

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/S/1617/1153
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0438/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Ken SWOLFS2. mevrouw Hadewijch DE SAMBLANX <p>vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de bvba LANDMETERS- EN SCHATTINGSBUREEL FOQUE JAN2. de bvba DOMEIN SCHOTELMANS <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 BRUSSEL, Wolvengracht 38, bus 2</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 februari 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 14 december 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning met wegeaanleg verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel in 18 loten voor ééngezinswoningen op de percelen gelegen te 2200 Herentals Rode Leeuwstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 162G, 163, 165B/deel.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 mei 2017 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 29 mei 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 27 juni 2017.

Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

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

III. FEITEN

1.

De eerste tussenkomende partij dient op 31 augustus 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van gronden in 18 percelen voor ééngezinswoningen (vrijstaande en half-open bebouwing) met aanleg van nieuwe wegenis” op de percelen gelegen te 2200 Herentals, Rode Leeuwstraat.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 oktober 2009 tot en met 31 oktober 2009, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke milieudienst van de stad Herentals adviseert op 25 september 2009 gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer, adviseert op 8 oktober 2009 voorwaardelijk gunstig.

De technische dienst van de stad Herentals adviseert op 13 oktober 2009 gunstig.

De brandweer van Herentals adviseert op 20 oktober 2009 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 27 oktober 2009 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening adviseert op 28 oktober 2009 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals adviseert op 20 september 2010 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Toetsing aan de wetgeving

De voormelde percelen liggen deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied volgens het geldende gewestplan Herentals-Mol (KB 28/7/1978).

De bestemming van de kavels voldoet aan de geldende voorwaarden voor woongebieden en woonuitbreidingsgebieden van het gewestplan, daar als hoofdbestemming wonen wordt aangegeven.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

De site is gelegen binnen de begrenzing van de dorpskern Morkhoven, een kern in het buitengebied. Dit betekent dat een dichtheid van minstens 15 woningen/ha moet worden gerealiseerd. Het ontwerp staat voor een dichtheid van ca. 16 woningen/ha. Om te voorkomen dat een al te hoge dichtheid wordt bereikt in aansluiting met het agrarische open landschap, waartegen deze verkaveling aanleunt wordt afgeraden om een al te hoge dichtheid na te streven tot 20 woningen per hectare. Er moet worden voorkomen dat een te hoge dichtheid de draagkracht van de omgeving en de leef-/woonkwaliteit in het gedrang brengt.

Het net overschrijden van de minimale dichtheid die opgelegd wordt in de kernen van het buitengebied is op de voorliggende percelen echter wel te verantwoorden. Rekening houdend met de karakteristieken van de omgeving kan worden verantwoord dat 16 woningen per hectare worden opgericht.

...

BESLUIT

Het college constateert de sluiting van het openbaar onderzoek, weerhoudt de bezwaren niet en verleent volgend advies...

Gunstig onder volgende voorwaarden:

..."

De gemeenteraad van de stad Herentals keurt op 5 oktober 2010 het wegtracé goed en legt de lasten op voor uitrusting van het openbaar domein.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 december 2010 voorwaardelijk gunstig:

“...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ontworpen eengezinswoningen sluiten qua schaal en bebouwingstypologie aan op de karakteristieken van de omgeving. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er worden voldoende ruime afstanden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaantvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig verantwoord. De aanvraag wordt verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 14 december 2010, met herneming van haar advies van 20 september 2010 en van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 1 december 2010, een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: *niet OK*

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan (uitbreidingsgebied).

De overheid heeft in voorliggend geval nog niet over de ordening van het gebied beslist, noch betreft het een aanvraag tot groepswoningbouw.

In aanvulling op het voormeld KB wordt het gewestplanvoorschrift voor de woonuitbreidingsgebieden aangevuld met artikel 5.6.4 t.e.m. 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.6.5 meldt dat een gemeente woonuitbreidingsgebieden kan omzetten in woongebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg. Dit is in casu niet gebeurd. Artikel 5.6.6.§1 gaat dieper in op aanvragen door sociale woonorganisaties.

Indien geen van voorgaande gevallen van toepassing is, bepaalt artikel 5.6.6§2 dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of van een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van deputatie.

Voorliggende aanvraag beschikt niet over een principieel akkoord; bijgevolg kan geen verkavelingsvergunning worden afgeleverd.

De aanvraag is strijdig met het gewestplan en voldoet niet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 5.6.4 – 5.6.5 – 5.6.6).

Opmerking:

Wanneer een principieel akkoord wordt aangevraagd, wordt het dossier getoetst aan het lokaal woonbeleid, zoals het GRS.

Een eerste onderzoek van het GRS Herentals (BD 26.08.2010 en B.S. 17.09.2010) leert dat betreffend woonuitbreidingsgebied niet in aanmerking komt om ontwikkeld te worden. De confrontatie van woningvraag en –aanbod leert dat er een aanbodoverschot van 474 woningen is in het buitengebied (p.88 informatief gedeelte). Verder bepaalt het GRS in haar richtinggevend gedeelte (p.43) dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied in principe niet noodzakelijk is (gezien het theoretisch aanbodoverschot in woongebied).

9. GOEDE RO: niet OK

Aangezien de aanvraag strijdig is met het gewestplan en de bepalingen van de VCRO, is de toetsing met de goede ruimtelijke ordening in casu niet relevant.

...

Na de hoorzitting van 21 maart 2011 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 maart 2011 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning, overeenkomstig de plannen. De verwerende partij beslist:

“...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van gronden in 18 loten, bestemd voor ééngezinswoningen. Het betreft zowel vrijstaande (12 loten) als halfopen bebouwing (6 loten). Er wordt een nieuwe wegenis voorzien.

De site is gelegen binnen de begrenzing van de dorpskern Morkhoven, een kern in het buitengebied. Ten zuiden van voormelde aanvraag ligt agrarisch gebied. De andere omliggende percelen zijn gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

...

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

...

Conform het arrest RvS van 27 maart 2007, nr. 169.462, nv Vestabuild; RvS van 20 april 2004, nr. 130.386, Nijs; RvS van 23 juli 1999, nr. 81.906, Braeken; dient geoordeeld te worden dat er geen principieel akkoord vereist is voor een verkavelingsaanvraag die een woonuitbreidingsgebied globaal ordent, hetgeen in casus het geval is.

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

2. De gemeenteraad dient conform artikel 4.2.17.§2 een beslissing over de zaak van de wegen te nemen. De gemeenteraad van Herentals besloot in zitting van 05.10.2010 tot aanvaarding van nieuwe wegenis.

3. De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het terrein is een niet uitgeruste en onbebouwde grond, met een oppervlakte van 0,7ha, gesitueerd binnen een quasi volledig ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de kern van Morkhoven. De omgeving is landelijk en wordt, wat bebouwing betreft, gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde woningen. De woningdichtheid bedraagt ca. 16 woningen per ha.

Het ontwerp is bestemd voor eengezinswoningen, die wat schaal en bebouwingstypologie betreft, aansluiten op de karakteristieken van de omgeving en de privacy en lichtdoorgang in voldoende mate garanderen. Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden worden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegnahme van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn

stedenbouwkundig aanvaardbaar. In het kader van een functioneel ruimtegebruik dient in zuiver woongebied te worden gestreefd naar verdichting van de bestaande woonkernen. De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De aanvraag valt niet onder de toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Toch werd, op vraag van het college van burgemeester en schepenen voorzien in 10 % sociale kavels.

De aanvraag brengt, onder voorwaarden, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.
..."

2.

Mevrouw Hilde Biermans heeft met een aangetekende brief van 23 juni 2011 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van die beslissing. Met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0143 stelt de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van die beslissing onbepaald uit en met het arrest van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1403 vernietigt de Raad de vergunning van 24 maart 2011, en beveelt hij de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest. De vernietiging is onder meer als volgt gemotiveerd:

"...

A. Eerste middel

...

2.3.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij als volgt de overeenstemming van de aanvraag met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied:

"Conform het arrest RvS van 27 maart 2007, nr. 169.462, nv Vestabuild; RvS van 20 april 2004, nr. 130.386, Nijs; RvS van 23 juli 1999, nr. 81.906, Braeken; dient geoordeeld te worden dat er geen principiële akkoord vereist is voor een verkavelingsaanvraag die een woonuitbreidingsgebied globaal ordent, hetgeen in casu het geval is.

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

Deze motivering kan in casu niet volstaan ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing louter naar een aantal arresten van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, waaruit zij afleidt dat in woonuitbreidingsgebied verkavelingsvergunningen kunnen worden verleend die het gebied globaal ordenen, maar uit niets blijkt dat dit zo is voor de aanvraag van de tussenkomende partij.

'Gebied' in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit betekent overigens het volledig woonuitbreidingsgebied: de bestreden beslissing heeft alleen betrekking op een gedeelte van het betrokken woonuitbreidingsgebied en is dus geen beslissing "over de ordening van het gebied".

Uit het dossier blijkt dan ook niet dat over de ordening van het gebied beslist is, zoals bepaald in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

Dat de rest van het woonuitbreidingsgebied reeds werd aangesneden impliceert nog niet dat het perceel al definitief geordend is, integendeel bevestigt dit eerder dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, nog niet 'geordend' is.

2.4

De Raad oordeelt dat de bestreden verkavelingsvergunning evenmin betrekking heeft op groepswooningbouw, zoals de verwerende en de tussenkomende partij, in ondergeschikte orde, stellen.

Los van de vaststelling dat dit een motivering post factum is, wordt immers niet aannemelijk gemaakt dat de woningen gelijktijdig zullen worden gebouwd en dat ze een samenhangend geheel zullen vormen.

3.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

...

2.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing de verkaveling van een terrein in 18 loten voor zowel vrijstaande als halfopen eensgezinswoningen.

Het kan niet ernstig worden betwist dat het perceel van de verzoekende partij, dat rechtstreeks grenst aan de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling, behoort tot de voor het dossier "relevante" in de omgeving bestaande toestand.

Uit de aanvraag blijkt ook dat de bestreden beslissing ter hoogte van het perceel van de verzoekende partij met kavels 7 tot en met 12 de bouw van zes halfopen woningen beoogt.

De verzoekende partij maakt aannemelijk dat zij vanuit haar woning (minstens een deel van) deze woningen zal kunnen zien.

Het wordt niet betwist dat de bestreden verkavelingsvergunning leidt tot een woningdichtheid van circa 16 woningen per hectare en dat het perceel van de verzoekende partij een dichtheid heeft van 4,7 woningen per hectare.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend waarin zij wijst op de eventuele inkijk in haar woning en tuin.

In haar administratief beroepsverzoekschrift heeft de verzoekende partij aangevoerd dat de verkaveling contrasteert met haar perceel door het grote verschil in bebouwingsgraad en mogelijke bouwtypologie.

De verzoekende partij wijst daarbij op de kleine perceelsafmetingen en de toegelaten bijkomende mogelijkheid tot bouw van een tuinhuis van 12m² en aanleg van een zwembad van 30m².

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag leidt tot visuele hinder en een verstoring van haar privacy.

Uit het administratief dossier blijkt dat ook tijdens de hoorzitting van 21 maart 2011 opmerkingen geformuleerd zijn met betrekking tot onder meer de hoge bouwdichtheid en de mogelijke inijk.

Krachtens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO zijn de bouwdichtheid en mogelijke hinderaspecten relevante aandachtspunten bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Wanneer er bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, geldt bovendien dat de verwerende partij haar beslissing daarover des te zorgvuldiger moet motiveren.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij, op basis van de volgende motivering, dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Het terrein is een niet uitgeruste en onbebouwde grond, met een oppervlakte van 0,7ha, gesitueerd binnen een quasi volledig ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de kern van Morkhoven. De omgeving is landelijk en wordt, wat bebouwing betreft, gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde woningen. De woningdichtheid bedraagt ca. 16 woningen per ha.

Het ontwerp is bestemd voor eengezinswoningen, die wat schaal en bebouwingstypologie betreft, aansluiten op de karakteristieken van de omgeving en de privacy en lichtdoorgang in voldoende mate garanderen. Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden worden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. In het kader van een functioneel ruimtegebruik dient in zuiver woongebied te worden gestreefd naar verdichting van de bestaande woonkernen. De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...”

Dergelijke vage overwegingen zijn geen afdoende concrete toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verduidelijkt niet haar veronderstelling dat de afstanden “voldoende ruim” zijn.

Ook de verwijzing naar een “functioneel ruimtegebruik” volstaat niet om tegemoet te komen aan de concrete opmerkingen die (onder meer) de verzoekende partij geformuleerd heeft in haar bezwaarschrift en administratief beroepsverzoekschrift.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot stijlformules waaruit niet blijkt dat zij behoorlijk rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, waartoe onder meer het perceel van de verzoekende partij behoort.

4.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

...

Met een aangetekende brief van 23 juni 2011 vorderen de verzoekende partijen eveneens bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van 24 maart 2011. Met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0144 heeft de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing onbepaald uitgesteld en met het arrest met nummer A/1516/1404 van 9 augustus 2016 wordt het vernietigingsberoep verworpen bij gebrek aan voorwerp, gelet op de vernietiging van de beslissing van 24 maart 2011 in het arrest met nummer A/1516/1403.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de procedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 oktober 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

...

De aanvraag is deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

De overheid heeft in voorliggend geval nog niet over de ordening van het gebied beslist. Er is geen BPA, RUP of een verkaveling voor het hele woonuitbreidingsgebied goedgekeurd.

Het betreft geen aanvraag tot groepswooningbouw.

Er is geen bewijs dat de overheid over de ordening van het gebied heeft beslist.

Bijgevolg is de aanvraag strijdig met het gewestplan, tenzij de aanvraag zou voldoen aan de voorwaarden in artikels 5.6.4 t/m 5.6.6 VCRO.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In aanvulling op het inrichtingsbesluit wordt het gewestplanvoorschrift voor de woonuitbreidingsgebieden aangevuld met artikels 5.6.4 t.e.m. 5.6.6 VCRO.

Artikel 5.6.5 stelt dat een gemeente woonuitbreidingsgebieden kan omzetten in woongebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg. Dit is in casu niet gebeurd.

Artikel 5.6.6. §1 gaat dieper in op aanvragen door sociale woonorganisaties. De aanvrager is echter een particulier.

Indien geen van voorgaande gevallen van toepassing is, bepaalt artikel 5.6.6 §2 dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of van een

verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van deputatie.

Er werd geen principieel akkoord afgeleverd door de Deputatie.

De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

...

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

Er werd nog geen advies verleend door de Dienst Integraal Waterbeheer.

De aanvrager bezorgde aanvullende plannen, die voor advies werden voorgelegd aan de Dienst Integraal Waterbeheer, die nog geen advies verleende aan de aanvraag.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

Over het perceel van de aanvraag loopt Voetweg 16. De aanvraag legt volgende bestemmingen over deze voetweg: zachte berm/voetweg, wegenis en zone voor openbaar groen en speelterrein.

Indien geen speeltoestellen op de wegenis worden geplaatst, en de zachte bermen niet worden beplant met struiken of bomen, wordt door deze ingrepen de doorgang voor voetgangers niet verhinderd.

Er kan als voorwaarde worden opgelegd dat de buurtweg ten allen tijde moet worden vrijgehouden voor voetgangersverkeer.

12. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Omgeving

...

Toelichting

De bij de aanvraag voorgestelde verkavelingsvoorschriften zijn te summier om de ordening van de percelen voldoende te omschrijven, zodat ze aangevuld moeten worden. De vereiste aanvullingen worden besproken bij onderstaande beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het creëren van loten voor woningbouw is in overeenstemming met de bestemming woongebied. Het gedeelte van de aanvraag gelegen in woonuitbreidingsgebied is omwille van de redenen hoger aangehaald in strijd met het gewestplan en bijgevolg niet aanvaardbaar.

De mobiliteit in het gebied zal niet in het gedrang komen door de verkaveling: er wordt een nieuwe wegenis aangelegd die de nieuwe loten bereikbaar maakt. Het aantal loten is relatief beperkt, zodat er geen significante stijging zal zijn in het aantal vervoersbewegingen.

De bestaande trage wegen worden gevrijwaard, zodat het voetgangersverkeer en fietsverkeer wordt aangemoedigd.

Er moeten gezamenlijke parkeerplaatsen worden voorzien.

Op de loten is naast de eigen parkeerplaatsen geen ruimte voor bezoekersparkeren. Er zijn geen gezamenlijke parkeerplaatsen voorzien in de verkaveling. De wegenis is slechts 5m breed, zodat op straat parkeren geen optie is, omdat dan de doorgang wordt belemmerd, en dit een probleem zou kunnen vormen voor de hulpdiensten.

De percelen zijn kleiner dan de bestaande percelen in de Rode-Leeuwstraat. De maatvoering is wel ongeveer gelijk aan de grootte van de percelen in de aanpalende Korte Akker.

De woningdichtheid bedraagt 16 woningen per hectare. Gelet op de gewenste verdichting in het buitengebied, is deze dichtheid aanvaardbaar. De percelen zijn nog steeds voldoende groot om kwalitatief wonen mogelijk te maken. Alle kavels hebben een zijtuinstrook die minstens 3 m breed is, zodat de woningen voldoende ver uit elkaar zijn gelegen.

De aanvraag voorziet de bouw van een aantal gekoppelde 'woningen in halfopen configuratie. Dergelijke typologie komt reeds voor vooraan de Rode-Leeuwstraat en in Tempels. Aangezien de kavels voor halfopen bebouwing voldoende ruim zijn, is deze configuratie aanvaardbaar, aangezien ze zorgt voor een verscheidenheid in het woonaanbod.

Er dient te worden opgelegd dat de tuinstroken voldoende groot moeten zijn.

Niet alle percelen hebben een tuin die 10m diep is, een diepte die vaak als minimum wordt gehanteerd bij woningbouw in een landelijke omgeving. De ingetekende bouwstroken voor woningen zijn echter betrekkelijk ruim. Er kan als voorwaarde worden opgelegd dat de bouwstrook moet worden beperkt zoals in rood aangeduid op de plannen, zodat er steeds minimaal 10m tuin is op alle loten, en de bebouwingsgraad de draagkracht van de percelen niet overschrijdt.

De bouwhoogtes die worden opgelegd in de verkavelingsvoorschriften zijn aanvaardbaar. In de omgeving komt nog bebouwing met twee bouwlagen voor. De dakhelling moet tussen 35° en 55° bedragen. De combinatie van beiden zal zorgen voor een gewilde ritmiek. Bij de gekoppelde woningen moet worden opgelegd dat de woningen dezelfde kroonlijst en nokhoogte moeten hebben, en dat de woningen dezelfde dakhelling hebben. Tenzij beide burens hiervan schriftelijk afzien, moeten verplicht twee bouwlagen worden gebouwd.

De voorschriften stellen dat de gevels naast gevelsteen en sierbepleistering ook mogen worden opgetrokken in natuursteen, metaal of hout. Het gebruik van andere materialen dan gevelsteen of bepleistering kan echter maar beperkt worden toegestaan, om te vermijden dat de uniformiteit in de wijk wordt verstoord. Er kan worden opgelegd dat maximaal 25% van de gevels mag bestaan uit natuursteen, hout of metaal.

Er zijn voorschriften nodig m.b.t. de inrichting van de tuinen.

Aangezien de tuinen, hoewel groot genoeg, eerder beperkt van diepte zijn, kan het niet de bedoeling zijn dat ze worden volgebouwd met bijgebouwen. Daarom moet de oppervlakte aan bijgebouwen beperkt te worden tot een houten tuinhuisje met 12m², met een maximale nokhoogte van 3m.

Gelet op de beperkte tuindiepte van de meeste loten, zijn zwembaden enkel mogelijk bij loten 5, 6, 15 en 16. Deze zwembaden mogen maximale oppervlakte hebben van 20m². Op deze manier blijft voldoende tuinstrook over. De zwembaden moeten worden ingeplant op minstens 2m van de perceelsgrens zodat vermeden wordt dat bij het uitgraven van het zwembad grondverzakkingen bij de burens ontstaan.

Gelet op de landelijke omgeving, kunnen in de zij- en achtertuin enkel groene afsluitingen worden toegestaan, eventueel in combinatie met een open draadafsluiting. De afsluiting mag maximaal 2m hoog zijn. In de voortuin mag de afsluiting maximaal 60cm hoog zijn. Tevens kan in de voortuin een gemetseld muurtje met een maximale hoogte van 40cm worden toegestaan.

Om het open karakter van de verkaveling te behouden, mogen in de zijtuinstroken geen garages worden gebouwd, maar moeten carports worden gebouwd (kavels 1 t/m 4, kavels 7 t/m 14 en 17-18). De carport mag maximaal 6m diep zijn. De hoogte mag maximaal 3,5m bedragen. De carport moet minstens 2m achter de voorgevel worden ingeplant, zodat deze visueel geen verlengde vormt van de voorgevel, waardoor het open karakter van de verkaveling wordt behouden.

Bij kavels 5, 6, 15 en 16 moet een inpandige garage worden voorzien. Deze percelen zijn immers gelegen op het einde van de pijpenkoppen, zodat ze in de zichtassen zijn gelegen, waardoor het wenselijk is de ruimte tussen de woningen open te houden.

Opritten mogen maximaal 4,5 m breed zijn. De op het aangepaste plan voorziene opritten zijn niet aanvaardbaar, aangezien door de voorziene inplanting, de eventuele carports niet of moeilijk bereikbaar zijn. De opritten moeten worden aangelegd zoals in rood aangeduid op de plannen.

De bestaande bomenrij wordt behouden, zodat dit beeldbepalend element blijft bestaan en een zachte overgang blijft bestaan tussen woongebied en agrarisch gebied. Dit vormt een duidelijke meerwaarde.

Er zal geen buitenmaatse hinder ontstaan voor de aanpalenden. De tuinen zijn (na aanpassing van de plannen in rood,) voldoende diep. De woningen hebben een beperkte bouwhoogte, zodat geen buitenmaatse inkijk zal ontstaan bij de buurpercelen. Gelet op de beperkte bouwhoogte van de woningen, zal geen onaanvaardbare schaduwval ontstaan op de aanpalende percelen.

Er is beleidsmatig geen draagvlak voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied.

Beleidsmatig is er geen draagvlak voor de ontwikkeling van het perceel. Het perceel volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gelegen in woonuitbreidingsgebied 101.

In het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (deel II, 43) is opgenomen dat het woonuitbreidingsgebied niet kan worden aangesneden:

Niet, of beperkt te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden:

Gezien de ligging van de woonuitbreidingsgebieden in de hypothese van stedelijk gebied is een onvoorwaardelijke aansnijding niet evident. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is in het buitengebied in principe niet noodzakelijk (gezien het theoretisch aanbodoverschot in woongebied).

- De woonuitbreidingsgebieden 101, 102, 103 en 104 zijn alle gelegen in Noorderwijk of Morkhoven en buiten de hypothese van stedelijk gebied.*

...”

De hoorzitting vindt plaats op 25 oktober 2016. Naar aanleiding van de hoorzitting brengt de eerste tussenkomende partij bijkomende argumentatie bij.

De dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 24 november 2016 voorwaardelijk gunstig.

Naar aanleiding van het advies van de dienst Integraal Waterbeleid adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 29 november 2016 opnieuw om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Aanvullende beoordeling PSA : ongunstig

De dienst Integraal Waterbeleid verleende op 24 november 2016 gunstig advies aan de aanvraag, mits naleving van een aantal standaardvoorwaarden, en mits in de inspectieput R1 enkel een overstortdrempel op 9,40 mTAW richting put DR1 aanwezig is, en zeker geen vertraagde afvoer

De aanvraag doorstaat de watertoets mits deze voorwaarde wordt nageleefd

De aanvraag is in strijd met het gewestplan

De PSA concludeerde dat de aanvraag strijdig is met het gewestplan. Het betreft een woonuitbreidingsgebied: er is geen principiële akkoord, het betreft geen groepswooningbouw en er is geen plan dat de ordening van het gebied vastlegt.

Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid wijzigt niets aan dit legaliteitsbezwaar.

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag.

...”

De verwerende partij verklaart het beroep op 8 december 2016 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is mits op het opleggen dat het project moet worden uitgevoerd als groepswooningbouw in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

...

De perceel van de aanvraag is deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Het betreft een aanvraag tot verkaveling gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Uit het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen blijkt dat de aanvraag vergunbaar is mits als voorwaarde wordt opgelegd dat het project moet worden uitgevoerd als groepswooningbouw en mits de verkavelingsvoorschriften duidelijk maken dat er sprake is van één project.

De aanvraag doorstaat de watertoets mits het advies van de Dienst Integraal waterbeleid wordt nageleefd.

...

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

De aanvrager bezorgde aanvullende plannen die voldoende zijn om de hemelwaterberging te garanderen, op voorwaarde dat de specificaties in het advies van de dienst Integraal Waterbeleid van 24 november 2016 worden nageleefd.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

Over het perceel van de aanvraag loopt Voetweg 16. De aanvraag legt volgende bestemmingen over deze voetweg: zachte berm/voetweg, wegenis en zone voor openbaar groen en speelterrein.

Indien geen speeltoestellen op de wegenis worden geplaatst, en de zachte bermen niet worden beplant met struiken of bomen, wordt door deze ingrepen de doorgang voor voetgangers niet verhinderd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

Toelichting

De bij de aanvraag voorgestelde verkavelingsvoorschriften zijn te summier om de ordening van de percelen voldoende te omschrijven, zodat ze niet voldoende rechtszekerheid geven.

De vereiste aanvullingen aan de ontwerpverkavelingsvoorschriften worden besproken bij onderstaande beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Er moet duidelijk zijn dat sprake is van groepswooningbouw.

Het creëren van loten voor woningbouw past bij de omgeving aan de noordzijde, die reeds ontwikkeld is met eengezinswoningen die zijn opgericht in woonuitbreidingsgebied. Om in overeenstemming te zijn met het gewestplan, moet echter bij voorliggend project sprake zijn van groepswoningbouw. Er zal in de voorschriften worden opgelegd dat de woningen moeten worden opgericht als groepswoningbouw.

De mobiliteit in het gebied zal niet in het gedrang komen door de verkaveling .

Er wordt een nieuwe wegenis aangelegd die de nieuwe loten bereikbaar maakt. Het aantal loten is relatief beperkt, zodat er geen significante stijging zal zijn in het aantal vervoersbewegingen.

De bestaande trage wegen worden gevrijwaard, zodat het voetgangersverkeer en fietsverkeer wordt aangemoedigd.

Er kan op eigen perceel geparkeerd worden, zodat geen parkeerdruk zal ontstaan in de omgeving.

De schaal en typologie van de woningen zijn aanvaardbaar mits aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften

De bestaande bomenrij wordt behouden, zodat dit beeldbepalend element blijft bestaan en een zachte overgang blijft bestaan tussen woongebied en agrarisch, gebied. Dit vormt een duidelijke meerwaarde.

De percelen zijn kleiner dan de bestaande percelen in de Rode-Leeuwstraat. De maatvoering is wel ongeveer gelijk aan de grootte van de percelen in de aanpalende Korte. Akker.

De woningdichtheid bedraagt 16 woningen per hectare, een dichtheid die gebruikelijk is de rand van een dorpskern in het buitengebied. De percelen zijn voldoende groot om kwalitatief wonen mogelijk te maken. Alle kavels hebben een zijtuinstrook die minstens 3m breed is, zodat de woningen voldoende ver uit elkaar zijn gelegen.

De aanvraag voorziet de bouw van een aantal gekoppelde woningen in halfopen configuratie. Dergelijke typologie komt reeds voor vooraan de Rode-Leeuwstraat en in Tempels. Voor de kavels voor halfopen bebouwing is deze configuratie aanvaardbaar, aangezien ze zorgt voor een verscheidenheid in het woonaanbod.

De bouwhoogtes die worden opgelegd in de .verkavelingsvoorschriften zijn aanvaardbaar. In de omgeving komt nog bebouwing met twee bouwlagen voor. De dakhelling moet verplicht 45° bedragen, zodat een gewilde ritmiek in het project aanwezig is. De kroonlijsthoogte moet om dezelfde reden 6,50m bedragen.

Het materiaalgebruik moet uniform zijn

De voorschriften stellen dat de gevels naast gevelsteen en sierbeploistering ook mogen worden opgetrokken in natuursteen, metaal of hout. Dit is niet aanvaardbaar: het project is slechts vergunbaar als groepswoningbouw en dit moet ook duidelijk blijken uit de bouwwijze van de woningen. Om die reden wordt niet enkel opgelegd dat de dakhelling en kroonlijsthoogte eender zijn. De gevels moeten verplicht worden opgetrokken in rode gevelsteen, de daken moeten verplicht worden bedekt met zwarte pannen. Op deze wijze wordt, ondanks het voorkomen van zowel vrijstaande als halfopen bebouwing, toch duidelijk gemaakt dat er sprake is van groepswoningbouw, zonder dat de voorschriften

dermate strikt zijn dat een saai repetitief geheel wordt opgericht. De uniformiteit zal ertoe leiden dat het project visueel één geheel is.

Er zijn aanvullende voorschriften nodig m.b.t. de inrichting van de tuinen

De tuinen zijn voldoende groot om kwalitatief wonen mogelijk te maken. Er is voldoende afstand tot de buurpercelen om inkijk te vermijden. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat de tuinen worden volgebouwd met bijgebouwen. Daarom moet de oppervlakte aan bijgebouwen beperkt te worden tot een houten tuinhuisje met 12m², met een maximale nokhoogte van 3m.

Gelet op de beperkte tuindiepte van de meeste loten, zijn zwembaden enkel mogelijk bij loten 5, 6, 15 en 16. Deze zwembaden mogen maximale oppervlakte hebben van 20m². Op deze manier blijft voldoende tuinstrook over. De zwembaden moeten worden ingeplant op minstens 2m van de perceelsgrens zodat vermeden wordt dat bij het uitgraven van het zwembad grondverzakkingen bij de burens ontstaan.

Gelet op de landelijke omgeving, kunnen in de zij- en achtertuin enkel groene afsluitingen worden toegestaan, eventueel in combinatie met een open draadafsluiting. De afsluiting mag maximaal 2m hoog zijn. In de voortuin mag de afsluiting maximaal 60cm hoog zijn. Tevens kan in de voortuin een gemetseld muurtje met een maximale hoogte van 40cm worden toegestaan.

Om het open karakter van de verkaveling te behouden, mogen in de zijtuinstroken geen garages worden gebouwd, maar moeten carports worden gebouwd (kavels 1 t/m 4, kavels 7 t/m 14 en 1718). De carport mag maximaal 6m diep zijn. De hoogte mag maximaal 3,5m bedragen. De carport moet minstens 2m achter de voorgevel worden ingeplant, zodat deze visueel geen verlengde vormt van de voorgevel, waardoor het open karakter van de verkaveling wordt behouden.

Bij kavels 5, 6, 15 en 16 moet een inpandige garage worden voorzien. Deze percelen zijn immers gelegen op het einde van de pijpenkoppen, zodat ze in de zichtassen zijn gelegen, waardoor het wenselijk is de ruimte tussen de woningen open te houden.

Er zal geen buitenmaatse hinder ontstaan voor de aanpalenden.

De tuinen zijn voldoende diep. De woningen hebben een beperkte bouwhoogte (twee bouwlagen), zodat geen buitenmaatse inkijk zal ontstaan bij de buurpercelen. Gelet op de beperkte bouwhoogte van de woningen en gelet op de grootte van de tuinen zal geen onaanvaardbare schaduwval ontstaan op de aanpalende percelen.

...

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden van het in beroep afgeleverde advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid en het project in woonuitbreidingsgebied moet worden uitgevoerd als groepswoningbouw."

Dit is de bestreden beslissing.

4.

Ook mevrouw Hilde BIERMANS vordert met een aangetekende brief van 24 februari 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0439/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 SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Volgens de verzoekende partijen verandert de situatie van een onbewoonde groene zone naar een verkaveling met 18 woningen, waarvan er drie rechtstreeks aan het perceel van de verzoekende partijen zullen grenzen. De verzoekende partijen verwijzen naar het fotodossier om te stellen dat het uitzicht vanuit de woning alsook de tuin ingrijpend zal wijzigen, waarbij zij geconfronteerd zullen worden met een daling van de woonkwaliteit ten gevolge van het aantal bewoners op de naburige percelen.

De verzoekende partijen stellen dat hun woning op vandaag gelegen is op het uiteinde van de verharding van de Rode Leeuwstraat, waarbij de verkeersdoorstroom quasi nihil is. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het onmogelijk betwist kan worden dat de aansluiting van een verkaveling met 18 woningen aan deze straat hinder zal teweegbrengen in de vorm van verkeerstoename.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat hun hinder en nadelen in het bijzonder gelegen zijn in de wijze waarop het naastgelegen gebied wordt verkaveld. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het op basis van de bestaande toestand volstrekt onlogisch is dat zij ter hoogte van hun tuin worden geconfronteerd met drie woningen, terwijl de ruimtelijke ordening zoals ze nu is, laat aannemen dat er naast hun woning één woning wordt gebouwd in het verlengde van de Rode Leeuwstraat en aan de overkant van de niet-uitgeruste private weg. De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing een bebouwing in de derde bouworde voorziet, wat het bestaande karakter van de omgeving waarbij zij aansluiting zoekt doorbreekt. Volgens de verzoekende partijen heeft dit tot gevolg dat zij vanuit hun tuin niet meer het genot zullen hebben van het uitzicht op een groene zone, die in het geval men zou verkaveld hebben op een wijze die aansluit bij de bestaande toestand ook effectief tuin zou gebleven zijn. De verzoekende partijen concluderen dat zij door de in de bestreden beslissing voorziene ruimtelijke inplanting geconfronteerd zullen worden met drie woningen, die allen inkijk zullen hebben in de tuin van de verzoekende partijen en veel meer lawaai en hinder zullen veroorzaken dan één gezin.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag gelegen is in een woonuitbreidingsgebied, dat volgens de beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan “reservegebied” moet blijven voor het geval er een plotse woningnood zou ontstaan. De verzoekende partijen zijn aldus van oordeel dat hun persoonlijke hinder en nadelen geen rechtstreeks gevolg zijn van de gewestplanbestemming, maar wel van het tenuitvoerleggen van de verkaveling die in strijd is met de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De verzoekende partijen voeren aan dat, wanneer het resultaat van een vernietigingsprocedure moet afgewacht worden zonder dat een schorsing wordt verzocht, er een reële kans bestaat dat de stedenbouwkundige vergunning reeds volledig zal zijn uitgevoerd.

De verzoekende partijen stellen dat de verkavelingsvergunning de vergunningsbasis vormt van de latere bouwvergunningen inzake nieuwbouwprojecten. De verzoekende partijen wijzen er verder op dat een verkavelingsvergunning als een stedenbouwkundige vergunning geldt voor onder andere de aanleg van de wegeniswerken. Dit houdt, volgens de verzoekende partijen, in dat de aanvrager van vandaag op morgen de wegeniswerken kan aanvatten. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het in hoofde van een particulier des te moeilijker is om een herstel in de oorspronkelijke toestand na te streven, wanneer de wegeniswerken zijn uitgevoerd.

De verzoekende partijen argumenteren verder dat de doorlooptijd van een vernietigingsprocedure voor de Raad doorgaans tussen het anderhalf jaar en de twee jaar bedraagt, zodat de betrokken constructies thans volledig opgericht kunnen zijn en de schade voor de verzoekende partijen dan reeds gevestigd zal zijn.

De verzoekende partijen wijzen er ook op dat de vergunninghouders geen bevestiging geven dat zij de werken niet zullen aanvangen vooraleer er een uitspraak is met betrekking tot de vernietiging door de Raad. De verzoekende partijen voeren aan dat hieruit niets anders kan afgeleid worden dan dat de aanvrager gebruik zal maken van de bestreden beslissing vóór er een uitspraak ten gronde zal zijn over de wettigheid van dit besluit, waardoor een schorsing van de bestreden beslissing zich opdringt.

De verzoekende partijen halen tot slot aan dat wanneer de bestreden beslissing vernietigd zou worden en de vergunning komt te vervallen, het disproportioneel zou zijn om dan de afbraak van het nieuwbouwproject te vorderen. De verzoekende partijen vragen om de moeilijkheden die op het vlak van het herstel in de oorspronkelijke toestand kunnen bestaan mee in ogenschouw te nemen bij de beoordeling van de hoogdringendheid van het aangevoerde nadeel. De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat een schorsingsprocedure noodzakelijk is om dergelijke onomkeerbare situatie te voorkomen.

2.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in.

3.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de verzoekende partijen geen enkel bewijs bijbrengen van het feit dat er reeds enig begin van werken zouden zijn. De tussenkomende partijen voeren aan dat de terreinen op heden nog een agrarische invulling kennen en er ook nog geen aanvang genomen is met welke werkzaamheden tot ontwikkeling van het terrein dan ook, waarna de tussenkomende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad.

Waar de verzoekende partijen verwijzen naar hun briefwisseling met de tussenkomende partijen en hieruit afleiden dat er sprake is van hoogdringendheid nu de tussenkomende partijen niet

bevestigen dat zij het resultaat van de annulatieprocedure zullen afwachten, stellen de tussenkomende partijen dat zij inderdaad niet hebben bevestigd dat de werken geen aanvang zullen nemen vooraleer een eindbeslissing verkregen wordt van de Raad, maar dat er wel bevestigd werd dat zij de eerstkomende maanden geen intentie hebben om een start te nemen met de uitvoering van de bestreden beslissing. De tussenkomende partijen zijn dan ook van oordeel dat er geen sprake is van enige start van de werken, noch dat er enig bewijs voorligt dat de werken op zeer korte termijn zullen aangevat worden.

De tussenkomende partijen verwijzen nog naar eerdere rechtspraak van de Raad, waarin gesteld wordt dat de loutere doorlooptijd van een procedure voor de Raad en de mogelijkheid tot uitvoering van de werken onvoldoende is om de vereiste van hoogdringendheid aan te tonen. De tussenkomende partijen concluderen dat op er op vandaag geen concrete omstandigheden voorliggen die de hoogdringendheid aantonen.

De tussenkomende partijen halen rechtspraak van de Raad aan, waarin geoordeeld wordt dat het argument dat er louter in bestaat dat herstel moeilijk is in het geval de bestreden beslissing vernietigd zou worden, op zich niet aantoon dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat deze rechtspraak analoog van toepassing is op het argument van de verzoekende partijen, waarin zij aanvoeren dat indien de werken gerealiseerd zouden worden, het voor hen onmogelijk zal zijn om alsnog de sloop van de constructies te bekomen.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat er geen sprake is van ernstige hinder die het normale nabuurschap zou overtreffen en dat de verzoekende partijen niet met voldoende overtuigingsstukken aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Wat de door de verzoekende partijen aangevoerde wijziging van het uitzicht, inkijk en de daling van de woonkwaliteit betreft, stellen de tussenkomende partijen dat er inzake de visuele hinder geen recht op een ongeschonden uitzicht bestaat en dat een eigenaar geen recht heeft op het behoud van een naastgelegen terrein. Daarnaast wijzen de tussenkomende partijen op de bestemming van het gebied, met name woon- en woonuitbreidingsgebied en stellen zij dat de verzoekende partijen niet zomaar kunnen aanvoeren dat het woonuitbreidingsgebied een reservegebied is en er bijgevolg niet vanuit kunnen gaan dat dit zomaar ontwikkeld zal worden. De tussenkomende partijen merken op dat het gehele woonuitbreidingsgebied reeds ontwikkeld is, op hun terrein na. De tussenkomende partijen verwijzen ook naar de verstedelijkte omgeving, volgens hetwelk men van de verzoekende partijen een normale tolerantie van hinder kan verwacht worden.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de verzoekende partijen geenszins aantonen dat er sprake is van overschrijding van een normale hinder die in een stedelijke omgeving te tolereren valt. Onder verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State herhalen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen zich geenszins een visueel recht kunnen voorbehouden op het te verkavelen perceel. De tussenkomende partijen stellen verder nog dat de opgeworpen hinder inzake inkijk moet genuanceerd worden, daar het perceel deel uitmaakt van een verkaveling met woningen gelijkaardig aan deze die door de bestreden beslissing worden vergund. Gelet op het feit dat het te ontwikkelen perceel het enige nog onbebouwde deel van deze cluster woongebied/woonuitbreidingsgebied is, kan de vergunde bebouwing niet worden voorgesteld als zijnde 'abnormaal' of 'visueel storend' binnen het integraal verkavelde gebied.

De tussenkomende partijen wijzen er op dat tussen de woning van de verzoekende partijen en het te verkavelen perceel de voetweg nummer 16 loopt, waardoor het perceel van de

verzoekende partijen niet rechtstreeks grenst aan de nieuwe woningen, maar ervan wordt gescheiden door het “kattensteegje”. De tussenkomende partijen argumenteren verder dat de nieuwe woningen op minstens 10 meter van de perceelsgrens worden ingeplant en dat tussen de woning van de verzoekende partijen en de nieuwe verkaveling een bestaande weg met een breedte van ongeveer vier meter loopt. De tussenkomende partijen concluderen dat de afstand tussen de woning van de verzoekende partijen en de nieuwe woningen minstens 14 meter betreft en dus ruimschoots volstaat om enige hinder te vermijden. De tussenkomende partijen verwijzen ook nog naar de plannen en stellen dat uit de plannen blijkt dat een zone voor openbaar groen wordt aangelegd ter hoogte van de voortuin van de woning van de verzoekende partijen en dat de bestaande haag wordt behouden, zodat er vanaf dag 1 een groene buffer aanwezig is.

Waar de verzoekende partijen hun hinder baseren op de inplantingswijze van de woningen, in het bijzonder een niet aanvaardbare bouwdichtheid die eveneens het verlies van genot van de tuin zal teweeg brengen, stellen de tussenkomende partijen dat deze inplanting het gevolg is van het aansnijden van de onbebouwde zone, die haaks ingeplant is op de Rode Leeuwstraat. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat er geen andere inplantingswijze mogelijk is omwille van deze feitelijke context. De tussenkomende partijen voeren aan dat de achtertuinen gericht zijn naar de zijgevel van de verzoekende partijen, zodat geen abnormale hinder kan verwacht worden, waarbij zij ook verwijzen naar een arrest van de Raad om deze stelling te staven.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de bewering van de verzoekende partijen, met name dat er maar één woning kan worden gebouwd naast hun perceel, niet overeenstemt met de realiteit van de omgeving. De tussenkomende partijen verwijzen naar de reeds bestaande verkavelingen rond de Rode Leeuwstraat, die duidelijk doen blijken van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving.

De tussenkomende partijen zijn tot slot van oordeel dat de door de verzoekende partijen opgeworpen hinder met betrekking tot de verkeerstoename en lawaaihinder niet als ernstig kan beschouwd worden. De tussenkomende partijen voeren aan dat het verkavelingsproject twee “pijpenkoppen” betreft en langs beide kanten in een doodlopende straat eindigt. De tussenkomende partijen stellen ook nog dat de verkeershinder slechts kan ontstaan na de uitvoering van de bouwwerken, namelijk wanneer de woningen in gebruik worden genomen, waardoor deze hinder niet als hoogdringend of ernstig nadeel kan worden aangemerkt. De tussenkomende partijen concluderen dat, aangezien er op het terrein nog geen enkele aanwijzingen zijn dat er een uitvoering zal worden aangevat, noch voltooid is, deze beweerde verkeershinder zich dan ook niet kan manifesteren.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De verzoekende partijen wijzen, om de hoogdringendheid aan te tonen, op de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsprocedure van circa anderhalf tot twee jaar, waardoor er, volgens hen, een reële kans bestaat dat de stedenbouwkundige vergunningen volledig zullen uitgevoerd zijn. Daarnaast wijzen de verzoekende partijen erop dat de verkavelingsvergunning als een stedenbouwkundige vergunning geldt voor de aanleg van de wegeniswerken en de tussenkomende partijen van vandaag op morgen deze wegeniswerken kunnen aanvatten, waarvan het herstel in de oorspronkelijke staat nog moeilijk te verkrijgen zal zijn.

Verder wijzen de verzoekende partijen op de aantasting van hun woon- en leefklimaat in de zin van een ernstige visuele verstoring met verlies van het uitzicht op een groene zone en een belemmering van hun privacy. Daarnaast vrezen de verzoekende partijen ook een drastische toename van het verkeer.

3.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 18 loten voor ééngezinswoningen, met name 12 loten voor vrijstaande bebouwing en 6 loten voor halfopen bebouwing. Zoals de verzoekende partijen stellen, vormt deze verkavelingsvergunning de rechtsgrond voor latere stedenbouwkundige vergunningen in de verkaveling.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen wonen aan de rand van een nog grotendeels open en onbebouwd gebied en dat het bestreden verkavelingsproject een invulling geeft aan een gedeelte van dit gebied.

De verzoekende partijen schetsen nadelige gevolgen ten gevolge van de bestreden beslissing die op afdoende wijze rechtstreeks in het bestreden verkavelingsproject besloten liggen, met name de invulling van het open landschap met een verkavelingsproject van grote schaal en densiteit, met navenante mobiliteitshinder. Er kan aangenomen worden dat het bestreden verkavelingsproject een ernstige impact kan hebben op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen. Onder meer met een fotoreportage wordt duidelijk gemaakt dat de verzoekende partijen in het bijzonder ernstige visuele hinder en verstoring van het uitzicht vanuit hun woning zullen ondergaan door het verkavelen van het perceel met 12 loten voor open bebouwing en 6 loten voor halfopen bebouwing, met een bouwhoogte van 6,5 meter. De verzoekende partijen reiken foto's aan van de zichten vanuit haar tuin, waardoor ze voldoende aannemelijk maakt dat de verkavelingsvergunning een ernstige visuele hinder zal veroorzaken. De door de verzoekende partijen aangehaalde nadelige gevolgen vinden een rechtstreekse oorzaak in de thans betwiste verkavelingsvergunning, in het bijzonder gelet op de verkavelingsvoorschriften, die aldus evenzeer worden goedgekeurd en die toelaten een voldoende en concrete inschatting te maken van de door de verzoekende partijen voorgehouden visuele hinder.

De omstandigheid dat vermelde hinder pas zal worden gematerialiseerd bij de tenuitvoerlegging van nog te verlenen stedenbouwkundige vergunningen doet geen afbreuk aan de vastgestelde hoogdringendheid.

4.

Met de bestreden beslissing wordt tevens een vergunning voor de wegeniswerken verleend. De verkaveling wordt aangelegd rond een nieuwe wegenis die het verlengde vormt van de Rode-Leeuwstraat en splitst in twee delen die elk uitlopen op een pijpenkop. De bestreden beslissing geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de nieuw aan te leggen wegenis.

De concrete omstandigheden van de voorliggende zaak en in het bijzonder het gegeven dat de raadsman van de tussenkommende partijen met een brief van 13 februari 2017 geen bevestiging heeft gegeven dat de procedure tot vernietiging zou worden afgewacht, nopen de Raad er toe om te besluiten dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat, indien de bestreden beslissing niet wordt geschorst, de wegeniswerken snel kunnen worden aangevat en beëindigd. De verzoekende partijen tonen afdoende aan dat de behandeling van de vernietigingsprocedure onherroepelijk te laat zal komen om de verwezenlijking van de door haar ingeroepen nadelen, onder andere de navenante mobiliteitshinder, die een rechtstreekse oorzaak vinden in de bestreden beslissing, te voorkomen.

5.

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

B. Ernstige middelen

B.1. Eerste middel en tweede middel – eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

De verzoekende partijen voeren onder het eerste middel de schending aan van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen stellen dat woonuitbreidingsgebieden overeenkomstig artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouwprojecten, zolang de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de ordening van het gebied en dat er geen afwijkingen worden toegestaan op dit principe. De verzoekende partijen stellen verder dat de bevoegde overheid zal moeten beslissen over de ordening van het gebied om de bestemming mogelijk te maken en dat zij dit kan doen in de vorm van een omzetting naar woongebied middels een ruimtelijk uitvoeringsplan of middels een principiële akkoord. Wanneer niet voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden, kan de vergunning enkel worden toegekend indien deze “groepswooningbouw” als voorwerp heeft.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat er *in casu* weinig discussie kan bestaan over het feit dat er geen beslissing werd genomen met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied in kwestie. De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 5.6.5 VCRO om te stellen dat een gemeente enkel nog maar een woonuitbreidingsgebied kan omzetten naar een woongebied, indien er een beleidsvisie is op het gemeentelijk woonbeleid die veelal deel zal uitmaken van het gemeentelijk structuurplan. Volgens de verzoekende partijen heeft de gemeenteraad van Hasselt

in het voorontwerp van ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk toegelicht waarom het kwestieuze uitbreidingsgebied niet kan aangesneden worden. Deze beleidsvisie werd toegelicht en gemotiveerd in de toelichtende nota bij de gemeenteraadszitting van 27 juni 2006 en werd uiteindelijk in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Herentals opgenomen. De verzoekende partijen wijzen er ook nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag hieromtrent opmerkt dat er *“beleidsmatig geen draagvlak bestaat voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied”*.

De verzoekende partijen voeren daarnaast ook aan dat de verkavelingsvergunning het niet toelaat om te beslissen over de “ordering van het gebied”. Volgens de verzoekende partijen gaat het *in casu* niet over een globaal plan dat het voorwerp uitmaakt van een behoorlijk vergunde verkaveling. De verzoekende partijen verwijzen naar de vaste rechtspraak van de Raad en van de Raad van State, waarin gesteld wordt dat een verkavelingsaanvraag slechts in aanmerking komt om te beslissen over de “ordering van het gebied” wanneer deze het hele woonuitbreidingsgebied omvat. De verzoekende partijen argumenteren verder dat de verkavelingsvergunning slechts een deel van het kwestieuze woonuitbreidingsgebied omvat, wat ook reeds werd vastgesteld door de Raad in het arrest van 9 augustus 2016 en dat er van een globale ordening geen sprake is, zoals gemotiveerd door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij zelf beseft dat er geen beslissing werd genomen over de ordening van het gebied, nu zij in de bestreden beslissing de verkaveling vergunt onder de voorwaarde dat deze dient uitgevoerd te worden als groepswooningbouw. De verzoekende partijen menen dat een dergelijke voorwaarde overbodig is wanneer er een rechtsgeldige beslissing met betrekking tot de ordening van het gebied zou bestaan.

De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat er met de bestreden verkavelingsvergunning geen beslissing werd genomen over de globale ordening van het woonuitbreidingsgebied, noch dat de bestreden beslissing een bijzondere motivering inhoudt met betrekking tot de aansnijding van het gebied. De verzoekende partijen concluderen dat het duidelijk is dat er *in casu* geen beslissing tot “ontwikkeling” van het gehele woonuitbreidingsgebied voorligt. en dat men integendeel beslist heeft het niet te ontwikkelen.

Onder een laatste puntje stellen de verzoekende partijen dat er slechts sprake kan zijn van groepswooningbouw “bij het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen”. Volgens de verzoekende partijen blijkt uit het aanvraagdossier zeer duidelijk dat de betrokken aanvraag werd gedaan met het doel om over te gaan tot een verkaveling met het oog op de verkoop van individuele kavels, waarbij de verschillende kopers zullen optreden als bouwheer van de kavels. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het een aanvraag van klassieke open- en halfopen bebouwingen betreft die geen “samenhangend geheel” vormen in de strikte zin van het woord. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State om hun stelling te staven dat een dergelijk project niet kan beschouwd worden als groepswooningbouw.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat het niet aan de verwerende partij toekomt om een voorwaarde van groepswooningbouw op te leggen. Zij zijn van oordeel dat een project dient beschouwd te worden als groepswooningbouw. Volgens de verzoekende partijen is het *in casu* duidelijk dat de stedenbouwkundige voorschriften niet zijn opgesteld in het licht van een gelijktijdige oprichting van een groepswooning met het oog op een samenhangend geheel. De verzoekende partijen stellen dat het *in casu* onbetwistbaar is dat de aanvraag diende beschouwd te worden als een residentiële verkaveling en geen groepswooningbouw is. De verzoekende

partijen zijn dan ook van oordeel dat de opgelegde voorwaarde onverenigbaar is met de aanvraag van de vergunning.

Tot slot verwijzen de verzoekende partijen ook nog naar artikel 20 van het wijzigingsdecreet van 11 mei 2012, waaruit volgt dat een groepswoningbouwproject slechts vergund kan worden met een stedenbouwkundige vergunning en niet met een verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen besluiten dat *in casu* een verdoken residentiële verkavelingsvergunning werd goedgekeurd die niet strookt met de notie groepswoningbouw en dat het opleggen van een voorwaarde om de vergunning uit te voeren in groepswoningbouw ertoe leidt dat ze zonder voorwerp is.

1.2.

De verzoekende partijen voeren onder het tweede middel de schending aan van de artikelen 4.2.19 en 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, van artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de voorwaarde tot groepswoningbouw onwettig is.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de voorwaarden, zoals bedoeld in de artikelen 4.3.1, §1, tweede lid en 4.2.19 VCRO, kunnen opgelegd worden wanneer een vergunning hierbij in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gebracht. Volgens de verzoekende partijen heeft de voorwaarde van de “uitvoering in groepswoningbouw” niets te maken met het in overeenstemming brengen van de verleende vergunning met de goede ruimtelijke ordening, maar wel met het in overeenstemming brengen met de planologische bestemming van het gebied.

De verzoekende partijen verwijzen naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en naar rechtspraak van de Raad om te stellen dat voorwaarden proportioneel moeten zijn, in verhouding moeten blijven tot het voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet in gevaar mogen brengen.

De verzoekende partijen voeren aan dat het *in casu* niet gaat om een “bijkomstige proportionele wijziging”. Door het opleggen van een voorwaarde dat de residentiële verkaveling die beoogd werd in groepswoningbouw moet worden opgetrokken, staat het voorwerp van de vergunning niet meer in verhouding met de originele aanvraag, maar wordt deze integendeel gewoon aangepast. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat er geen verband meer bestaat tussen de voorwaarde en het voorwerp van de aanvraag. De verzoekende partijen argumenteren verder dat het optrekken van een verkaveling in groepswoningbouw niet meer hetzelfde voorwerp heeft als een gewone residentiële verkaveling. De originele aanvraag verschilt zodanig met het vergunde concept, dat er niet meer gesproken kan worden over “bijkomstige wijzigingen” en dat de proportionaliteit danig geschonden wordt.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat door het opleggen van de bewuste voorwaarde de economie van het project in gevaar komt. De verzoekende partijen stellen dat de aanvrager verplicht zal zijn om de woningen binnen de verkaveling allemaal zelf en gelijktijdig op te richten in het kader van groepswoningbouw, wat een financiële last met zich meebrengt voor de aanvrager, zonder dat hiervoor ooit garanties werden geboden of aangevraagd. De verzoekende

partijen zijn van oordeel dat de aanvrager nooit heeft aangetoond dat zij effectief in staat is om het beoogde project onder de voorwaarden van de verwerende partij tot een goed einde te brengen.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat de verwerende partij geen voorwaarden mag opleggen om lacunes in de aanvraag op te vullen. Volgens de verzoekende partijen is het duidelijk dat de aanvraag geen rekening heeft gehouden met het feit dat de verkaveling gelegen is in woonuitbreidingsgebied, waar speciale regels gelden. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de aanvraag niet de vereiste elementen bevat die noodzakelijk zijn om over te gaan tot groepswoning, wat een lacune uitmaakt die niet meer kan worden rechtgezet in de bestreden beslissing.

Tot slot voeren de verzoekende partijen aan dat de voorwaarde van groepswoningbouw niet voldoende precies is. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij deze voorwaarde oplegt zonder verder toe te lichten hoe de aanvrager deze voorwaarde dient in te vullen. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij volledig in het duister blijft wanneer het gaat over het samen oprichten van de woningen en hoe dit door de aanvrager verwezenlijkt dient te worden. De verzoekende partijen concluderen dat de bestreden beslissing geen enkele waarborgt biedt omtrent de gelijktijdige oprichting van de woningen.

2.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in.

3.

3.1.

De tussenkomende partijen beantwoorden het eerste middel en verwijzen naar artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit en zijn van oordeel dat hieruit twee mogelijkheden volgen, met name 1) groepswoningbouw en 2) ordening van het gebied door de overheid (BPA/RUP), waarna desgevallend een bouw- of verkavelingsvergunning verleend kan worden. De tussenkomende partijen voeren aan dat de verwerende partij, in het licht van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 9 augustus 2016, de verkavelingsvergunning expliciet heeft verleend onder de voorwaarde dat het project als groepswoningbouw dient te worden uitgevoerd en dat op deze manier de overeenstemming met de bestemming woonuitbreidingsgebied gegarandeerd is.

De tussenkomende partijen vervolgen dat er voor hen geen legaliteitsbelemmering is om een groepswoningbouwproject te realiseren. Volgens de tussenkomende partijen is een woonbehoeftestudie niet noodzakelijk om toepassing te kunnen maken van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, waarbij zij verwijzen naar rechtspraak van de Raad. De tussenkomende partijen zijn van oordeel artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit een zuiver particulier initiatief niet uitsluit en dat zij bijgevolg een groepswoningbouwproject op eigen initiatief kunnen realiseren.

Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat er geen beslissing tot ontwikkeling van het gebied heeft plaatsgevonden en hiervoor verwijzen naar artikel 5.6.5 VCRO, stellen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij de vergunning heeft verleend onder de voorwaarde dat het geheel als groepswoningbouwproject moet worden uitgevoerd en er dus geen zuivere verkavelingsvergunning is afgeleverd. De tussenkomende partijen argumenteren dat de verwerende partij haar beoordeling steunt op grond van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit en dus niet op artikel 5.6.5 VCRO. Volgens de tussenkomende partijen volgt hieruit dat de verwerende partij niet diende te motiveren waarom zij het woonuitbreidingsgebied wenst aan te snijden, aangezien de bestreden beslissing niet de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied door middel van een verkavelingsvergunning behelst, maar wel een vergunning wordt verleend voor een groepswoningbouwproject.

Waar de verzoekende partijen betwisten dat er hier sprake is van groepswoningbouw, voeren de tussenkomende partijen aan dat een verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat enkel groepswoningbouw mogelijk is, met name 1) meerdere gebouwen worden samen opgericht met een gemeenschappelijke werf en 2) het project moet een stedenbouwkundig geheel vormen. Volgens de tussenkomende partijen spreekt het voor zich dat rekening houdend met de reeds opgemaakte voorschriften alle woningen onderworpen zijn aan gelijkaardige afmetingen, dakvorm, materiaalkeuze,..., wat ervoor zorgt dat het totale projectgebied op grond hiervan reeds een stedenbouwkundig geheel zal vormen. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat dit zeker het geval zal zijn wanneer het geheel vevat zit in een groepswoningbouwproject.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel de door de verwerende partij opgelegde voorwaarden onlosmakelijk deel uitmaken van de verleende vergunning en dat het geheel dan ook enkel en alleen als een groepswoningbouwproject kan worden opgericht. De tussenkomende partijen stellen dat wanneer het project niet als een groepswoningbouw zou worden opgericht, dit een stedenbouwkundig misdrijf uitmaakt, die via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving moet worden afgehandeld, maar niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Tot slot wijzen de tussenkomende partijen erop dat de vereiste dat het geheel als groepswoningbouw moet worden opgericht, niet enkel als voorwaarde bij de vergunning, maar ook expliciet in de verkavelingsvoorschriften is opgenomen. De tussenkomende partijen argumenteren verder dat deze goedgekeurde voorschriften integraal deel uitmaken van de verkavelingsvergunning en dus verordenende kracht hebben. Volgens de tussenkomende partijen is de verplichting om het geheel als groepswoningbouw op te richten hierdoor absoluut verzekerd, zelfs indien de voorwaarde in de verkavelingsvergunning onvoldoende duidelijk of precies zou zijn. De tussenkomende partijen voeren ook nog aan dat wanneer het project gerealiseerd zal worden een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject zal moeten ingediend worden en dat individuele ontwikkeling per kavel dus niet mogelijk zal zijn.

3.2.

De tussenkomende partijen beantwoorden het tweede middel en zijn van oordeel dat overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, *in fine* VCRO voorwaarden kunnen worden opgelegd zowel om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening als met het recht, onder meer de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de bestemmingsvoorschriften. De tussenkomende partijen menen dan ook dat er wel degelijk een voorwaarde mag worden opgelegd om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de gewestplanvoorschriften.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de opgelegde voorwaarden slechts bijkomstige wijzigingen omvatten. Volgens de tussenkomende partijen heeft het optrekken van een verkaveling in het kader van groepswoningbouw enkel tot gevolg dat de woningen tezamen één visueel geheel vormen en dat de gebouwen gelijktijdig opgericht zullen worden. De tussenkomende partijen wijzen er verder op dat wanneer een 'gewone' verkaveling gerealiseerd zou worden, ook (bijna) alle woningen op relatief korte termijn zouden opgericht worden en dat de woningen zich dienen te schikken naar de verkavelingsvoorschriften, zodat zij uiteraard ook allen een gelijkaardig gabariet zullen hebben, evenals een analoge inplanting en verschijningsvorm. De tussenkomende partijen stellen dat het feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, niet volstaat om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid

VCRO te buiten gaat. Volgens de tussenkommende partijen bestaat de bedoeling van een voorwaarde er net in om een niet-vergunbare aanvraag toch te kunnen vergunnen.

De tussenkommende partijen argumenteren verder dat er nog steeds geen verplichting bestaat voor een vergunningaanvrager om zijn financiële draagkracht te bewijzen. De tussenkommende partijen wijzen er ook op dat een stedenbouwkundige vergunning nog steeds een zakelijk karakter heeft en dat niets de vergunninghouder in de weg staat om deze vergunning over te dragen, indien hij zelf niet over de nodige fondsen zou beschikken.

Waar de verzoekende partijen aanhalen dat de voorwaarden lacunes van de aanvraag opvullen, verwijzen de tussenkommende partijen naar de motivering in de bestreden beslissing. De tussenkommende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij wenst te verzekeren dat het geheel uniforme aanblik zal bieden en als een groepswoningbouwproject zal geconcipieerd worden. Volgens de tussenkommende partijen behelst de voorwaarde geen grote aanpassing van het verkavelingsconcept en heeft het geen impact op de omwonenden. Er is naar de omwonenden toe amper een verschil tussen het oprichten van de woningen als uitvoering van een verkavelingsvergunning, dan wel als groepswoningbouw.

De tussenkommende partijen stellen tot slot nog dat deze voorwaarde voldoende precies is. Volgens de tussenkommende partijen bepalen de bebouwingsvoorschriften expliciet dat *“de woningen gelijktijdig [dienen] te worden opgericht als groepswoningbouw”*. De tussenkommende partijen wijzen er ook nog dat het begrip “groepswoningbouw” recentelijk werd gedefinieerd in het Grond- en pandendecreet en dat hiermee klaarblijkelijk de doctrine en rechtspraak uit het ordeningsrecht werd gecodificeerd. De tussenkommende partijen concluderen dat er dus helemaal geen discussie bestaat over wat er onder het begrip “groepswoningbouw” moet worden begrepen, zodat de opgelegde voorwaarde voldoende duidelijk en precies is.

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste middel en het eerste onderdeel van het tweede middel worden samen genomen en behandeld, nu de verzoekende partijen in beide middelen de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde bekritisieren.

2.

Het wordt niet betwist dat de betrokken bouwpercelen volgens de voorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’ deels gelegen zijn in (een groter) woonuitbreidingsgebied.

De bestreden beslissing beoogt het verkavelen onder meer een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied in 18 loten bestemd voor de bouw van vrijstaande en halfopen eengezinswoningen en bijhorende wegeniswerken. In de bestreden beslissing legt de verwerende partij de volgende voorwaarde op:

“Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden van het in beroep afgeleverde advies van de Dienst Integraal Waterbeleid en het project in woonuitbreidingsgebied moet worden uitgevoerd als groepswoningbouw.”

3.

Artikel 4.2.19 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager

verwezenlijkt kunnen worden, en zij mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Vl. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372 e.v.) wordt terzake het volgende overwogen:

“ ...

374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn.

Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.

...

375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

...

Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.

Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.

...”

De vereiste dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn, betekent dus dat een voorwaarde in geen geval aanleiding mag geven tot een beoordeling betreffende de uitvoering van de verleende vergunning. Door te bepalen dat de voorwaarden redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, bedoelde de decreetgever dat zij in verhouding moeten staan tot het voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet in gevaar mogen brengen, dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken, en dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens.

4.

Voormeld artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake de criteria waaraan elke vergunningsvoorwaarde dient te voldoen, moet worden samen gelezen met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO en het volgende bepalen inzake de proportionaliteit van vergunningsvoorwaarden:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Uit deze bepalingen volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden kan opleggen voor zover ze voldoende precies zijn, ze redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Voorwaarden kunnen dienen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening en kunnen een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhouden.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat een voorwaarde slechts kan opgelegd worden om een vergunning in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Samen met de tussenkomende partijen is de Raad van oordeel dat voorwaarden eveneens kunnen opgelegd worden om het aangevraagde in overeenstemming met het recht, onder meer de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de gewestplanvoorschriften.

5.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn 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”.

De woonuitbreidingsgebieden zijn in beginsel reservegebieden die kunnen worden ontwikkeld tot effectief “woongebied” door middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied bestemd als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswooningbouw.

6.

Het woonuitbreidingsgebied kan volgens vaste rechtspraak maar worden geordend via hetzij een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij een globaal plan dat het voorwerp uitmaakt van een behoorlijk vergunde verkaveling.

In het eerdere vernietigingsarrest van 9 augustus 2016 heeft de Raad geoordeeld dat er geen beslissing is over de ordening van het gebied:

“ ...

‘Gebied’ in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit betekent overigens het volledig woonuitbreidingsgebied: de bestreden beslissing heeft alleen betrekking op een gedeelte van het betrokken woonuitbreidingsgebied en is dus geen beslissing “over de ordening van het gebied”.

Uit het dossier blijkt dan ook niet dat over de ordening van het gebied beslist is, zoals bepaald in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

Dat de rest van het woonuitbreidingsgebied reeds werd aangesneden impliceert nog niet dat het perceel al definitief geordend is, integendeel bevestigt dit eerder dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, nog niet ‘geordend’ is.

...”

Uit de procedurestukken blijkt dat de procespartijen niet langer betwisten dat het betrokken perceel niet werd geordend door een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, of via een globaal verkavelingsplan.

7.

Aangezien uit het voorgaande punt blijkt dat de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied, is krachtens artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit enkel groepswoningbouw op het betrokken perceel toegestaan. Enkel het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen, kan worden beschouwd als “groepswoningbouw” in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

De verzoekende partijen betwisten in essentie dat het aangevraagde een project van groepswoningbouw betreft, minstens dat de verwerende partij de bestreden beslissing op dat punt niet afdoende heeft gemotiveerd.

8.

Uit de stukken van het dossier blijken de volgende gegevens.

Het aangevraagd project beoogt het verkavelen van een terrein in 18 loten. De loten 1 tot en met 6 enerzijds en de loten 13 tot en met 18 anderzijds zijn bestemd voor vrijstaande bebouwing. De loten 7 tot en met 12 zijn bestemd voor halfopen bebouwing.

In de stedenbouwkundige voorschriften, zoals gevoegd als bijlage bij de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2011 wordt voorzien in een aantal specifieke bepalingen voor de loten bestemd voor vrijstaande bebouwing enerzijds en voor de loten bestemd voor halfopen bebouwing anderzijds.

Er wordt onder meer voorzien in bepalingen die betrekking hebben op gevelmaterialen en materialen voor de dakbedekking. Er wordt daarbij bepaald dat de gevels naast gevelbaksteen of bepleistering ook mogen worden opgetrokken in natuursteen, metaal of hout en dat de schuine daken wordt bedekt met pannen, (kunst-) leien, zink of koper.

Voor de loten bestemd voor vrijstaande bebouwing wordt de dakvorm bepaald en wordt er een minimum en maximum hellingsgraad bepaald. Daarnaast wordt voor deze loten een maximum

bouwhoogte bepaald, met name een kroonlijsthoogte van maximum 6 meter en een nokhoogte van maximum 11 meter.

Noch uit de hiervoor aangehaalde voorschriften, noch uit enig ander stedenbouwkundig voorschrift, is er sprake van het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Integendeel blijkt uit de aangehaalde voorschriften dat het eerder gaat over kavels voor individuele bouwprojecten, met, binnen bepaalde grenzen, een maximum aan architecturale vrijheid. De Raad was dan ook van oordeel in het vernietigingsarrest van 9 augustus 2016 dat de bestreden verkavelingsvergunning geen betrekking heeft op groepswoningbouw: er wordt niet aannemelijk gemaakt dat de woningen gelijktijdig zullen worden gebouwd en dat ze een samenhangend geheel zullen vormen.

De verwerende partij tracht in de bestreden beslissing tegemoet te komen aan dit vernietigingsarrest en oordeelt nu dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming mits als voorwaarde wordt opgelegd dat het project moet worden uitgevoerd als groepswoningbouw en mits de verkavelingsvoorschriften duidelijk maken dat er sprake is van één project.

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verkavelingsvoorschriften, zoals gevoegd bij de bestreden beslissing, grotendeels herschreven worden, onder andere de bepalingen die betrekking hebben op gevelmaterialen en materialen voor de dakbedekking. Waar de gevels aanvankelijk mochten opgetrokken worden in gevelbaksteen, bepleistering, natuursteen, metaal of hout, moeten de gevels nu verplicht opgetrokken worden in rode gevelsteen. Hetzelfde kan vastgesteld worden voor de daken: de daken moeten verplicht worden bedekt met zwarte pannen, waar ze eerst bedekt konden worden met pannen, (kunst-) leien, zink of koper.

Voor de loten bestemd voor vrijstaande bebouwing wordt de dakvorm bepaald en wordt er een hellingsgraad vast bepaald op 45°. Daarnaast wordt voor deze loten een vaste maximum bouwhoogte van 6,5 meter bepaald.

Daarnaast wordt ook in de verkavelingsvoorschriften bepaald dat de woningen gelijktijdig worden opgericht als groepswoningbouw.

Het opleggen van de hoger vermelde voorwaarde kan de vaststelling van de Raad in zijn eerste vernietigingsarrest met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming niet goedmaken. De verwerende partij kan haar beoordeling omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonuitbreidingsgebied niet steunen op een voorwaarde, waarin bepaald wordt dat het project moet worden uitgevoerd als groepswoningbouw en mits de verkavelingsvoorschriften duidelijk maken dat er sprake is van één project. De Raad stelt vast dat het opleggen van deze voorwaarde in alle redelijkheid onmogelijk als een beperkte wijziging kan aanzien worden. Ze raakt immers de essentie van het voorwerp van de aanvraag zelf. De tussenkomende partijen hadden een residentiële verkaveling voor ogen en door het opleggen van deze voorwaarde worden zij verplicht de verkaveling uit te voeren als een groepswoningbouwproject.

8.

Het eerste middel en het eerste onderdeel van het tweede middel is in de aangegeven mate ernstig.

B.2. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.2.17, §2 en 4.3.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (hierna: Buurtwegenwet) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat het niet voorhanden zijn van een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing omtrent de zaak van de wegenis een legaliteitsbelemmering inhoudt voor de afgifte van de verkavelingsvergunning. De verzoekende partijen verwijzen naar de parlementaire voorbereidingen, waarin reeds benadrukt werd dat de kwestie van de buurtwegen onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.17, §2 VCRO valt.

De verzoekende partijen stellen verder dat de Buurtwegenwet onder de notie “direct werkende norm” valt, zoals omschreven in artikel 4.3.3, lid 2 VCRO, waarbij zij verwijzen naar rechtspraak van de Raad om haar stelling te staven.

De verzoekende partijen voeren aan dat de wegenis in de betrokken verkaveling een verbreding inhoudt van Sentier nummer 16, zoals opgenomen in de Atlas der Buurtwegen. Volgens de verzoekende partijen betreft dit een volwaardige buurtweg en is deze onderworpen aan dezelfde regelgeving, zoals opgenomen in de wet op de buurtwegen.

De verzoekende partijen verwijzen naar het grafisch plan, waarop de buurtweg wordt voorgesteld die zal worden overlapt door de wegenis binnen de verkaveling en deze aanzienlijk zal verbreden. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verbreding van buurtweg nummer 16 het rustig karakter van de buurtweg dermate aantast en dat het gaat om een “denaturisatie” van een “buurtweg” naar een gewone “straat”.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij enerzijds motiveert dat de bestemming van de voetweg behouden blijft, maar anderzijds ook uitdrukkelijk stelt dat de voetweg tevens deel uitmaakt van de wegenis.

Volgens de verzoekende partijen kan uit het grafisch plan duidelijk afgeleid worden dat de betrokken voetweg midden door de geplande wegenis loopt. De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat dit dient beschouwd te worden als een wijziging van de buurtweg in kwestie, daar deze aanzienlijk wordt verzwaaard en verbreed. De verzoekende partijen argumenteren verder dat de voetweg het voorwerp had moeten uitmaken van een verbreding of een afschaffing. De verzoekende partijen zien niet in hoe een voetweg behouden kan blijven die in het midden van een bestaande wegenis zal lopen. De verzoekende partijen verwijzen ook nog naar het advies van de technische dienst van Herentals, waarin gesteld wordt dat voor voetweg nummer 16 de procedure tot afschaffing opgestart dient te worden en dat deze voetweg moet afgeschaft zijn vooraleer de verkaveling kan vergund worden.

Waar de verwerende partij bovenvermelde procedure tracht af te wenden door te stellen dat *“indien geen speeltoestellen op de wegenis worden geplaatst, en de zachte bermen niet worden beplant met struiken of bomen, door deze ingrepen de doorgang voor voetgangers niet (wordt) verhinderd”*, wijzen de verzoekende partijen erop dat het van geen belang is of het feitelijke gebruik van de buurtweg al dan niet in het gedrang komt. De verzoekende partijen halen onder meer rechtspraak van de Raad over een reliëfwijziging aan om hun stelling te staven.

De verzoekende partijen concluderen dat bij een verkaveling een te wijzingen buurtweg, *in casu* een “wijziging” of zelfs “afschaffing” onderworpen is aan de procedure van artikel 27 en 28 van de wet op de buurtwegen, en dat deze procedure moet doorlopen zijn vooraleer de verkavelingsvergunning wordt verleend. De verzoekende partij is van oordeel dat dit niet is gebeurd en dat er dan ook geen rechtsgeldige verkavelingsvergunning kon worden verleend.

2.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat de door de verzoekende partijen opgeworpen schendingen van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel onontvankelijk zijn, omdat de verzoekende partijen nalaten om de strijdigheid ervan met de bestreden beslissing te duiden. Aangezien deze schendingen niet gestaafd zijn, moeten deze zonder verder onderzoek van de hand gewezen worden.

Waar de verzoekende partijen beweren dat in de bestreden beslissing geen gemeenteraadsbeslissing genomen werd over de zaak van de wegenis, benadrukken de tussenkomende partijen dat er wel degelijk een beslissing inzake wegenis werd genomen overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO. De tussenkomende partijen stellen dat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar de zitting van de gemeenteraad van 5 oktober 2010, waarin de gemeenteraad een voorwaardelijk gunstige beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen en een gunstig advies heeft verleend aan het wegtracé. De tussenkomende partijen zijn dan ook van oordeel dat er geen twijfel kan bestaan over het feit dat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de zaak van de wegen, waarbij ook de ligging van de buurtweg nummer 16 binnen het project in de beoordeling is betrokken. De tussenkomende partij concludeert dat er geen schending van artikel 4.3.3 VCRO kan worden vastgesteld.

De tussenkomende partijen betwisten het bestaan van de voetweg nummer 16 niet, maar zijn van oordeel dat de aanvraag zo geconcipteerd is dat het tracé van de buurtweg integraal behouden blijft en dat de buurtweg geïncorporeerd wordt in de ontwikkeling van de percelen. De tussenkomende partijen wijzen er op dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij het bestaan van deze buurtweg en de verhouding tot het aangevraagde altijd expliciet behandeld hebben.

Onder verwijzing naar de betreffende passage in de bestreden beslissing stellen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij terecht van oordeel was dat de verkaveling geen wijziging van de voetweg betrof, doch dat deze enkel deels verhard wordt om daarna terug door te lopen in een groene zone en dat er zich geen schending van de wet op de buurtwegen voordoet voor zover deze zones vrij en toegankelijk blijven.

De tussenkomende partijen argumenteren verder dat noch de stad Herentals, noch de verwerende partij in hun beslissingen een goedkeuring hebben gehecht aan de in de verkavelingsaanvraag voorziene werken en wijzigingen en dat er dan ook dient besloten te worden dat er geen sprake is van een wijziging, verbreding of afschaffing van buurtweg nummer 16, waardoor de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen niet diende toegepast te worden. De tussenkomende partijen stellen nog dat de loutere verharding van een kleine zone van de buurtweg geen voorafgaandelijke beslissing van de verwerende partij vereist.

Tot slot verwijzen de tussenkomende partijen naar een arrest van de Raad van State en voegen hieraan toe dat, wanneer een beslissing omtrent de verbreding of wijziging van de buurtweg

noodzakelijk zou zijn, dit niet de onwettigheid van de stedenbouwkundige vergunning tot gevolg heeft. Volgens de tussenkomende partijen zal het ontbreken van dergelijke beslissing hoogstens de onuitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning met zich meebrengen totdat de vereiste beslissing omtrent de buurtwegen genomen is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de wegenis in de betrokken verkaveling een verbreding inhoudt van de voetweg nummer 16 en dat de procedure vervat in de artikelen 27 en 28 van Buurtwegenwet moest gevolgd worden.

2.

Het wordt niet betwist dat de aangevraagde verkaveling de aanleg van nieuwe wegenis omvat. In de bestreden beslissing wordt over de wegenis gesteld dat de gemeenteraad op 5 oktober 2010 een voorwaardelijk gunstige beslissing heeft genomen over het wegtracé.

Het bestaan van de voetweg nummer 16 wordt eveneens niet betwist door de partijen. In haar beslissing over de zaak van de wegen stelt de gemeenteraad dat zij het advies van de technische dienst wat betreft het afschaffen van de voetweg nummer 16 niet volgt. De gemeenteraad oordeelt verder als volgt:

“ ...

De voetweg ligt in de verkaveling in een groene zone en verstoort de plaatselijke ruimtelijke ordening niet. De voetweg ligt in de verkaveling in een groene zone en verstoort de plaatselijke ruimtelijke ordening niet. Het voldoet ook niet aan de visie van het beleid waarbij voetwegen moeten worden opgewaardeerd. Eventuele erfdienstbaarheden moeten worden gerespecteerd, maar ander gemotoriseerd verkeer kan niet worden toegelaten op deze voetweg.

...”

Uit het grondplan blijkt echter dat de voetweg niet alleen in een zone voor openbaar groen ligt, maar dat tevens een zachte berm/voetpad en een zone voor wegenis op het tracé van de voetweg nummer 16 liggen. Voor de wegeniswerken komt er op het eerste zicht duidelijk een verbreding van de buurtweg aan te pas.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met de Buurtwegenwet en motiveert dit als volgt:

“ ...

Over het perceel van de aanvraag loopt Voetweg 16. De aanvraag legt volgende bestemmingen over deze voetweg: zachte berm/voetweg, wegenis en zone voor openbaar groen en speelterrein.

Indien geen speeltoestellen op de wegenis worden geplaatst, en de zachte bermen niet worden beplant met struiken of bomen, wordt door deze ingrepen de doorgang voor voetgangers niet verhinderd.

...”

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing expliciet wordt gesteld dat de nieuw aan te leggen wegenis over de voetweg loopt. De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dus niet stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de Buurtwegenwet. De artikelen 27 en

28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (zoals gewijzigd door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, waarbij artikel 28 bis werd opgeheven) luiden als volgt:

“...

Artikel 27

De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan.

In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's Konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.

Artikel 28

Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de beraadslaging van de gemeenteraad, behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

Bij ontstentenis van een tijdige beslissing van de deputatie kan de gemeente beroep instellen tegen het uitblijven van de beslissing.

De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.

Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.

...”

3.

Artikel 27 van de Buurtwegenwet bepaalt expliciet dat de wijziging van de weg onder het toepassingsgebied van de wet valt, dit betekent dus ook de verbreding van de buurtweg. De beslissing tot verbreding dient derhalve genomen te worden door de deputatie.

Aangezien de beoordeling van de thans betwiste verkaveling niet los gezien kan worden van de beoordeling van de wegenis, kunnen de verzoekende partijen gevolgd worden waar zij stellen dat een voorafgaande beslissing omtrent de verbreding/wijziging van de buurtweg conform de Buurtwegenwet vereist is.

4.

Het vierde middel lijkt op het eerste gezicht, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba LANDMETERS- EN SCHATTINGSBUREEL FOQUE JAN en van de bvba DOMEIN SCHOTELMANS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 8 december 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunning met wegeaanleg wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel in 18 loten voor ééngezinswoningen op de percelen gelegen te 2200 Herentals, Rode Leeuwstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 162G, 163, 165B/deel.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Tariq PELS

Pieter Jan VERVOORT