het betrokken woonuitbreidingsgebied tot op heden niet werd geordend. De percelen zijn weliswaar gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied rond Halle’ maar dit plan kan niet beschouwd worden als ‘een beslissing van de overheid over de ordening van het gebied’ in de zin van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit. Het betrokken provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan laat de bestemming ‘woonuitbreidingsgebied’ uit het gewestplan immers onverlet.

De verwerende partij steunt haar beslissing op het principieel akkoord van 6 februari 2014, in uitvoering van artikel 5.6.6, §2 VCRO. Het principieel akkoord van de verwerende partij van 6

februari 2014 situeert, na een beschrijving van het woonuitbreidingsgebied en de aanvraag, de planningscontext. Er wordt verwezen naar het op dat ogenblik nog op te maken provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en het lokaal woonbeleid zoals uiteengezet in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Halle.

De overeenstemming van het aangevraagde met de vermelde planningscontext wordt in het principiële akkoord al volgt beoordeeld:

“ ...

Inpassing in het lokaal woonbeleid en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het woonuitbreidingsgebied ligt binnen de toekomstige perimeter van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halte en is binnen de goedgekeurde visie aangeduid als mogelijk te ontwikkelen woongebied in het kader van het sociaal objectief in een gemengd woonaanbod

[figuur]

Figuur: gewestplanuittreksel met aanduiding van de grens van het stedelijk gebied zoals vormgegeven in het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Halle'

Artikel 5.6.6. 52 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied, buiten de gevallen, vermeld in SI van datzelfde artikel, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, eerst kan worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principiële akkoord van de deputatie.

[figuur]

Figuur: uittreksel figuur visie fasering aansnijding woonuitbreidingsgebied, woonreservegebieden en binnengebieden

Volgens artikel 5.6.6. 52 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de deputatie te bevestigen dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Halle is een fasering uitgetekend voor het aansnijden van bouwmogelijkheden. De eventuele verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' diende in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle verder afgewogen te worden. Voorliggende vraag handelt over één van de twee nog vrijliggende delen van het woonuitbreidingsgebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, aangeduid als het WU1 en het WU2. Het aangeduide gebied WU2 betreft het onderwerp van het bouwberoepdossier van de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad van de stad Halte formuleerde volgend advies op de aanvraag tot principiële akkoord over de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken':

- *Gunstig advies voor het in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan aangeduide woonuitbreidingsgebied WIJ2 gelegen langsheen de Gaasbeeksesteenweg.*

- *Gunstig advies voor de gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied WUI aan de bestaande reeds gerealiseerde uitgeruste wegen. De verdere ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied vereist nog voorafgaandelijk overleg tussen de stad, de provincie en de grondeigenaar Woonpunt Zennevallei ten einde duidelijkheid te verkrijgen over de programmatorische invulling van het gebied.*

De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied kan ingepast worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het provinciaal afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle.

FORMELE STELLINGNAME over het al dan niet ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken'

De ontwikkeling van het gebied past binnen de visie van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halte. Het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' is opgenomen in de visie als mogelijk te ontwikkelen woongebied in het kader van het sociaal objectief in een gemengd woonaanbod. Een substantieel deel van het woonuitbreidingsgebied is reeds ontwikkeld als sociale woonwijk. Er zijn nog twee niet-aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied. Deze worden in het gemeentelijk structuurplan van Halle aangeduid als WUI en WU2. De verkavelingsaanvraag betreft het deel aangeduid als VVIJ2. Bij de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied moet bijzondere aandacht worden besteed aan (vooral van belang bij het deel WUI):

- *kwaliteitsvolle afwerking van de overgang tussen bebouwing en open ruimte (voorkanten);*
- *het behoud van de beekvallei als belangrijke groenstructuur;*
- *grotere sociale mix is wenselijk.*

De gemeenteraad van Halte heeft zich in zitting van 28 januari 2014 uitgesproken over voorliggende aanvraag tot principieel akkoord en verleende een gunstig advies.

...

De conclusie van het principieel akkoord luidt vervolgens:

“ ...

1. De deputatie kan principieel Instemmen met de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' te Halle en verleent overeenkomstig Artikel 5.6.6. 52 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening een principieel akkoord.

2. Het principieel akkoord betreft het deel WU1 zoals aangeduid in het gemeentelijk structuurplan Halle met als voorwaarde dat de verdere programmatische invulling van het gebied verduidelijkt zal moeten worden en zal moeten passen binnen een aanpak van een gemengd woonaanbod.

3. Het principieel akkoord betreft het deel WU2 zoals aangeduid in het gemeentelijk structuurplan Halle en waarop de verkavelingsaanvraag berust.

4. Dit besluit wordt verstrekt onder voorbehoud van overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, en onverminderd de bestaande openbare erfdienstbaarheden.

...”

4.

Het principieel akkoord vormt de rechtsgrond van de bestreden vergunningsbeslissing. Hoewel de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet de bevoegdheid heeft om de wettigheid van

het principieel akkoord te beoordelen, komt deze bevoegdheid wel toe aan de Raad. De verzoekende partijen kunnen bijgevolg voor de Raad de onwettigheid ervan opwerpen en vragen om het principieel akkoord conform artikel 159 Grondwet buiten toepassing te laten. Het principieel akkoord vormt een onderdeel van een complexe rechtshandeling, waarvan de onwettigheid kan worden aangevoerd in het kader van het vernietigingsberoep gericht tegen een vergunningsbeslissing die hierop gebaseerd is.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen de wettigheid van het principieel akkoord niet bij de Raad van State hebben aangevochten, belet hen niet om voor de Raad alsnog de toepassing van artikel 159 Grondwet in te roepen. Overigens is een positief principieel akkoord niet te beschouwen als een eindbeslissing in het kader van de vergunningsprocedure, en belet zulks niet dat de vergunningverlenende overheid gehouden is de daarop volgende vergunningsaanvraag zowel op haar verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften als op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ten gronde te beoordelen.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

5.

In de bestreden beslissing wordt de planologische verenigbaarheid van de aanvraag als volgt gemotiveerd :

“ ...

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. 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:

artikel 5:

...
In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt verduidelijkt hoe een overheid zich formeel over de ordening van een woonuitbreidingsgebied kan uitspreken. Over de ordening wordt beslist bij middel van een goedgekeurd BPAI een goedgekeurd gemeentelijk RUP in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan af een principieel akkoord. In voorliggend geval is het betrokken goed niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

b) De gemeenteraad van Halle heeft zich in zitting van 28 januari 2014 uitgesproken over voorliggende aanvraag tot principieel akkoord en verleende een gunstig advies. Op 6 februari 2014 heeft de deputatie een principieel akkoord verleend. Het betreft het deel WU2 van het woonuitbreidingsgebied Windmoleken zoals aangeduid in het gemeentelijk structuurplan van Halle en waarop deze verkavelingsaanvraag betrekking heeft:

“De ontwikkeling van het gebied past binnen de visie van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Halle. Het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' is opgenomen in de visie als mogelijk te ontwikkelen woongebied in het kader van het sociaal objectief in een gemengd woonaanbod. Een substantieel deel van het woonuitbreidingsgebied is reeds ontwikkeld als sociale woonwijk. Er zijn nog twee niet-aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied. Deze worden in het gemeentelijk structuurplan van Halle

aangeduid als WU1 en WIJ2. De verkavelingsaanvraag betreft het deel aangeduid als WU2. Bij de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied moet bijzondere aandacht worden besteed aan (vooral van belang bij het deel WU1):

- kwaliteitsvolle afwerking van de overgang tussen bebouwing en open ruimte (voorkanten);
- het behoud van de beekvallei als belangrijke groenstructuur;
- grotere sociale mix is wenselijk."

Met dit principiële akkoord is er een uitspraak over het gebied zodat ook particuliere verkavelingsaanvragen kunnen worden beoordeeld. Verder worden er drie punten geformuleerd waaraan het verkavelingsproject bijzondere aandacht moet besteden.

c) Daarnaast maakt het goed deel uit van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Halle" goedgekeurd bij MB op 26 september 2016. Binnen deze afbakening moet een 'stedelijk gebiedsbeleid' gevoerd worden. Dit wordt in het PRUP als volgt omschreven: Door de afbakening van het stedelijk gebied ontstaat een kader voor het voeren van een gericht stedelijk beleid en ontstaan mogelijkheden om:

- stimulansen te genereren via bijvoorbeeld strategische projecten in het kader van de afbakening zodat onderbenutte en verwaarloosde plekken opnieuw gebruikt worden;
- een hoger en kwaliteitsvoller aanbod aan openbaar vervoer uit te bouwen en de grotere spreiding in het buitengebied niet te realiseren een grotere verscheidenheid en een hogere kwaliteit van voorzieningen aan te bieden;
- verschillende en vernieuwende types van woningen te ontwikkelen die gericht zijn op de wijzigende gezinstypes;
- financiële stimuli te koppelen aan het wonen in het stedelijk gebied en in elk geval de kosten voor verplaatsingen vanuit de woning in te perken, bijvoorbeeld door het hoog aanbod aan allerhande voorzieningen;
- groene ruimtes, bossen en ruimte voor recreatie in en rond het stedelijk gebied (parken, stadsbossen, stukken natuurreservaat enz.) te vrijwaren en uit te bouwen;
- een evenwichtige concentratie van wonen en werken te ontwikkelen.

Er is niet alleen een duidelijk verschil in ruimtelijk beleid tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden. Ook binnen een stedelijk gebied is er ruimte voor variatie. Verschillende deelgebieden binnen eenzelfde stedelijk gebied kunnen eigen ontwikkelingen kennen. De verschillende kernen en woonomgevingen in een stedelijk gebied moeten bijvoorbeeld hun eigen identiteit behouden. Dit kan betekenen dat niet overal dezelfde dichtheid van woningen zal worden aangehouden."

Binnen het PRUP wordt de projectzone aangeduid als onderdeel van de residentiële woonlob Don Bosco'. Het PRUP stelt het volgende: 'De residentiële lobben zijn aan elkaar gegroeide historische uitlopers van de stads- en dorpskernen, verkavelingen en groepswoningbouwprojecten.

De Don Boscowijk is de lob ten westen van de stedelijke kern. De wijk ligt aan de oostzijde van Demaeghtlaan, achterliggend aan de grootschalige functies langs deze weg. Demaeghtlaan vormt door de verkeersdrukke en het straatprofiel een zekere barrière tussen Don Boscowijk en stedelijke kern. Naar het oosten waaiert de wijk uit door lintbebouwing langs de regionale en lokale invalswegen uit het Pajottenland: Ninoofsesteenweg, Lenniksesteenweg en Gaasbeeksesteenweg. De woonbebouwing bestaat zowel uit straten met gesloten bebouwing als straten en inbreidingsverkavelingen met open bebouwing. Het KTA en kerkhof zijn grote stedelijke functies in de wijk. Ten noorden van het KTA ligt een vrij grote sociale woonwijk."

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften van het gewestplan Halle - Vilvoorde Asse (KB 07103/1977 en latere wijzigingen) niet opgeheven. Gezien het principiële akkoord en de ligging binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied, komt het gebied in aanmerking voor ontwikkeling en is er geen strijdigheid met de gewestplanbestemming. Gezien de ligging binnen de afbakening, de nabijheid van voorzieningen (school, kerkhof,...) en de korte afstand tot het historisch centrum van Halle en het station, komt het gebied in aanmerking voor een stedelijke ontwikkeling.

...

6.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel als onderdeel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

7.

Overeenkomstig artikel 5.6.6, §2 VCRO kan een principiële akkoord om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden slechts verleend worden op voorwaarde dat de verwerende partij vaststelt dat de vooropgestelde ontwikkeling toegepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de aanvraag tot het bekomen van een principiële akkoord aftoetst aan een visienota opgemaakt in het kader van de opmaak van een plan-MER voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied rond Halle' en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Bij deze beoordeling beschikt de verwerende partij over een eigen appreciatiebevoegdheid. Het komt de Raad niet toe deze beoordeling ten gronde over te doen. Wel is hij bevoegd tot een wettigheidscontrole en dient de Raad na te gaan of de beoordeling gebaseerd is op een zorgvuldig gevoerd onderzoek, uitgaande van de juiste feitenvinding, en de hierop steunende eindbeslissing afdoende gemotiveerd en niet kennelijk onredelijk is.

8.1.

De Raad stelt vast dat de eindconclusie van het principiële akkoord haaks staat op de ter beoordeling in aanmerking genomen (openbare) beleidsdocumenten. De betrokken percelen vormen het woonuitbreidingsgebied WU2 en komen volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 3 september 2009, niet prioritair in aanmerking om ontwikkeld te worden gelet op de woonbehoefte :

“ ...

Voor het stedelijk gebied Halle werd de taakstelling in aantal bijkomende wooneenheden tot 2007, opgelegd door de provincie Vlaams-Brabant vastgelegd op 1980 wooneenheden. Gezien er in de periode tot 2007 reeds 1808 wooneenheden werden gerealiseerd kunnen deze in mindering worden gebracht wat resulteert in een resterende taakstelling van 172 wooneenheden. Indien dit cijfer vergeleken wordt met het resterend potentieel aanbod kan gesteld worden dat, na afweging van aanbod en behoefte, het potentieel aanbod nog steeds toereikend zal zijn zonder de reservegebieden aan te snijden.

Gezien de taakstelling in het stedelijk gebied wordt opgevangen waar vaak meergezinswoningen en hogere dichtheden dan 25 woningen/ha worden (en reeds zijn) gerealiseerd, is het eerder aangewezen om te rekenen met vereist aantal wooneenheden in vraag en aanbod dan met onbebouwde percelen.

Zowel bij het op de markt brengen van het totaal aanbod als bij het gefaseerd aansnijden van het perceelsaanbod zijn er voldoende mogelijkheden in stedelijk gebied zonder dat woonreservegebieden of woonuitbreidingsgebieden op grootschalige wijze dienen aangesneden te worden.

In kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle, stelt de stad dan ook voor om samen met de provincie initiatieven te nemen om het potentieel aanbod daadwerkelijk te realiseren. Daarbij wordt gedacht aan de realisatie van diverse woonprojecten zoals reeds omschreven, verdichting, optrekken van aantal bouwlagen enz... In dit structuurplan neemt de stad reeds een aantal initiatieven voor haar stadskern. Diverse van die initiatieven zijn opgenomen in BPA's en maken voorwerp uit van nog op te maken RUP's.

De stad merkt op dat de provincie vanuit haar functie steeds nauw betrokken was en is bij deze processen. De stad is zich er van bewust dat de provincie zich het recht wenst voor te behouden om de uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken vast te leggen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle. De stad herhaalt dat zij wel degelijk haar taakstelling wil opvangen maar door een geleidelijke en gecontroleerde groei. Dit impliceert dat tenzij een nieuwe behoefte daadwerkelijk wordt aangetoond, de reservegebieden zo lang mogelijk worden gevrijwaard. Concreet: vraagt de stad alle reservegebieden (met name de reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan) in het stedelijk gebied:

1. niet aan te snijden binnen de looptijd van dit structuurplan;
2. tot nader aantonen van de behoeften te bestemmen voor gebruik op zeer lange termijn.

Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor:

- reservegebieden voor woonwijken en woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben. Indien deze kavels aan uitgeruste infrastructuur liggen, mogen zij wel worden ingevuld los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder dat hiertoe een RUP moet worden opgemaakt;
- het woonreservegebied WR1 te Stroppen. Een deel van het reservegebied wordt omgezet in landbouw en recreatie en een deel blijft woonreservegebied niet prioritair aan te snijden. De rest wordt echter opgenomen in de afwerking van de bebouwingsrand aan de Brusselsesteenweg en kan prioritair op korte termijn worden afgewerk om mee invulling te geven aan de stedelijke functies die langsheen de steenweg voorzien worden;
- het woonuitbreidingsgebied WU4. Dit gebied is gelegen in de kern van Buizingen binnen het voorgestelde stedelijke gebied. Het aanpalende woongebied W16 kan alleen valabel gerealiseerd worden indien WU4 mee wordt aangesneden. Daar het een inbreidingsproject

in potentieel stedelijk gebied betreft wil de stad deze invulling ondersteunen. De invulling kan binnen de looptijd van dit structuurplan gebeuren.

... ”

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt uitdrukkelijk gesteld dat de gemeente een geleidelijke en gecontroleerde groei wenst en dat zij vooropstelt om de woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden te vrijwaren in het licht van de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied rond Halle’, tenzij de behoefte wordt aangetoond en een gebruik op lange termijn bestemd wordt. De aanvraag voldoet niet aan de uitzonderingen zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt als WU2 aangeduid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en kan niet gelijkgesteld worden met de uitzonderingen voorzien voor het woonreservegebied WR1 en het woonuitbreidingsgebied WU4.

Evenmin kan het aangevraagde worden beschouwd als enkele verspreid gelegen kavels binnen een voor het overige grotendeels ingevuld woonuitbreidingsgebied. Het aangevraagde vormt zelf een volwaardig deelgebied binnen dit woonuitbreidingsgebied aangezien de opsplitsing van het perceel in veertien afzonderlijke kavels aangevraagd wordt. Dit standpunt wordt nogmaals herhaald bij de uiteenzetting van het woonbeleid in buitengebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

“ ...

2.1.7.6. Reservegebieden

De reservegebieden blijven zo lang mogelijk gevrijwaard. Bijgevolg worden alle reservegebieden (met name de reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan) in het buitengebied:

- niet aangesneden binnen de looptijd van dit structuurplan;*
- tot nader aantonen van de behoeften bestemd voor gebruik op zeer lange termijn.*

Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ingevuld en die nog enkele kavels verspreid gelegen ter beschikking hebben. Indien deze kavels aan uitgeruste infrastructuur liggen, mogen zij wel worden ingevuld los van het verder aantonen van de woonbehoeften en zonder dat hiertoe een RUP moet worden opgemaakt.

... ”

Met betrekking tot de percelen van de aanvraag, in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als WU2, kan concreet het volgende teruggevonden worden:

“ ...

WU2, dat eveneens grenst aan de sociale woonwijk “Windmoleken”, komt niet prioritair in aanmerking voor nieuwe woongelegenheden. De bestemming blijft echter wel behouden.

... ”

Uit de geciteerde overweging kan afgeleid worden dat de stad Halle het WU2 ‘Windmoleken’ niet als één van de vooropgestelde uitzonderingen beschouwt. De voorliggende aanvraag beantwoordt niet aan de in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gestelde uitzonderingen. Daarenboven stelt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk dat het woonuitbreidingsgebied niet prioritair in aanmerking komt voor ontwikkeling.

8.2

Het principieel akkoord steunt daarnaast op een visienota van april 2012 opgesteld in het kader van de opmaak van een plan-MER ter voorbereiding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied rond Halle' en meer bepaald de overweging dat het aangevraagde volgens deze visienota gelegen is binnen een mogelijk te ontwikkelen woongebied.

Artikel 5.6.6, §2 VCRO verwijst naar een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of andere openbare beleidsdocumenten. Een visienota is slechts een eerste stap in het proces tot opmaak van een plan-MER en een ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer in het principieel akkoord wordt verwezen naar een visienota dient dit document met de nodige zorgvuldigheid in overweging genomen te worden gelet op het vroege stadium binnen de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De visienota verwijst naar het woonuitbreidingsgebied 'Windmoleken' dat eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het is onduidelijk of het aangevraagde, dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als WU2 wordt aangeduid, ook deel uitmaakt van de in de visienota aangeduide gewenste woonontwikkeling Windmoleken. De tussenkomende partij is immers geen sociale huisvestingsmaatschappij. Uit het principieel akkoord kan niet afgeleid worden in hoeverre de verwerende partij dit aspect heeft onderzocht. Uit het administratief dossier kan evenmin afgeleid worden wanneer de tussenkomende partij eigenaar is geworden van het terrein van de aanvraag.

In voorkomend geval komt deze visienota in tegenspraak met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat stelt dat de ontwikkeling van het WU2 niet prioritair is. Er wordt uitdrukkelijk geanticipeerd op :

“ ...

Concreet: vraagt de stad alle reservegebieden (met name de reservegebieden voor woonwijken en de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan) in het stedelijk gebied:

1. niet aan te snijden binnen de looptijd van dit structuurplan;

2. tot nader aantonen van de behoeften te bestemmen voor gebruik op zeer lange termijn

...”

In dit verband kan tot slot nog opgemerkt worden dat hoewel het principieel akkoord dateert van 6 februari 2014, de stad Halle in navolging van artikel 5.6.6, §2, derde lid VCRO tot op heden niet is overgegaan tot het opstellen van een voorontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Er kan geen bevestiging gevonden worden van de beweerde intentie van de stad Halle om tot ordening van het gebied over te gaan.

8.3

Het principieel akkoord wordt, gelet op voorgaande vaststellingen en overwegingen, conform artikel 159 Grondwet als onwettig buiten toepassing gelaten. De bestreden beslissing, die uitdrukkelijk op dit akkoord steunt, dient vernietigd te worden.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. INDEPLAATSSTELLING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Het toepasselijke artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer als volgt:

“ ...

§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen: (...)

§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

...”

De parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, in de bovenvermelde zin gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer (*Parl.St. VI.Parl. 2015-16, 777, nr. 1, p. 11*):

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...”

2.

Uit voormeld artikel, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, blijkt dat de Raad over een beperkte substitutiebevoegdheid beschikt om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

Uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de rechtsgrond voor de planologische verenigbaarheid van de bestreden beslissing steunt op het door de verwerende partij verleend principieel akkoord van 6 februari 2014, dat door de Raad evenwel wegens onwettigheid buiten toepassing wordt gelaten. Er is in hoofde van de verwerende partij dan ook een volstrekt gebonden bevoegdheid om de vergunning te weigeren, in navolging van de door de Raad vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. De Raad gaat over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling en weigert de gevraagde verkavelingsvergunning.

VIII. KOSTEN

1.

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Aangezien de bestreden beslissing wordt vernietigd, moet de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid worden. Er is derhalve grond om de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten ten belopen van 400 euro, evenals de door de verzoekende partijen gevorderde rechtsplegingsvergoeding, ten laste van de verwerende partij te leggen.

3.

De Raad is verder van oordeel dat het passend voorkomt om het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht ten laste van de tussenkomende partij te laten. De tussenkomende partij beslist immers zelf of ze eventueel (vrijwillig) tussenkomt en een eventuele tussenkomst, waarbij moeilijk kan worden ingeschat hoeveel partijen er desgevallend tussenkomen, mag naar het oordeel van de Raad de inzet van de procedure, ook niet voor de verwerende partij, nodeloos verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv MATEXI PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein op de percelen gelegen te 1500 Halle, Gaasbeeksesteenweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 75n en 75l.
3. De Raad weigert in toepassing van artikel 37 DBRC-decreet aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein op de percelen gelegen te 1500 Halle, Gaasbeeksesteenweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 75n en 75l.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, 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 7 januari 2020 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER