

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0631
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0809/S

Verzoekende partij	de heer Raymond SCHAERLAECKEN vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv DANNEELS PROJECTS vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Véronique WILDEMEERSCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 27 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel van 24 oktober 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van grond tot 23 kavels voor open bebouwing, halfopen en gekoppelde bebouwing op de percelen gelegen te 2570 Duffel, Groenstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nrs. 380F2, 380S2, 381H3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Eerder vorderde de verzoekende partij met een aangetekende brief van 24 juli 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is hangende en gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0809/A.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 januari 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 25 januari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Sanne SCHEPERS *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Véronique WILDEMEERSCH voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

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 tussenkomende partij dient op 27 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van 23 kavels voor open bebouwing, halfopen en gekoppelde bebouwing ” op de percelen gelegen te 2570 Duffel, Groenstraat.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juni 2016 tot en met 15 juli 2016, dient de verzoekende partij een van de 16 bezwaarschriften in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 15 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 16 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 oktober 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“
...

Besluit:

Op basis van bovenstaande elementen wordt het dossier ongunstig geadviseerd. In het nieuwe ontwerp of de aanpassing van het huidige moet bijkomende ruimte voor waterbuffering voorzien worden. Dit blijkt noodzakelijk uit de vele bezwaren en uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur wenst hierover in dialoog te treden met de aanvrager over de omvang van deze bijkomende waterbuffering op basis van een voorstel voor een verhoging van de waterveiligheid. Aangezien dit voorwerp moet uitmaken van verdere bespreking en er een concreet inrichtingsvoorstel voor een waterbuffering met groenaanleg op tafel moet liggen wordt voorliggend dossier ongunstig geadviseerd en wordt ervoor gekozen om geen verkavelingsvergunning met voorwaarden, zoals het schrappen van een aantal loten, af te leveren.

Ruimtelijk gezien kan het concept van deze verkaveling wel gunstig geadviseerd worden. Aan de ingang van de verkaveling worden ruimere kavels voorzien die de overgang maken van de bestaande bebouwing in de Groenstraat naar de twee groepswoningbouwprojecten en half open bebouwingen centraal in de verkaveling. Door het beperkt houden van de hoogte wordt geen buitenproportionele hinder voor de omwonenden verwacht. Verkeerskundig voldoet het project op perceelsniveau aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen voorzien voor 1) een tweede wagen van de bewoners en 2) bezoekersparkings. De aantakking op de Groenstraat gebeurt correct en met in acht name van de verkeersveiligheid.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 24/10/2016 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.
...”*

2.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 1 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het beroep worden door de tussenkomende partij de plannen aangepast door onder meer de schrapping van lot 18 (naast Notmeirloop) voor extra groenzone/wadi en het voorzien van twee extra buffervoorzieningen. Tevens wordt een hydraulische nota gevoegd.

Er is op dat ogenblik nog geen beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

Op 7 december 2016 verzoekt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de gemeente Duffel een nieuw openbaar onderzoek te organiseren over de aanvraag zoals aangepast in het kader van het administratief beroep.

Met betrekking tot de gewijzigde plannen wordt een nieuw openbaar onderzoek gehouden en worden opnieuw adviezen ingewonnen.

Tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd van 19 december 2016 tot en met 17 januari 2017 dient verzoekende partij een van de 13 bezwaarschriften in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 14 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 20 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

De hulpverleningszone Rivierenland (brandweer) adviseert op 3 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 15 februari 2017 voorwaardelijk gunstig.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 februari 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Gewijzigde plannen in beroep

Het gemeentebestuur weigerde de aanvraag omwille van de tijdens het openbaar ingediende bezwaren die stellen dat er een waterproblematiek is t.h.v. het perceel.

De aanvrager wijzigde daarom in beroep de plannen, als volgt:

- Lot 18 wordt geschrapt, om ruimte te creëren voor een extra wadi.*
- Loten 17 wordt langs de linkerzijde 2,5m breder (over het geschrapte lot 18)*
- de voorgevelbouwlijn van loten 19 t/m 21 wordt verplaatst: van 5m uit de rooilijn wordt de bouwlijn teruggebracht tot 2m uit de rooilijn.*

De in beroep bijgebrachte plannen bevatten een tegenstrijdigheid: de voorgevelbouwlijn van 3 loten (nrs. 18-20 op plan 'ontwerp wegenis', en nrs 19-21 op het 'verkavelingsplan') zijn op het verkavelingsplan ingetekend op 5m uit de rooilijn (net zoals de initiële aanvraag). Op het wegenisplan zijn ze ingetekend op 2m uit de rooilijn.

Uit het begeleidend schrijven blijkt dat beroeper de voorgevelbouwlijn inderdaad wil wijzigen en op 2m uit de rooilijn wil brengen. Hieruit blijkt dat de op het gewijzigde 'verkavelingsplan' ingetekende bouwstroken niet mee aangepast zijn. Dit betreft een materiële vergissing. De plannen moeten beoordeeld worden alsof de bouwlijn op 2m uit de rooilijn is gelegen.

Tevens verschilt de nummering van de loten op het 'verkavelingsplan' en op het 'wegenisplan'. Op het verkavelingsplan wordt na schrapping van oorspronkelijk lot 18, volgend systeem gebruikt:

- Lot 17 is hernoemd tot lot 18.*
- Er is geen lot 17 meer.*
- Loten 19 t/m 23 behouden hun oorspronkelijk nummer.*

Op het wegenisplan wordt na schrapping van oorspronkelijk lot 18 volgend systeem gebruikt:

- Lot 17 blijft lot 17.*

- Loten 19 t/m 23 worden hernummerd tot loten 18 t/m 22.

De nummering in de ontwerp verkavelingsvoorschriften verwijst naar de nummering op de plannen van het oorspronkelijk ontwerp in eerste aanleg.

In wat volgt wordt de nummering gebruikt zoals aangegeven op het verkavelingsplan (tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven).

(...)

6. ADVIEZEN

(...)

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Er werden 2 openbare onderzoeken georganiseerd:

Tijdens het eerste openbaaronderzoek werden er 16 bezwaarschriften ingediend.

De aanvraag wijzigde in beroep het plan, waarbij lot 18 werd geschrapt en de waterberging werd vergroot. Om deze reden werden een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Tijdens het tweede openbaar onderzoek werden er 13 bezwaarschriften ingediend.

(...)

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Planningscontext:

- *Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): woongebied*
- *Verordeningen: gewestelijke verordening voetgangersverkeer, gewestelijke verordening hemelwater*
- *Water: geen overstromingsgevoelig gebied, onbevaarbare waterloop tweede categorie*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Gewestelijke verordening voetgangersverkeer: wel*
- *Gewestelijke verordening hemelwater: wel*
- *Watertoets: voorwaardelijk*
- *Normen en percentages bescheiden woonaanbod: wel*
- *Zaak van de wegen (artikel 4.2.25) VCRO: vereist maar niet genomen*
- *Milieueffectenrapport (artikel 4.7.14) VCRO: niet vereist*
- *Brandweeradvis: voorwaardelijk gunstig*
- *Boscompensatievoorstel: voorwaardelijk goedgekeurd*

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

Een verkaveling voor eengezinswoningen is in overeenstemming met de bestemming 'wonen'.

*De aanvraag is in overeenstemming, met de gewestelijke verordening voetgangersverkeer.
De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit de verordening.*

Het perceel dient niet als overstromingsgebied voor de Notmeirloop.

Verschillende bezwaarindieners merken op dat de omgeving een waterproblematiek kent en voegden foto's toe van percelen die drassig zijn en/of overstroomd zijn.

De provinciale Dienst Integraal Waterbeleid onderzocht de ingediende bezwaarschriften en kwam tot volgende conclusies:

- De openbare weg watert voor een groot deel af in de oppervlakkige wadi's naast de openbare weg. De overige delen komen in ondergrondse bufferbuizen met behulp van een wervelventiel een vertraagde lozing op de Notmeirloop. Er is dus wel een buffering voorzien voor het hemelwater dat op de openbare weg valt.*
- De DWA leiding kan inderdaad niet gravitair uitstromen in de DWA leiding van de Groenstraat. Hiervoor zal met een pomp gewerkt worden in plaats van een terreinophoging te voorzien om gravitair te kunnen afwateren.*
- De dienst integraal waterbeleid gaat akkoord met het voorzien van infiltratievoorzieningen tot 50cm onder het maaiveld. De periode voor de meting van 23/02/2016 was inderdaad een heel natte periode met zeer hoge grondwaterstanden tot gevolg. In ons advies wordt steeds de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand .(+/- half maart tot half april) opgenomen als maximale diepte voor infiltratiesystemen. Er zijn slechts beperkte waterpeilmetingen uitgevoerd, maar uitgaande van de metingen, is de aanname van 50cm voor de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand acceptabel. Deze systemen werken gedurende het grootste deel van het jaar optimaal en zijn dus veel interessanter dan een buffersysteem waarbij ook in de zomerperiodes meteen water geloosd wordt. Wanneer bovendien de grondwaterstand in de winterperiode tot op het maaiveld staat, wat bij hevige neerslag het geval kan zijn gezien de waterpeilmetingen, is er ook in de bestaande toestand geen buffercapaciteit met volledige afstroom richting waterloop tot gevolg.*
- Het vermoeden dat de grondwaterstanden van 23/02/2016 extreem hoog waren wordt deels bijgetreden. De grondwaterstanden kunnen hier hoog komen, maar gelet op het digitaal hoogtemodel liggen deze gronden beduidend hoger dan aanpalende gronden wat doet vermoeden dat de grondwaterstanden in principe onder het maaiveld blijft.*
- Bij heraanleg van de Kruisstraat zal inderdaad een gescheiden riolering aangelegd worden. Hierbij zal de RWA afvoer aansluiten op de Notmeirloop. Om deze toevoer van water te compenseren, zal de Notmeirloop over een bepaalde lengte verdiept en geoptimaliseerd worden met een verbeterde buffering tot gevolg.*
- In de bezwaren wordt gekeken naar ophogingen. Aangezien de percelen niet overstromingsgevoelig zijn, hebben ophogingen weinig impact op de waterhuishouding, zolang deze de afstroming van hoger gelegen gebieden niet belemmert. Echter wordt in het project slechts zeer beperkt aanpassingen aan het terreinprofiel uitgevoerd.*

- *Gelet op het digitaal hoogtemodel liggen de te verkavelen terrein niet op het laagste punt en zullen deze niet dienen als een 'zeer belangrijke waterbuffer. De berging zal eerder op de lager gelegen percelen plaatsvinden..*
- *Doordat de percelen nu reeds afwateren richting lager gelegen percelen, en het afstromend hemelwater van de wegenis wordt opgevangen, zal er geen toename zijn van afstromend oppervlaktewater naar de lager gelegen gronden. Verschillende woningen aan de Bruinstraat zijn lager gelegen. Gelet op de hoge grondwaterstanden die gemeten werden op de hoger gelegen percelen, kan er van uit gegaan worden dat het grondwater aan de Bruinstraat ook tot aan het maaiveld komt. Kelders die onvoldoende waterdicht zijn uitgevoerd zullen door insijpelend grondwater een blijvend probleem ondervinden.*
- *Wateroverlast ter hoogte van de Spoorwegbrug is geen rechtstreekse oorzaak van de Notmeirloop. Deze wateroverlast is aanwezig door een slecht werkende riolering waarbij het overstort te snel in werking treedt en het water via de rioolputjes op straat terecht komt.*
- *Een aantal foto's tonen een waterloop aan die vol water staat. Dit is bij zeer hevige onweders op veel plaatsen het geval, maar is nog geen wateroverlast op die locatie.*
- *Er zitten een aantal foto's bij van perceel 374F5, het perceel op linkeroever van de Notmeirloop tegenover de te verkavelen percelen. Op bijgevoegd digitaal hoogtemodel is duidelijk te zien dat dit perceel een depressie vormt, omgeven door hoger gelegen gronden. Lager gelegen percelen zijn een verzamelplaats voor afstromend hemelwater. Gelet op dit digitaal hoogtemodel is het niet onlogisch dat dit de locatie is waar afstromend hemelwater zich verzameld, en waar een waterloop als eerste plaats kan overstromen. Deze lager gelegen depressies moeten deze functie uiteraard behouden.*
- *Een aantal foto's tonen wateroverlast door de Notmeirloop zelf die uit zijn oevers is getreden. Op de watertoetskaarten zijn geen overstromingsgevoelige gebieden aangeduid nabij de Notmeirloop. Deze foto's tonen echter aan dat onder extreme weersomstandigheden de Notmeirloop op een bepaalde locatie kritiek is. Om het risico op extra wateroverlast in te dijen voorziet de ontwikkelaar een bijkomende infiltratie en buffering.*

De Dienst Integraal Waterbeleid voegde als bijlage aan, haar advies een uitsnede toe van het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen' waaruit blijkt dat het terrein niet vlak is en dat de vallei van de Notmeirloop asymmetrisch opgebouwd is. Het perceel van de aanvraag ligt hoger dan het perceel aan de overzijde van de Notmeirloop.

(...)

Uit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid blijkt dat in de omgeving inderdaad een waterproblematiek is t.h.v. de spoorweg Antwerpen-Brussel, maar dat deze problematiek geen verband houdt met voorliggende aanvraag of de waterafvoer van de Notmeirloop.

Andere bezwaren handelen wel over de vallei van de Notmeirloop, maar uit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid en uit het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen blijkt dat het perceel van de aanvraag niet dient als waterbuffer bij overstromingen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

Uit de hydraulische nota blijkt dat de infiltratie- en buffervolumes van de infiltratievoorzieningen en wadi's veel groter zijn dan wettelijk vereist. Er is bijgevolg voldaan aan de hemelwaterverordening.

De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid strikt wordt nageleefd.

(...)

Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam. Met uitzondering van herbouwen als vermeld in artikel 4.1.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, is het uitvoeren van onderhoudswerken, stabiliteitswerken en het verbouwen van dergelijke constructies als vermeld in artikel 4.1.1, 9°, 11° en 12°, van de voormelde codex, toegestaan, voor zover die handelingen toelaatbaar zijn op basis van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening. De voormelde verboden zijn niet van toepassing op constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van het oppervlaktewaterlichaam, voor werkzaamheden van algemeen belang, voor werkzaamheden en constructies die expliciet zijn toegelaten door een ruimtelijk uitvoeringsplan mits zij de functie of de functies van de oeverzone niet onmogelijk maken en voor de constructies die verenigbaar zijn met de functie of de functies van de oeverzone;

De plannen voorzien inderdaad dat de 5m-erfdienstbaarheidstrook wordt gevrijwaard.

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

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als 'resultaat dat advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid.

De waterbeheerder werd om advies gevraagd. Mits de voorwaarden in het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid werden nageleefd, zullen geen negatieve effecten optreden op het watersysteem.

Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

Zoals hoger vermeld voldoet de aanvraag aan de gewestelijke hemelwaterverordening, zodat er voldoende buffering is op eigen perceel, en het water voldoende vertraagd wordt afgevoerd. De aanvrager voorziet meer waterbuffering dan wettelijk vereist, en voorziet een vertraagde afvoer naar de Notmeirloop.

De aanvraag is verenigbaar met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Er worden 22 kavels gecreëerd. De bescheiden last bedraagt 20%, oftewel 5 kavels.

Uit de ontwerp verkavelingsvoorschriften blijkt loten 1 t/m 5 worden voorzien als bescheiden last. Uit narekening van de gabarits blijkt dat het bouwvolume van deze woningen < 550m³ is. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de bepalingen m.b.t. de 'bescheiden last' uit het Decreet Grond-en Pandenbeleid.

(...)

Er werd een goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos op voorwaarde dat er aangepaste compensatiemaatregelen worden uitgevoerd. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

De gemeenteraad nam geen beslissing over de zaak der wegen.

Het betreft een verkaveling met wegenaanleg. Uit de dossierstukken blijkt dat de wegenis zal worden overgedragen naar het openbaar domein.

De gemeenteraad nam evenwel geen beslissing over de zaak der wegen.

Overeenkomstig artikel 4.2.25 kan de gouverneur de gemeenteraad bijeenroepen om alsnog een beslissing over de zaak der wegen te laten nemen.

Aangezien wordt voorgesteld het dossier te weigeren, is het niet nodig de gouverneur te verzoeken de gemeenteraad bijeen te roepen om een beslissing te nemen over de zaak der wegen. Een gemeenteraadsbeslissing kan immers niet leiden tot een andere conclusie.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Overeenstemming:

- Functionele inpasbaarheid: OK*
- Schaal niet OK*
- Ruimtegebruik: niet OK*
- Hinderaspecten: niet OK*

Omgeving:

Het perceel is gelegen in een westelijke uitloper van de dorpskern van. Duffel, aan de westzijde van de spoorlijn Antwerpen-Brussel.

Het bouwblok wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. Het uitzicht van de woningen binnen het bouwblok is erg heterogeen, maar ze hebben gemeenschappelijk dat ze bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak.

Aan de oostelijke zijde van het bouwblok, langs de Standplaats wijzigt het karakter en bestaat de bebouwing uit gekoppelde eengezinswoning.

Aan de westzijde van de Groenstraat is recent een verkaveling vergund met halfopen bebouwing.

Het project voorziet de ontwikkeling van een binnengebied van het bouwblok, in de zone van het bouwblok bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel grenst aan de Notmeirloop, een waterloop van 2de categorie.

Het verkavelen van het perceel is aanvaardbaar.

Het project voorziet het ontwikkelen van een binnengebied van een bouwblok dat aan de randen bebouwd is met eengezinswoningen. De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Het project is gelegen in een niet ontwikkeld binnengebied. Er bestaat een mix van typologieën in het verkavelingsontwerp. Dit zal zorgen voor een mix aan bewoners, en is aanvaardbaar.

De aanleg van het toekomstig openbaar domein is kwalitatief.

Bij het ontwerp van het toekomstig openbaar domein werd ruim aandacht besteed aan een kwalitatieve groenaanleg. De bomen worden ingeplant op de belangrijkste zichtlocaties en zichtassen, waardoor de verkaveling een erg groen karakter krijgt. Dit karakter wordt versterkt door de groene aanleg van de voortuinen langs het woonerf, het gebruik van toegangen in grasdals en de door aanleg van de wadi's.

Het groenelement langs het grindpad tussen loten 5 en 6 zorgt ervoor dat de zichtas vanuit de richting van de garages eveneens een groen karakter heeft.

Een inbreidingsproject is principieel aanvaardbaar.

Het project voorziet de ontwikkeling van een binnengebied van een bouwblok. Het binnengebied is voldoende groot om een ontwikkeling mogelijk te maken.

Gelet op het zuinig ruimtegebruik kan principieel worden toegestaan dat de dichtheid van bebouwing wordt verhoogd ten opzichte van de omliggende bebouwing. Dergelijke verdichting moet evenwel wel nog steeds rekening houden met de in de omgeving voorkomende toestand.

De bouwdichtheid is te hoog.

Verskillende bezwaren halen aan dat het verkavelingsontwerp afwijkt qua typologie, aangezien het ontwerp veel dichter bebouwd wordt dan de omgeving, waardoor een typologische breuk ontstaat.

Het perceel is echter gelegen in een woongebied, in de nabijheid van de kern van Duffel. Het project voorziet een dichtheid van ca. 25 woningen/ha. Het toekomstig openbaar domein neemt evenwel een grote oppervlakte in. Wordt enkel de dichtheid van de bouwloten berekend, bedraagt de dichtheid 39,76 woningen/ha.

Voorliggend ontwerp voorziet 23 loten die allemaal kleiner zijn dan 500m². De kleinste loten zijn slechts 145 tot 155 m² groot. De normering rond 'bescheiden wonen' stelt dat een lot 'bescheiden' is als de oppervlakte < 500m² is. De extreem kleine grootte van de loten vloeit dus niet voort uit wettelijke bepalingen.

De gevraagde dichtheid ligt véél hoger dan gangbaar in de omgeving. Gelet op de ligging aan een uitloper van een dorpskern, in een zone voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande bebouwing of halfopen bebouwing, is de gevraagde dichtheid niet aanvaardbaar.

De tuinen zijn te klein.

Het openbaar domein neemt een groot aandeel is, met naast de wegenis wadi's en een speelzone.

Samen met de groenaanleg zorgt dit voor een verkaveling met een aangenaam groen karakter.

Het grote ruimtebeslag van het openbaar domein zorgt er echter voor dat te weinig ruimte overblijft voor een kwalitatieve invulling van de woonkavels.

De tuinen van de kavels 1, 2, 6, 18 t/m 21 zijn onvoldoende diep om functioneel te kunnen zijn en als volwaardige tuin te kunnen dienen. In de randstedelijke context is de aanwezigheid van een volwaardige tuin echter een vereiste.

De bouwdiepte van de woningen kan niet worden beperkt om de aanleg van grotere tuinen mogelijk te maken.

De bouwdiepte van de woningen beperken om een grotere tuinstrook te creëren is geen optie aangezien de woningen nu reeds bouwdieptes hebben van slechts 12m of 13m. De bouwdiepte verder inperken zou de woonkwaliteit en functionaliteit van de woningen in het gedrang brengen. Het opleggen van voorwaarden in de vergunning kan dus geen oplossing bieden voor de te kleine tuinstroken.

Er zal geen mobiliteitshinder ontstaan.

Een bezwaarindiener stelt dat de toegangsweg onvoldoende breed is, zodat de verkaveling moeilijk bereikbaar is voor hulpdiensten. Het ontwerp werd evenwel voorgelegd aan de brandweer die voorwaardelijk gunstig advies verleende. De wegenis is dus geschikt voor zijn functie.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, zowel voor bewoners als voor bezoekers.

Tuinhuizen kunnen niet worden toegestaan op de kleinste kavels.

De verkavelingsvoorschriften laten de bouw van tuinhuizen toe met een oppervlakte van 12m². Aangezien de tuinen van verschillende loten te klein zijn, is de bouw van tuinhuizen enkel toegestaan op de loten die groter zijn dan 250m², en die een tuinstrook hebben die langs alle zijden minstens 1m diep is. De tuinhuizen mogen maximaal 12m² groot zijn.

Er zal privacyhinder ontstaan voor de aanpalenden.

Omdat de tuinstroken erg klein zijn, zal vanop de verdieping van de woningen (loten 19 t/m 21) Inkijk ontstaan van de tuinen van de aanpalenden.

Dit kan niet verholpen worden door als voorwaarde op te leggen dat voldoende hoge groenschermen moeten worden aangelegd: zoals hoger gemotiveerd zijn de tuinen nu reeds te klein, zodat er geen ruimte is om een groenscherm aan te leggen. Ook hier kunnen voorwaarden geen oplossing bieden om de tekortkoming op te vangen.

Er zal geen wateroverlast ontstaan.

Verschillende bezwaren handelen over mogelijke hinder door bijkomende wateroverlast. Uit de-watertoets (zie boven) blijkt evenwel dat mits het naleven van een aantal technische aanlegvoorwaarden geen wateroverlast zal ontstaan.

De verkavelingsvoorschriften en plannen moeten in overeenstemming worden gebracht met de huidige plannen, die zelf consistent genummerd moeten worden.

De verkavelingsvoorschriften zijn geschreven op maat van het ontwerp in eerste aanleg. Ze moeten worden aangepast aan voorliggend plan.

Zo werd bv. in het oorspronkelijk plan voorzien dat op loten 17 en 18 (nummering oorspronkelijk plan), verplicht een inpandige garage werd voorzien. In het aangepast wegenis wordt voor lot 17 evenwel een carport voorzien.

Zoals aangehaald bij de omschrijving van de aanvraag, zijn er kleine inconsistenties tussen het verkavelingsplan en het plan van de wegenis, en wordt tevens een andere nummering gebruikt. Dit is een gevolg van materiële vergissingen bij het opmaak van de gewijzigde plannen in beroep. Om misverstanden te voorkomen dienen deze kleine discrepanties nog worden gecorrigeerd.

Bij de voorschriften voor loten 1-6 moet worden aangevuld dat het secundaire gevelmateriaal maximaal 30% van het geveloppervlak mag innemen.

De daken van alle woningen moeten worden bedekt met rode of zwarte pannen of leien.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

(...)

Beroep:

· *Danneels Projects nv: niet ingewilligd.*

Beslissing: weigering

...

4.

Op de hoorzitting van 21 februari 2017 worden door de tussenkomen de partij nogmaals aangepaste plannen neergelegd. De verzoekende partij legt op de hoorzitting een nota neer met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Voor het overige werd het beroep verdaagd in afwachting van een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

Op 24 februari 2017 verzoekt de provinciegouverneur van de provincie Antwerpen de gemeenteraad een beslissing te nemen omtrent de zaak van de wegen.

Op 27 maart 2017 neemt de gemeenteraad een voorwaardelijk gunstige beslissing omtrent de zaak van de wegen.

5.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van 13 april 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2. BEOORDELING

Op 27 maart 2017 sprak de gemeenteraad zich voorwaardelijk positief uit over het wegenistracé van de voorliggende verkaveling. Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *De strookjes grond aangeduid op het verkavelingsontwerp onder W, X, Y en Z worden geschrapt en moeten bij het openbaar domein worden gevoegd;*
- *De wegenis- en rioleringswerken moeten volledig door de verkavelaar ten laste genomen worden, hierbij inbegrepen de voorzieningen tot afvoer van de oppervlaktewaters.*
- *De wegenis- en baanbedding en de zone voor openbaar groen moet gratis afgestaan worden aan de gemeente na de voltooiing van de werken.*
- *De verkavelaar moet zorgen dat de leidingen voor gas, water, elektriciteit, teledistributie en telefooninfrastructuur en de openbare verlichting aanwezig zijn, zodat alle kavels zonder uitbreiding van het distributienet op dat net kunnen aangesloten worden.*

Deze voorwaarden kunnen aan een eventuele vergunning worden verbonden cfr. artikel 4.2.19. van de VCRO.

De in beroep bijgebrachte plannen komen onvoldoende tegemoet aan volgende punten:

De loten zijn te klein.

Voornamelijk de loten 1 t.e.m. 9 breken met de bebouwingsgraad van zowel de omliggende percelen, als de overige loten binnen de verkaveling.

Door de maximalistische inplanting van loten 5 en 6, worden lange gevels gecreëerd op de grenzen met het openbaar domein, terwijl de overige bebouwing steeds voorzien is van een voortuinzone. Minstens het combineren van de respectievelijke loten 4 en 5 en de loten 6 en 7 zou een afwerking met halfopen bebouwing mogelijk maken, die aansluit bij de halfopen structuur die van de loten 1 en 9, die de woningblokken afsluiten waartoe respectievelijk de loten 5 en 6 behoren. Door de beperkte tuindieptes van de loten 1 t.e.m. 9 rest er onvoldoende oppervlakte om tuinbergingen te voorzien. De woningen hebben onvoldoende breedte om de tuinbergingen in de woningen te kunnen onderbrengen en nog voldoende interactie tussen de woonruimtes en de tuin te kunnen creëren.

Het project breekt aanzienlijk met de omliggende bebouwing.

Niet alleen breekt het project met de ruimere oppervlakttes van de omliggende percelen. Ook de morfologische structuur van voornamelijk halfopen en open bebouwingen wordt niet gevolgd, door het voorzien van 9 loten in een aaneengesloten bebouwing (1-5 en 6-9). Op een geheel van 22 loten betreft dit ca. 41%.

3. VOORSTEL TOT BESLISSING

Er wordt dan ook voorgesteld het beroep niet in te willigen en de aanvraag te weigeren, zoals ook reeds gesteld in het initieel verslag van 16 februari 2017.

...

6.

Naar aanleiding van dit verslag, worden door de tussenkommende partij op 24 april 2017 andermaal aangepaste plannen ingediend waarbij de loten 4 en 5 worden samengevoegd enerzijds en de loten 6 en 7 worden samengevoegd anderzijds.

7.

De verwerende partij verklaart het beroep op 27 april 2017 gegrond en verleent de verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

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 principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

Een verkaveling voor eengezinswoningen is in overeenstemming met de bestemming 'wonen'.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening voetgangersverkeer.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit de verordening.

Het perceel dient niet als overstromingsgebied voor de Notmeirloop.

Verschillende bezwaarindieners merken op dat de omgeving een waterproblematiek kent en voegden foto's toe van percelen die drassig zijn en/of overstroomd zijn.

De provinciale Dienst Integraal Waterbeleid onderzocht de ingediende bezwaarschriften en kwam tot volgende conclusies:

- De openbare weg watert voor een groot deel af in de oppervlakkige wadi's naast de openbare weg. De overige delen komen in ondergrondse bufferbuizen met behulp van een wervelventiel een vertraagde lozing op de Notmeirloop. Er is dus wel een buffering voorzien voor het hemelwater dat op de openbare weg valt.*
- De DWA leiding kan inderdaad niet gravitair uitstromen in de DWA leiding van de Groenstraat. Hiervoor zal met een pomp gewerkt worden in plaats van een terreinophoging te voorzien om gravitair te kunnen afwateren.*
- De dienst integraal waterbeleid gaat akkoord met het voorzien van infiltratievoorzieningen tot 50cm onder het maaiveld. De periode voor de meting van 23/02/2016 was inderdaad een heel natte periode met zeer hoge grondwaterstanden tot gevolg. In ons advies wordt steeds de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand (+/- half maart tot half april) opgenomen als maximale diepte voor infiltratiesystemen. Er zijn slechts beperkte waterpeilmetingen uitgevoerd, maar uitgaande van de metingen, is de aanname van 50cm voor de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand acceptabel. Deze systemen werken gedurende het grootste deel van het jaar optimaal en zijn dus veel interessanter dan een buffersysteem waarbij ook in de zomerperiodes meteen water geloosd wordt. Wanneer bovendien de grondwaterstand in de winterperiode tot op het maaiveld staat, wat bij hevige neerslag het geval kan zijn gezien de waterpeilmetingen, is er ook in de bestaande toestand geen buffercapaciteit met volledige afstroom richting waterloop tot gevolg.*
- Het vermoeden dat de grondwaterstanden van 23/02/2016 extreem hoog waren wordt deels bijgetreden. De grondwaterstanden kunnen hier hoog komen, = maar gelet op het digitaal hoogtemodel liggen deze gronden beduidend hoger dan aanpalende gronden wat doet vermoeden dat de grondwaterstanden in principe onder het maaiveld blijft.*
- Bij de heraanleg van de Kruisstraat zal inderdaad een gescheiden riolering aangelegd worden. Hierbij zal de RWA afvoer aansluiten op de Notmeirloop. Om deze toevoer van water te compenseren, zal de Notmeirloop over een bepaalde lengte verdiept en geoptimaliseerd worden met een verbeterde buffering tot gevolg.*
- In de bezwaren wordt gekeken naar ophogingen. Aangezien de percelen niet overstromingsgevoelig zijn, hebben ophogingen weinig impact op de waterhuishouding, zolang deze de afstroming van hoger gelegen gebieden niet*

belemmerd. Echter wordt in het project slechts zeer beperkt aanpassingen aan het terreinprofiel uitgevoerd.

- Gelet op het digitaal hoogtemodel liggen de te verkavelen terrein niet op het laagste punt en zullen deze niet dienen als een 'zeer belangrijke waterbuffer'. De berging zal eerder op de lager gelegen percelen plaatsvinden.*
- Doordat de percelen nu reeds afwateren richting lager gelegen percelen, en het afstromend hemelwater van de wegenis wordt opgevangen, zal er geen toename zijn van afstromend oppervlaktewater naar de lager gelegen gronden. Verschillende woningen aan de Bruinstraat zijn lager gelegen. Gelet op de hoge grondwaterstanden die gemeten werden op de hoger gelegen percelen, kan er van uit gegaan worden dat het grondwater aan de Bruinstraat ook tot aan het maaiveld komt. Kelders die onvoldoende waterdicht zijn uitgevoerd zullen door insijpelend grondwater een blijvend probleem ondervinden.*
- Wateroverlast ter hoogte van de Spoorwegbrug is geen rechtstreekse oorzaak van de Notmeirloop. Deze wateroverlast is aanwezig door een slecht werkende riolering waarbij het overstort te snel in werking treedt en het water via de rioolputjes op straat terecht komt.*
- Een aantal foto's tonen een waterloop aan die vol water staat. Dit is bij zeer hevige onweders op veel plaatsen het geval, maar is nog geen wateroverlast op die locatie.*
- Er zitten een aantal foto's bij van perceel 374F5, het perceel op linkeroever van de Notmeirloop tegenover de te verkavelen percelen. Op bijgevoegd digitaal hoogtemodel is duidelijk te zien dat dit perceel een depressie vormt, omgeven door hoger gelegen gronden. Lager gelegen percelen zijn een verzamelplaats voor afstromend hemelwater. Gelet op dit digitaal hoogtemodel is het niet onlogisch dat dit de locatie is waar afstromend hemelwater zich verzameld, en waar een waterloop als eerste plaats kan overstromen. Deze lager gelegen depressies moeten deze functie uiteraard behouden.*
- Een aantal foto's tonen wateroverlast door de Notmeirloop zelf die uit zijn oevers is getreden. Op de watertoetskaarten zijn geen overstromingsgevoelige gebieden aangeduid nabij de Notmeirloop. Deze foto's tonen echter aan dat onder extreme weersomstandigheden de Notmeirloop op een bepaalde locatie kritiek is. Om het risico op extra wateroverlast in te dijen voorziet de ontwikkelaar een bijkomende infiltratie en buffering.*

De Dienst Integraal Waterbeleid voegde als bijlage aan haar advies een uitsnede toe van het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen waaruit blijkt dat het terrein niet vlak is en dat de vallei van de Notmeirloop asymmetrisch opgebouwd is. Het perceel van de aanvraag ligt hoger dan het perceel aan de overzijde van de Notmeirloop.

(...)

Uit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid blijkt dat in de omgeving inderdaad een waterproblematiek is t.h.v. de spoorweg Antwerpen-Brussel, maar dat deze problematiek geen verband houdt met voorliggende aanvraag of de waterafvoer van de Notmeirloop.

Andere bezwaren handelen wel over de vallei van de Notmeirloop, maar uit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid en uit het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen blijkt dat het perceel van de aanvraag niet dient als waterbuffer bij overstromingen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam. Met uitzondering van herbouwen als vermeld in artikel 4.1.1, 6°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, is het uitvoeren van onderhoudswerken, stabiliteitswerken en het verbouwen van dergelijke constructies als vermeld in artikel 4.1.1, 9°, 11° en 12°, van de voormelde codex, toegestaan, voor zover die handelingen toelaatbaar zijn op basis van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening. De voormelde verboden zijn niet van toepassing op constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van het oppervlaktewaterlichaam, voor werkzaamheden van algemeen belang, voor werkzaamheden en constructies die expliciet zijn toegelaten door een ruimtelijk uitvoeringsplan mits zij de functie of de functies van de oeverzone niet onmogelijk maken en voor de constructies die verenigbaar zijn met de functie of de functies van de oeverzone;

De plannen voorzien inderdaad dat de 5m-erfdienstbaarheidstrook wordt gevrijwaard.

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

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid.

De waterbeheerder werd om advies gevraagd. Mits de voorwaarden in het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid worden nageleefd, zullen geen negatieve effecten optreden op het watersysteem.

Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

Zoals hoger vermeld voldoet de aanvraag aan de gewestelijke hemelwaterverordening, zodat er voldoende buffering is op eigen perceel, en het water voldoende vertraagd wordt

afgevoerd. De aanvrager voorziet meer waterbuffering dan wettelijk vereist, en voorziet een vertraagde afvoer naar de Notmeirloop.

De aanvraag is verenigbaar met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Er worden 22 kavels gecreëerd. De bescheiden last bedraagt 20%, oftewel 5 kavels.

Uit de ontwerp verkavelingsvoorschriften blijkt loten 1 t/m 5 worden voorzien als bescheiden last. Uit narekening van de gabariten blijkt dat het bouwvolume van deze woningen kleiner is dan 550m³. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de bepalingen m.b.t. de 'bescheiden last' uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

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

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat dit advies strikt wordt nageleefd.

Er werd een goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos op voorwaarde dat er aangepaste compensatiemaatregelen worden uitgevoerd. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

Op 27 maart 2017 sprak de gemeenteraad zich voorwaardelijk positief uit over het wegenistracé van de voorliggende verkaveling. Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De strookjes grond aangeduid op-het verkavelingsontwerp onder W, X, Y en Z worden geschrapt en moeten bij het openbaar domein worden gevoegd.*
- De wegenis- en rioleringswerken moeten volledig door de verkavelaar ten laste genomen worden, hierbij inbegrepen de voorzieningen tot afvoer van de oppervlaktewaters.*
- De wegenis- en baanbedding en de zone voor openbaar groen moet gratis afgestaan worden aan de gemeente na de voltooiing van de werken.*

- *De verkavelaar moet zorgen dat de leidingen voor gas, water , elektriciteit, teledistributie en telefooninfrastructuur en de openbare verlichting aanwezig zijn, zodat alle kavels zonder uitbreiding van het distributienet op dat net kunnen aangesloten worden.*

Deze voorwaarden kunnen aan een eventuele vergunning worden verbonden cfr. artikel 4.2.19. van de VCRO.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening, mits het bijgebrachte plan (24 april 2017) wordt nageleefd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

Het perceel is gelegen in een westelijke uitloper van de dorpskern van Duffel, aan de westzijde van de spoorlijn Antwerpen-Brussel.

Het bouwblok, bestaande uit de bebouwing van de 4 omliggende straten, wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen. In mindere mate, komen ook gekoppelde eengezinswoningen voor. Deze bevinden zich aan de oostelijke zijde van het bouwblok, langs de Standplaats. Aan de westzijde van de Groenstraat is bovendien recent een verkaveling vergund voor halfopen bebouwingen.

Het uitzicht van de woningen binnen dit bouwblok is eerder heterogeen, met als enig raakpunt dat ze bestaan uit één of twee bouwlagen onder zadeldak.

Het project voorziet de ontwikkeling van het binnengebied in dit bouwblok, voornamelijk omzoomd met vrijstaande eengezinswoningen.

Het perceel wordt ook begrensd door de Notmeirloop, een waterloop van 2de categorie.

Een verkaveling als inbreidingsproject is principieel aanvaardbaar.

Het project voorziet de ontwikkeling van een binnengebied van een bouwblok in de westelijke kern van Duffel. Het binnengebied is voldoende groot om een ontwikkeling mogelijk te maken.

Gelet op het zuinig ruimtegebruik kan principieel worden toegestaan dat de dichtheid van bebouwing wordt verhoogd ten opzichte van de omliggende bebouwing. Dergelijke verdichting moet evenwel rekening houden met de in de omgeving voorkomende toestand.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De projectsite is omzoomd met bestaande eengezinswoningen. Een verkaveling voor eengezinswoningen sluit qua functie dan ook op correcte wijze aan bij de omgeving.

Bovendien voorziet het verkavelingsontwerp in een mix van typologieën, wat zal leiden tot een mix aan bewoners. De deputatie treedt dit standpunt uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) bij. Dit komt immers de diversiteit in de kern ten goede.

De deputatie treedt het tegenstrijdige standpunt van de PSA uit datzelfde verslag, waarbij gesteld wordt dat morfologisch niet zou worden aangesloten bij de omliggende percelen, niet bij.

Zoals de PSA immers in datzelfde verslag aanhaalt wordt op de volledige projectsite een dichtheid gerealiseerd van ca. 25 woningen/ha. Dergelijke dichtheid is volstrekt normaal in een kernomgeving in woongebied.

De volledige projectsite dient hierbij in rekening te worden gebracht. De aanvrager opteert immers voor meer openbare ruimte, i.p.v. private ruimte. Dit resulteert in meer gemeenschappelijke ruimte, welke een hogere waarde hebben naar de buurtbeleving in de kernen toe, dan percelen met zeer ruime private tuinruimten.

Verder oordeelt de deputatie dat de inplanting van de aaneengesloten en halfopen bebouwingen verantwoord is.

De aanvrager voorziet aaneengesloten bebouwing aan de zijde waar rondom reeds halfopen bebouwingen aanwezig zijn en halfopen bebouwingen waar rondom reeds vrijstaande woningen aanwezig zijn.

Op deze manier wordt een logische overgang gerealiseerd. Dergelijke visie van verdichting is in de kernen bovendien minder cassant dan de meer contrasterende overgang van open bebouwing naar gesloten bebouwing. Dat vormt immers eerder een stijlbreuk dan een overgang.

De aanvrager gaat in casu dus op verantwoorde wijze om met deze overgangen.

De deputatie treedt het verslag van de PSA bij wanneer gesteld wordt dat de loten 5 en 6 van het initiële plan aanleiding geven tot blinde zijgevels.

De aanvrager bracht echter op 24 april 2017 een aangepast plan bij, waarbij hieraan tegemoet werd gekomen.

Er wordt dan ook voorgesteld om vergunning te verlenen op basis van dit aangepaste plan.

De aanleg van het toekomstig openbaar domein is kwalitatief.

Bij het ontwerp van het toekomstig openbaar domein werd ruim aandacht besteed aan een kwalitatieve groenaanleg. De bomen worden ingeplant op de belangrijkste zichtlocaties en zichtassen, waardoor de verkaveling een erg groen karakter krijgt. Dit karakter wordt versterkt door de groene aanleg van de voortuinen langs het woonerf, het gebruik van toegangen in grasdals en de door aanleg van de wadi's.

Het groenelement langs het grindpad tussen loten 5 en 6 zorgt ervoor dat de zichtas vanuit de richting van de garages eveneens een groen karakter heeft.

Er zal geen mobiliteitshinder ontstaan.

Een bezwaarindiener stelt dat de toegangsweg onvoldoende breed is, zodat de verkaveling moeilijk bereikbaar is- voor hulpdiensten. Het, ontwerp werd evenwel voorgelegd aan de brandweer die voorwaardelijk gunstig advies verleende. De wegnis is dus geschikt voor zijn functie.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, zowel voor bewoners als voor bezoekers.

De deputatie oordeelt dat er geen overmatige privacyhinder zal ontstaan voor de aanpalenden.

De PSA haalt in zijn verslag aan dat door de beperkte tuindieptes inkijk op de aanpalende percelen zal worden gegenereerd.

*De deputatie merkt echter op dat nergens een rechtstreekse inkijk wordt gegenereerd die beperkter is dan de minima die zijn voorzien in het Burgerlijk Wetboek (1,90 m). Vanuit dat standpunt kan de gegenereerde inkijk niet als overmatig aanzien worden.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

8.

Ook de heren Luc VAN CAUWENBERGH en Marc VAN CAUWENBERGH vorderen met een aangetekende brief van 27 juli 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is hangende en gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0806/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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt ingesteld na het instellen van de vordering tot vernietiging.

Op het eerste gezicht is de vordering tot vernietiging tijdig ingesteld zodat de voorliggende vordering tot schorsing, als *accessorium* van het beroep tot vernietiging, tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden ter zake ook geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij als belanghebbende derde hinder en nadelen zal ondervinden van de bestreden beslissing.

Meer bepaald licht de verzoekende partij toe dat haar perceel, waar zij tevens woont, aan de achterzijde grenst aan het te verkavelen binnengebied en inzonderheid grenst aan lot 6*bis* van deze verkaveling alsook de wegenis en de voorziene parkeerstrook.

De verzoekende partij stelt zich niet enkel te beroepen op het nabuurschap maar tevens op meerdere hinderaspecten zoals de leefbaarheid van de wijk, de verstoring van het residentieel karakter van de woonwijk, privacyhinder en verkeersoverlast. Zij geeft daarbij aan dat zij reeds tweemaal bezwaar heeft ingediend tegen het project en is tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure bij verwerende partij, waar overigens haar belang niet werd betwist.

Verder merkt de verzoekende partij op dat precies het aanpalende lot 6*bis* deel uitmaakt van het aantal loten waarvan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar reeds opmerkte dat zij maximalistisch worden ingevuld. Bovendien is de tuindiepte van deze loten volgens haar zeer gering met als gevolg dat de woningen zeer dicht tegen de achterste perceelsgrens zullen worden opgericht zodat op die manier een “*massief blok van drie gesloten bebouwingen*” ontstaat en waarbij de hinder van “*dergelijke bombastische invulling*” op de eigenaars van de woningen in de Groenstraat wordt afgewenteld.

2.

De tussenkomen partij betwist het belang in hoofde van de verzoekende partij en stelt meer bepaald dat het louter nabuurschap op zichzelf niet volstaat om een partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.

Verder meent de tussenkomen partij dat de verzoekende partij het persoonlijk karakter van de aangevoerde hinder onvoldoende aannemelijk maakt en bijvoorbeeld geen studies bijbrengt waaruit de aangevoerde hinder zou blijken.

Evenmin wordt door de verzoekende partij enig oorzakelijk verband aannemelijk gemaakt tussen de aangevoerde hinderaspecten en de bestreden beslissing aangezien ter zake volgens de

tussenkomen de partij elke toelichting in het verzoekschrift ontbreekt. Noch verduidelijkt de verzoekende partij welk persoonlijk belang zij bij de vordering heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering, in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De verzoekende partij illustreert aan de hand van een uittreksel uit het verkavelingsplan de ligging van haar woning ten opzichte van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Hieruit blijkt dat de woning van de verzoekende partij gelegen is langs de Groenstraat en aan de achterzijde paalt aan het te verkavelen binnengebied en meer bepaald slechts door een fiets- en wandelpad gescheiden wordt van lot 6*bis* van deze verkaveling. Tevens sluit het perceel van de verzoekende partij aan de achterzijde aan bij een stuk van de openbare weg en is waarlangs parkeervoorziening wordt opgericht (garages). Het lot 6*bis* is, samen met de oostelijk daarvan gelegen loten 8 en 9, bestemd voor gesloten bebouwing.

Uit de vergunde plannen blijkt op het eerste gezicht dat de tuindiepte van het lot 6*bis* op het smalste punt slechts 9 meter bedraagt ten opzichte van de perceelsgrens met het eigendom van de verzoekende partij.

Gelet op de concrete ligging van het perceel van de verzoekende partij ten opzichte van de vergunde verkaveling maakt de verzoekende partij een reëel risico op de aangevoerde privacyhinder en een mogelijke aantasting van haar woongenot redelijkerwijze aannemelijk. Bovendien worden de aangevoerde hinderaspecten duidelijk in verband gebracht met de geringe afstand tot de perceelsgrens en de aanpalende ligging van het perceel van de verzoekende partij

zodat het persoonlijk karakter van de aangevoerde hinder op het eerste gezicht voldoende aannemelijk wordt gemaakt.

3.

Eveneens blijkt uit de vergunde plannen op het eerste gezicht dat het te verkavelen binnengebied wordt ontsloten via slechts één toegang met name naar de Groenstraat, meer bepaald over het terrein van de te slopen woning Groenstraat 31. De woning van de verzoekende partij bevindt zich ter hoogte van Groenstraat 39 en is zodoende gelegen op het tracé tussen de voornoemde ontsluitingsweg en de A. Stocletlaan, die een verbindingsweg vormt tussen de kern van Duffel enerzijds en de E19 en de gemeente Rumst anderzijds. In die mate maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij een risico op rechtstreekse of onrechtstreekse verkeershinder als gevolg van bestemmingsverkeer van of naar de aangevraagde verkaveling kan ondergaan.

De exceptie wordt verworpen.

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 wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet aan de hand van fotomateriaal uiteen dat de tussenkomende partij “*zeer recent*” de werken heeft aangevat en met name is overgegaan tot de afbraak van de woning waarlangs de toegang tot het binnengebied wordt voorzien, het kappen van bomen en het egaliseren van de grond. Deze stand van werkzaamheden wordt op de openbare zitting van 20 februari 2018 niet ontkend door de tussenkomende partij.

Verder wijst de verzoekende partij er op dat haar perceel aan de achterzijde grenst aan de verkaveling en met name aan lot 6*bis*, dat het project een bovenmatige inkijk zal veroorzaken alsook bovenmatige geluids- en verkeershinder gelet op de aanwezigheid van slechts één toegangsweg en het tekort aan parkeerplaatsen. Bovendien meent de verzoekende partij te zullen worden geconfronteerd met “*drie grootschalige gesloten bebouwingen*” in haar achtertuin.

Dat de behandelingstermijn van de procedure ten grond niet kan worden afgewacht, leidt de verzoekende partij af uit de vaststelling dat de gemiddelde doorlooptijd van een vernietigingsprocedure volgens het jaarverslag van de Raad “*iets meer dan twee jaar bedraagt*”, en dat de tussenkomende partij in geen geval voornemens is de vernietigingsprocedure af te wachten, wat blijkt uit de aanvang van de werken.

Indien zij toch de afloop van de vernietigingsprocedure zou moeten afwachten, meent de verzoekende partij dat de aangevoerde nadelen zich zullen hebben gerealiseerd waarna het voor haar als particulier allerm minst eenvoudig is om *“de werken dan nog ongedaan te maken.”*

Meer bepaald stelt de verzoekende partij in essentie dat haar in een latere eventuele burgerrechtelijke procedure rechtsmisbruik zou worden verweten wanneer zij thans geen poging onderneemt om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bekomen. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is dan ook volgens de verzoekende partij de enige mogelijkheid om niet *“in de kou te blijven staan qua rechtsbescherming”*, aangezien anders de werken verder worden uitgevoerd en, eens gerealiseerd, *“een carrousel van nieuwe vergunningen”* op gang komt waarbij telkens vergunningen worden afgeleverd die telkens worden aangevochten, hetgeen uiteindelijk uitmondt in een situatie die door een belanghebbende particuliere derde nooit kan worden gewonnen. In het beste geval bekomt zij naar eigen zeggen *“een schamele schadevergoeding”*, maar blijft het project bestaan en strijkt de projectontwikkelaar de winsten op.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat ook op de Raad een zorgvuldigheidsplicht rust teneinde af te wegen of het al dan niet nuttig of noodzakelijk is om meteen te schorsen om schade aan de aanvrager en voor de overheid te vermijden, wat de verzoekende partij tevens in verband brengt met de vereisten van een doelmatige rechtsbescherming zoals gewaarborgd in het Verdrag van Aarhus.

2.

De tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid van de vordering tot schorsing.

Vooreerst stelt de tussenkomende partij dat de loutere uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing niet volstaat om de schorsing bij hoogdringendheid te verantwoorden.

Wat betreft de aangevoerde nadelen verwijst de tussenkomende partij naar haar uiteenzetting met betrekking tot de betwisting van het belang van de verzoekende partij en voegt hieraan toe dat de verzoekende partij op geen enkele wijze het bestaan van mogelijk hinder of nadelen aantoot of concretiseert, maar zich beperkt tot *“vaagheden, foutieve elementen”* en zonder studies ter zake bij te brengen.

Dit is volgens de tussenkomende partij des te noodzakelijker gelet op de ligging van de site en de woning van de verzoekende partij in woongebied. In dergelijke gebieden mag volgens de tussenkomende partij een grotere tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder die inherent is aan de bestemming.

Dat de aangevoerde nadelen moeten worden beoordeeld in functie van de bestemming van het betrokken gebied, brengt volgens de tussenkomende partij ook met zich mee dat de verzoekende partij er niet zonder meer van kon uitgaan dat het achterliggende binnengebied te allen tijde onbebouwd en bebost zou blijven.

Het is volgens de tussenkomende partij ook onjuist dat het perceel van de verzoekende partij zou grenzen aan lot 6bis, aangezien beide percelen van elkaar worden gescheiden door een fiets- en wandelpad van 1,5 meter breed dat niet alleen de nieuwe bewoners van de verkaveling, maar ook de bestaande bewoners in de Groenstraat toelaat hun eigendom langs achteraan te betreden. Ook

de stelling met betrekking tot de geringe tuindiepte is volgens de tussenkomende partij onjuist in de zin dat de verkavelingsvoorschriften zelfs de oprichting van een tuinberging toelaten

Specifiek wat de aangevoerde privacyhinder betreft, stelt de tussenkomende partij dat het tekstfragment in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarnaar de verzoekende partij verwijst in werkelijkheid betrekking heeft op de loten 19 t/m 21 (en die niet in de nabijheid van de verzoekende partij zijn gesitueerd), dat de toekomstige woning op onder meer het lot 6*bis* een beperkte toegelaten bouwhoogte heeft en dus geen voor woongebied onaanvaardbare inkijk zal veroorzaken, dat de aanvraag voldoet aan de normen voor lichten en zichten als voorzien in de artikelen 675 tot en met 679 van het Burgerlijk Wetboek, dat in de tuin van de verzoekende partij nog een garage en een bergplaats staat, dat een fiets- en wandelpad het perceel van de verzoekende partij scheidt van het lot 6*bis* en dat de verzoekende partij zelf reeds een groenscherm in de eigen tuin heeft staan.

Met betrekking tot de aangevoerde geluidshinder en verkeershinder, stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij zulks geenszins aannemelijk maakt, dat de breedte van de toegangsweg gangbaar en normaal is, dat de brandweer de wegenis gunstig adviseerde, en dat er wel degelijk voldoende parkeercapaciteit binnen de verkaveling zelf wordt voorzien.

De tussenkomende partij besluit dat het evenwicht tussen bestemmingseigen hinder en de daartegenover staande tolerantie die in hoofde van de verzoekende partij mag worden verwacht, geenszins wordt verbroken of ernstig verstoord.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. 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 bestreden beslissing vergunt het verkavelen van een onbebouwd binnengebied in 20 kavels (aanvraag voorzag oorspronkelijk 23 kavels) voor open, halfopen en gesloten bebouwing en dat aan de oostzijde wordt omsloten door de Bruinstraat en in het zuiden door de A. Stocletlaan, en

aan de westzijde door de Groenstraat waar tevens de woning van de verzoekende partij is gelegen. De ontsluiting van de verkaveling gebeurt eveneens via een toegang naar de Groenstraat.

De verzoekende partij voert met betrekking tot de hoogdringendheid aan dat de tussenkomende partij zeer recent begonnen is met de werken in de zin dat de bestaande woning waar de ontsluitingsweg is voorzien, werd gesloopt en dat de projectsite werd ontdaan van begroeiing.

Dat de afloop van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht, leidt de verzoekende partij af uit de vaststelling dat de gemiddelde doorlooptijd van een vernietigingsberoep "*iets meer dan twee jaar bedraagt*" en dat het bekomen van rechtsherstel voor een particulier na een eventueel later tussen te komen vernietigingsberoep zeer moeilijk tot *quasi* onmogelijk is.

Als nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, wijst de verzoekende partij in essentie op privacyhinder en inkijk, inzonderheid gelet op de inplanting van de woning op lot 6*bis*, op visuele hinder door het optrekken van gesloten bebouwing in het verlengde van haar achtertuin en op mobiliteits- en parkeerhinder gelet op de omvang van de aangevraagde verkaveling en een gebrek aan parkeerplaatsen.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij woont aan de rand van het betrokken, oorspronkelijk open en onbebouwde, binnengebied en dat het bestreden vergunde verkavelingsproject een invulling geeft aan dit gebied door het voorzien van 20 bouwkavels met wegenis en openbaar groen.

Overeenkomstig artikel 4.2.17, §1 VCRO zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, geldt een verkavelingsvergunning op zichzelf als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan, het wijzigen van het reliëf van de bodem, het ontbossen en/of het afbreken van constructies.

Uit de aard van de bestreden verkavelingsvergunning zelf volgt bovendien dat deze de rechtsgrond zal vormen voor latere stedenbouwkundige vergunningen binnen de verkaveling zodat onder meer de inplanting en situering alsook de bouwtypologie van de toekomstige woningen met de bestreden beslissing reeds wordt vastgelegd.

4.

De verzoekende partij stelt aan de hand van fotomateriaal dat de werken op de bouwplaats zijn aangevat en met name dat men is overgegaan tot de afbraak van de woning aan de Groenstraat waar in de plaats de (enige) toegangsweg naar de projectsite zal worden aangelegd. De tussenkomende partij betwist deze vaststellingen niet en beaamt op de openbare zitting van 20 februari 2018 dat alle afbraakwerken, het verwijderen van beplantingen en het egaliseren van het terrein inderdaad werden aangevat en zelfs zijn afgerond.

Wat de aangevoerde nadelige gevolgen betreft, brengt de verzoekende partij deze in voldoende rechtstreekse wijze in verband met de concrete inrichting van de projectzone en met name de situering van de woning op lot 6*bis* en de daaraan gekoppelde gesloten bebouwing alsook de daarnaast liggende wegenis met garages. De wijze waarop de loten binnen de projectzone worden

geschikt en de concrete inplanting van de toekomstige bebouwing op elk lot wordt definitief bepaald in de thans bestreden verkavelingsvergunning die op gedetailleerde wijze de inrichting van de loten alsook de wegenis en het openbaar domein binnen de verkaveling vastlegt en regelt.

Voor zover de verzoekende partij de aangevoerde nadelige gevolgen in verband brengt met de inrichting van de verkaveling, inzonderheid de al te geringe nabijheid en het zicht op de woning op lot 6*bis* (en daaraan gekoppelde bebouwing) en de wegenis ten opzichte van haar achterperceelsgrens, vloeit deze hinder nu reeds voort uit de bestreden beslissing en kan, anders dan de tussenkomenende partij doet, niet zonder meer verwezen worden naar de toekomstige nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning(en).

5.

De tussenkomenende partij meent bovendien dat van de verzoekende partij een redelijke tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder die eigen is aan de bestemming als woongebied en dat de bestreden beslissing het evenwicht tussen de mogelijke hinder en de tolerantie die daartegenover mag worden verwacht, niet verbreekt of ernstig verstoort.

De enkele vaststelling van de tussenkomenende partij dat het bestreden verkavelingsproject zone-eigen gelegen is in een bestemmingsgebied dat dergelijke verkaveling niet uitsluit volstaat ter zake niet om de aangevoerde hinderaspecten weg te nemen aangezien de verzoekende partij zich niet louter verzet tegen het feit dat het betrokken binnengebied wordt bebouwd maar zich inzonderheid beklaagt over de concrete inrichting van de projectzone ten opzichte van haar eigendom en de impact ervan op de mobiliteit en de verkeersveiligheid in haar persoonlijke woonomgeving.

6.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de vernietigingsprocedure in deze niet kan worden afgewacht. De aan de bestreden beslissing toegeschreven hinder wat de impact op haar woon- en leefomgeving betreft, en de mobiliteitsimpact is voldoende zwaarwichtig en verantwoordt dat de zaak hoogdringend behandeld wordt.

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

B. Ernstige middelen

B.1. Tweede middel

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat vooreerst tijdens de administratieve beroepsprocedure gewijzigde plannen werden bijgebracht waarbij de aanpassingen onder meer betrekking hadden op het

schrappen van lot 18 ten voordele van een extra wadi, het verbreden van lot 17 langs de linkerzijde en het verplaatsen van de voorbouwlijn van de loten 19 tot en met 21. Zij merkt op dat deze plannen bovendien een tegenstrijdigheid bevatten, aangezien de voormelde aanpassing van de voorbouwlijn niet correct werd overgenomen en dat er een verschillende nummering wordt gehanteerd in het verkavelingsplan ten opzichte van het plan van de wegenis.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat op 24 april 2017 nogmaals gewijzigde plannen werden bijgebracht.

In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partij evenwel op geen enkele wijze beoordeeld of de planaanpassingen op zich dan wel de opeenvolging van planaanpassingen als kennelijk bijkomstig kan worden beschouwd, wat des te meer klemmt, aangezien wordt geraakt aan het perceelsaantal wat één van de belangrijkste kenmerken van een verkavelingsaanvraag uitmaakt.

Bovendien wijst de verzoekende partij erop dat de aangepaste plannen van 24 april 2017 aan geen enkele vorm van openbaar onderzoek werden onderworpen, zodat haar de kans werd ontnomen bezwaren te uiten over de plannen die uiteindelijk werden vergund terwijl voor de eerste planwijziging wel een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Ten slotte meent de verzoekende partij dat door de diverse planwijzigingen het overzicht is verloren gegaan op wat uiteindelijk werd vergund met het goedkeuren van plannen die onderling tegenstrijdig zijn, wat wijst op een onzorgvuldige besluitvorming.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel aangezien de aangepaste plannen van 24 april 2017 net tegemoet komen aan de bezwaren van de verzoekende partij en dus in haar voordeel zijn, dat de aanpassingen tegemoet komen aan het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het slechts zeer beperkte wijzigingen betreft, dat de verzoekende mondeling door de verwerende partij werd gehoord en dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de bestreden beslissing anders zou (kunnen) zijn geweest indien de opgeworpen schending niet zou zijn begaan.

Ondergeschikt stelt de tussenkomende partij, ten gronde, dat de eerste planaanpassing werd onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek in het kader waarvan de verzoekende partij een bezwaar heeft ingediend zodat de argumentatie van de verzoekende partij die betrekking heeft op de eerste planaanpassing irrelevant is.

Met betrekking tot de navolgende planaanpassingen stelt de tussenkomende partij dat de planwijziging naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 16 februari 2017 enkel betrekking had op het in overeenstemming brengen van de plannen met de plannen van de wegenis en dat de planwijziging van 24 april 2017 er toe strekte om tegemoet te komen aan de opmerkingen en de suggesties zoals geformuleerd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 april 2017.

De tussenkomende partij wijst op de mogelijkheid om de plannen in de loop van de administratieve procedure beperkt te wijzigen en stelt dat de planwijzigingen voldoen aan al de decretale voorwaarden.

Zo werd volgens de tussenkomen­de partij voor de eerste planwijziging een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd en werden de overige planwijzigingen enkel doorgevoerd naar aanleiding van de diverse verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar waarbij “*de grote lijnen van het plan*” hetzelfde zijn gebleven. Een hernummering heeft bovendien geen enkele ruimtelijke impact en is derhalve een beperkte aanpassing.

Tot slot leiden de aangepaste plannen tot een vermindering met twee loten wat een aanpassing betekent van minder dan 10%, maar waarbij ook volgens de tussenkomen­de partij de bewe­erde hinderaspecten in dezelfde mate zullen afnemen wat dus in het voordeel is van de verzoekende partij. In de mate dat de planwijziging zeer beperkt is en in het voordeel is van de verzoekende partij en dat zij bovendien door de verwerende partij werd gehoord, kan zij volgens de tussenkomen­de partij ook niet voorhouden dat haar rechten zouden zijn geschonden en is een nieuw openbaar onderzoek niet noodzakelijk.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

De verzoekende partij argumenteert met dit middel in essentie dat de verwerende partij het aangevraagde vergunt op basis van aangepaste plannen die niet allen voorafgaandelijk aan een openbaar onderzoek werden onderworpen zodat zij hierover geen bezwaren heeft kunnen uiten. Zij voert tevens aan dat de verwerende partij ook niet beoordeeld heeft of de planwijzigingen voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, minstens dat niet werd nagegaan of de wijzigingen beperkt en dus louter bijkomstig zijn.

De tussenkomen­de partij betwist het belang van de verzoekende partij bij dit middel omdat de beperkte planaanpassing van 24 april 2017 net in haar voordeel is en er bovendien niet wordt aangetoond dat de bestreden beslissing anders zou zijn geweest indien de aangevoerde schending niet zou zijn begaan.

Deze exceptie moet worden afgewezen.

Een procespartij heeft in beginsel belang bij het middel dat zij aanvoert indien de aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of een voordeel heeft ontnomen en daarbij de steller van de aangevochten beslissing heeft beïnvloed.

1.2

In de toelichting van haar middel erkent de verzoekende partij uitdrukkelijk dat er met betrekking tot de eerste planwijziging (doorgevoerd bij het instellen van het administratief beroep en waarbij onder meer lot 18 werd geschrapt) wel degelijk een openbaar onderzoek werd georganiseerd en in het kader waarvan volgens de stukken van het dossier door de verzoekende partij zelfs een gemotiveerd bezwaar werd ingediend.

De verzoekende partij heeft derhalve geen belang bij het middel voor zover het betrekking heeft op de eerste planaanpassing.

Anders is het wat betreft de overige in het middel aangehaalde planwijzigingen. In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat haar een inspraakmogelijkheid is ontnomen met betrekking tot de

tweede planaanpassing alsook de (nogmaals) gewijzigde en uiteindelijk vergunde plannen van 24 april 2017, maakt zij voldoende aannemelijk dat de aangevoerde onwettigheid haar heeft kunnen benadelen of een waarborg heeft ontnomen. Voor zover het onzeker is of de verwerende partij dezelfde beslissing zou hebben genomen indien de betreffende planwijzigingen wel aan inspraak zouden zijn onderworpen, staat het, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, niet vast dat de aangevoerde onwettigheid geen enkele invloed zou hebben op de bestreden beslissing.

De vraag zelf evenwel of de ingediende plannen ook werkelijk dermate essentiële wijzigingen hebben ondergaan dat zij niet langer kunnen worden beschouwd als een beperkte planaanpassing waarbij de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek al dan niet vereist was, raakt de grond van het middel en niet de ontvankelijkheid ervan.

Het middel is op het eerste gezicht in de aangegeven mate ontvankelijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, dat luidt als volgt:

“ ...

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.

...”

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid stelde reeds dat “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan)*

worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)" (Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze finaliteit werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

3.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest te zijn om in het kader van 'oplossingsgericht' vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen 'beperkt' aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1 tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde 'beperkte' aanpassingen moeten beschouwd worden als "kleine aanpassingen" en dus niet-essentieel.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet-essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die terzake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

4.

4.1.

De aanvraag zoals ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel had betrekking op het verkavelen van het betrokken binnengebied in 23 kavels voor open bebouwing, halfopen en gekoppelde bebouwing met wegenis en openbaar groen.

Naar aanleiding van de weigering van het aangevraagde door het college van burgemeester en schepenen, diende de tussenkomende partij in het kader van het administratief beroep tegen de voormelde weigeringsbeslissing, aangepaste plannen in (eerste planaanpassing) en waarbij onder meer lot 18 palend aan de Notmeirloop werd geschrapt ten voordele van extra waterbuffering en twee bijkomende buffervoorzieningen werden voorzien.

Met betrekking tot deze eerste planwijziging werd op initiatief van de verwerende partij besloten tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek. De verwerende partij motiveert haar beslissing hiertoe als volgt, zoals blijkt uit de brief van 7 december 2016 van de verwerende partij aan de gemeente Duffel en die deel uitmaakt van het administratief dossier:

"Danneels Project nv diende beroep in tegen in hoofding vermelde weigering van verkaveling door het college van burgemeester en schepenen.

De aanvrager voegde in zijn beroepsschrift aangepaste plannen en een hydraulische nota toe. In de gewijzigde plannen wordt een lot minder voorzien. Dit betreft een essentiële wijziging van de plannen zodat een nieuw openbaar onderzoek is vereist.

Mogen wij u daarom verzoeken om conform de wettelijke bepalingen een openbaar onderzoek te organiseren waarin het dossier inclusief de in beroep bijgebrachte gewijzigde plannen en hydraulische nota ter inzage wordt gelegd van het publiek [...]
...

Vervolgens werd een nieuw openbaar onderzoek gehouden van 19 december 2016 tot en met 17 januari 2017.

4.2.

Op 16 februari 2017 brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verslag uit over het ingestelde beroep en stelt hij onder meer vast dat de plannen verschillen van het wegenisplan wat betreft de voorgevelbouwlijn van 3 loten en ook dat de nummering van de loten op het verkavelingsplan verschilt van de nummering op het plan van de wegenis. Ten gronde adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en de vergunning te weigeren wegens een te hoge bouwdichtheid, te kleine tuinen voor wat betreft de kavels 1, 2, 6, 18 t/m 21, en gelet op de privacyhinder voor de aanpalenden.

Naar aanleiding daarvan legt de tussenkomende partij op de hoorzitting van 21 februari 2017 aangepaste plannen (tweede planaanpassing) neer. De tussenkomende partij stelt dat deze planaanpassing er toe strekt het verkavelingsplan in overeenstemming te brengen met het plan van de wegenis en een consequente nummering van de loten en de voorschriften te bekomen.

4.3.

Nadat de gemeenteraad zich op 27 maart 2017 had uitgesproken over de zaak van de wegen, wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 13 april 2017 een aanvullend verslag opgesteld, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“...

De in beroep bijgebrachte plannen komen onvoldoende tegemoet aan volgende punten:

De loten zijn te klein.

Voornamelijk de loten 1 t.e.m. 9 breken met de bebouwingsgraad van zowel de omliggende percelen, als de overige loten binnen de verkaveling.

Door de maximalistische inplanting van loten 5 en 6, worden lange gevels gecreëerd op de grenzen met het openbaar domein, terwijl de overige bebouwing steeds voorzien is van een voortuinzone. Minstens het combineren van de respectievelijke loten 4 en 5 en de loten 6 en 7 zou een afwerking met halfopen bebouwing mogelijk maken, die aansluit bij de halfopen structuur die van de loten 1 en 9, die de woningblokken afsluiten waartoe respectievelijk de loten 5 en 6 behoren. Door de beperkte tuindieptes van de loten 1 t.e.m. 9 rest er onvoldoende oppervlakte om tuinbergingen te voorzien. De woningen hebben onvoldoende breedte om de tuinbergingen in de woningen te kunnen onderbrengen en nog voldoende interactie tussen de woonruimtes en de tuin te kunnen creëren.

Het project breekt aanzienlijk met de omliggende bebouwing.

Niet alleen breekt het project met de ruimere oppervlaktes van de omliggende percelen. Ook de morfologische structuur van voornamelijk halfopen en open bebouwingen wordt niet gevolgd, door het voorzien van 9 loten in een aaneengesloten bebouwing (1-5 en 6-9). Op een geheel van 22 loten betreft dit ca. 41%.

3. VOORSTEL TOT BESLISSING

Er wordt dan ook voorgesteld het beroep niet in te willigen en de aanvraag te weigeren, zoals ook reeds gesteld in het initieel verslag van 16 februari 2017.

...

5.

Op 24 april 2017 worden andermaal door de tussenkomende partij aangepaste plannen bijgebracht (derde planwijziging), en waarbij de oorspronkelijke loten 4 en 5 worden samengevoegd tot lot 5*bis* en de loten 6 en 7 worden samengevoegd tot lot 6*bis*.

Deze planwijziging kan op het eerste gezicht niet los worden gezien van het verloop van de ganse administratieve beroepsprocedure en met name de eerste planaanpassing naar aanleiding waarvan de verwerende partij uitdrukkelijk van oordeel was dat onder meer het schrappen van lot 18 en het toevoegen van de hydraulische nota een essentiële wijziging van de oorspronkelijke plannen uitmaakte zodat de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vereist was.

6.

Het betoog van de verzoekende partij komt er in essentie op neer dat de verwerende partij niet oordeelt of de tweede en derde planwijziging, voldoet aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Vermits artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een uitzondering vormt op het principe dat een vergunningsaanvraag moet geweigerd worden als de aanvraag onverenigbaar is met verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient de verwerende partij afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met het recht en met de goede ruimtelijke ordening door planwijzigingen toe te staan en/of voorwaarden te verbinden aan de vergunning. De verwerende partij dient daarbij te onderzoeken of de aanpassingen beperkt zijn en of de daaraan verbonden voorwaarden niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen (artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO) en of de opgelegde planwijzigingen voldoen aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden (artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO).

In de concrete omstandigheden kan de Raad enkel vaststellen dat de verwerende partij niets zegt over de tweede planwijziging en over de derde planwijziging (24 april 2017) enkel summier: dat “*de aanvraag [...] overeenstemming [kan] worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening, mits het bijgebrachte plan (24 april 2017) wordt nageleefd.*” En verder: “*De deputatie treedt het verslag van de PSA bij wanneer gesteld wordt dat de loten 5 en 6 van het initiële plan aanleiding geven tot blinde zijgevels. De aanvrager bracht echter op 24 april 2017 een aangepast plan bij, waarbij hieraan tegemoet werd gekomen. Er wordt dan ook voorgesteld om vergunning te verlenen op basis van dit aangepaste plan.*”

Anders dan de tussenkomenende partij voorhoudt, valt niet uit te sluiten dat de wijziging van 24 april 2017 waarbij telkens twee loten worden samengevoegd en herschapen tot nieuwe loten 5*bis* en 6*bis*, geen gevolgen zouden kunnen hebben of een impact op het eigendom van de verzoekende partij.

Waar de verwerende partij de schrapping van één lot al beschouwde als een essentiële wijziging, kan het samenvoegen van twee lopen en het daardoor herschapen en herschikken van twee andere loten niet zomaar als bijkomstig worden afgedaan.

In ieder geval staat vast dat de verwerende partij de aanvraag en meer bepaald de daaraan aangebrachte tweede en derde planwijzigingen niet getoetst heeft aan artikel 4.3.1, §1, tweede lid en derde lid VCRO. Minstens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing niet waarom de vergunde planaanpassingen beperkt en louter bijkomstig zouden zijn, noch dat met die planaanpassingen afdoende is tegemoet gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek of dat de bestreden beslissing afdoende rekening houdt met de belangen van de verzoekende partij als derde.

Dit besluit heeft tevens tot gevolg dat, wanneer de verwerende partij tot de vaststelling zou komen dat de gewenste planwijzigingen niet kunnen uitgelegd worden als een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zij, gelet op de principiële bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.7.12 VCRO, niet (langer) bevoegd is om de vergunning voor de verkaveling overeenkomstig het aangepast plan te verlenen. Het is immers in eerste instantie aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel om zich uit te spreken omtrent de (nieuwe) bouwplannen.

Het middel is ernstig.

B.2. Derde middel

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat het aangevraagde qua ruimtegebruik, schaal en bouwdichtheid niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving en dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met het feit dat de projectsite wordt omzoomd door hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen terwijl in het aangevraagde wordt voorzien in halfopen en gesloten bebouwing op zeer kleine percelen. Dat de gehanteerde bouwdichtheid volstrekt normaal zou zijn zoals gesteld in de bestreden beslissing, wordt volgens de verzoekende partij op geen enkel aantoonbaar feit gebaseerd en schiet als motivering ook tekort gelet op het ter zake andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Evenmin blijkt dat de verwerende partij de bouwdichtheid ter plaatse is nagegaan aangezien de bestaande omgeving niet overeenstemt met een typisch kerngebied en gesloten bebouwing er volstrekt afwezig is, wat door de verzoekende partij wordt geïllustreerd door een fotoreportage.

Tevens steunt de verwerende partij zich volgens de verzoekende partij op volstrekt onjuiste motieven wat betreft de inplanting van de halfopen en gesloten bebouwing in het projectgebied en

die volgens de bestreden beslissing zou aansluiten bij bebouwing van dezelfde typologie in de omgeving, aangezien onder meer de woning van de verzoekende partij een vrijstaande eengezinswoning is en met het aangevraagde achteraan het perceel zal aansluiten op een huizenblok met gesloten bebouwing.

Ook merkt de verzoekende partij op dat in de bestreden beslissing geenszins wordt stilgestaan bij de leefbaarheid van het project gelet op de zodanige kleinheid van de tuinen dat deze niet aanmerking komen voor de plaatsing van een tuinberging of groenscherm en zoals ook aangehaald in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wat betreft de privacyhinder meent de verzoekende partij dat de motivering die uitgaat van de vaststelling dat nergens een inkijk wordt veroorzaakt die beperkter is dan de minima voorzien in het Burgerlijk Wetboek, volstrekt irrelevant is en doet blijken dat de verwerende partij het project niet concreet heeft beoordeeld. Bovendien is dergelijke motivering ook ontoereikend gelet op het feit dat de privacy problematiek in meerdere bezwaarschriften aan bod kwam en dat ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd aangehaald dat het aangevraagde een onaanvaardbare inkijk zal geven. De verzoekende partij vreest tevens geluids- en privacyhinder voor de percelen in de Bruinstraat en de A. Stocletlaan door de speelzone vlak bij lot 10 en terwijl ook dit aspect niet wordt gemotiveerd of weerlegd door de verwerende partij.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat met betrekking tot de mobiliteits- en parkeerimpact van het project meerdere bezwaren werden geuit door buurtbewoners maar dat in de bestreden beslissing op arbitraire wijze slechts één mobiliteitsverwant bezwaar wordt besproken, namelijk de breedte van de toegangsweg. De andere bezwaren worden ongemotiveerd genegeerd.

2.

De tussenkomende partij merkt vooreerst opdat de verwerende partij over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en dat de Raad slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt.

De tussenkomende partij merkt ook op dat de verwerende partij in haar beoordeling met betrekking tot de in de omgeving bestaande toestand enkel de relevant omgeving bij haar beoordeling dient te betrekken.

Concreet met betrekking tot de aspecten ruimtegebruik, schaal en bouwdichtheid, stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij geenszins lijnrecht ingaat tegen het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat namelijk de volledige projectsite in rekening moet worden genomen met inbegrip van de openbare en de private ruimte en dat het in geen geval kennelijk onredelijk is om een bouwdichtheid van 25 woningen/ha in kerngebied te hanteren.

De verwerende partij is volgens de tussenkomende partij weldegelijk uitgegaan van juiste gegevens en correcte feiten en dat het daarentegen de verzoekende partij zelf is die de werkelijkheid anders tracht voor te stellen door enkel foto's van alleenstaande woningen bij te brengen. De tussenkomende partij stelt dat in werkelijkheid reeds meerdere halfopen bebouwingen zijn gerealiseerd in de onmiddellijke omgeving. Een en ander mag volgens de tussenkomende partij ook niet los worden gezien van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin een duidelijke suggestie van aanpassing wordt gedaan in de zin dat op de loten 4 en 5 en de loten 6 en 7 een dergelijke inplanting zou worden gehanteerd.

De tussenkomenende partij argumenteert verder dat de verwerende partij uitdrukkelijk de logische overgang van open bebouwing naar halfopen bebouwing en van halfopen bebouwing naar gesloten bebouwing motiveert.

Wat betreft de aangehaalde leefbaarheid van het project stelt de tussenkomenende partij dat in het aangepaste plan van 24 april 2017 werd voorzien in grotere tuinen zodat tuinbergingen wel degelijk kunnen worden gerealiseerd en dat bovendien wordt voorzien in grote gemeenschappelijke ruimte naast de privatieve tuinen.

Met betrekking tot de privacy merkt de tussenkomenende partij op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt enkel hinder heeft weerhouden vanop de verdieping van de woningen van de loten 19 tot en met 21 – en enkel van deze loten - en dat de verzoekende partij bewust nalaat te vermelden dat de plannen in dit kader werden aangepast door te voorzien in een tuinzone van 10m. Verder stelt de tussenkomenende partij zich vragen bij het belang van de verzoekende partij bij haar kritiek met betrekking tot de speelzone aangezien de verzoekende partij niet grenst aan dit deel van de verkaveling.

Wat tot slot het mobiliteitsaspect betreft, wijst de tussenkomenende partij er op dat de verwerende partij heeft geoordeeld, met verwijzing naar het gunstige brandweeradvies, dat de toegangsweg voldoende breed is en dat er anderzijds voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien. Dat deze beoordeling niet kennelijk onredelijk is, blijkt volgens haar bovendien uit het feit dat elke woongelegenheid beschikt over ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein, dat er 11 garageboxen worden voorzien en 17 publieke parkings.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat het aangevraagde niet inpasbaar is in de bestaande omgeving, dat de aangevraagde verkaveling privacyhinder en mobiliteitsproblemen zal genereren, en dat de bestreden beslissing ter zake niet afdoende is gemotiveerd onder meer gelet op de ingediende bezwaren en het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

2.1

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen, vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievens of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

3.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat de bouwdichtheid, de schaal en het ruimtegebruik van het aangevraagde niet in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand, en meer bepaald met de onmiddellijke omgeving, waaronder zij haar eigen woning rekent.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag en de ligging ervan in een ingesloten binnengebied is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving en met name de bebouwing die het betrokken binnengebied omsluit, een relevant te beoordelen aspect. De in de nabije omgeving bestaande bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partij die deel uitmaakt van de woningen die aan de westzijde de projectsite omzomen, zal dan ook bij het beoordelen van de inpasbaarheid en de draagkracht van de omgeving moeten betrokken worden.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij onder meer het volgende:

“ ...

Omgeving

Het perceel is gelegen in een westelijke uitloper van de dorpskern van Duffel, aan de westzijde van de spoorlijn Antwerpen-Brussel.

Het bouwblok, bestaande uit de bebouwing van de 4 omliggende straten, wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen. In mindere mate, komen ook gekoppelde eengezinswoningen voor. Deze bevinden zich aan de oostelijke zijde van het bouwblok, langs de Standplaats. Aan de westzijde van de Groenstraat is bovendien recent een verkaveling vergund voor halfopen bebouwingen.

Het uitzicht van de woningen binnen dit bouwblok is eerder heterogeen, met als enig raakpunt dat ze bestaan uit één of twee bouwlagen onder zadeldak.

Het project voorziet de ontwikkeling van het binnengebied in dit bouwblok, voornamelijk omzoomd met vrijstaande eengezinswoningen.

Het perceel wordt ook begrensd door de Notmeirloop, een waterloop van 2de categorie.

Een verkaveling als inbreidingsproject is principieel aanvaardbaar.

Het project voorziet de ontwikkeling van een binnengebied van een bouwblok in de westelijke kern van Duffel. Het binnengebied is voldoende groot om een ontwikkeling mogelijk te maken.

Gelet op het zuinig ruimtegebruik kan principieel worden toegestaan dat de dichtheid van bebouwing wordt verhoogd ten opzichte van de omliggende bebouwing. Dergelijke verdichting moet evenwel rekening houden met de in de omgeving voorkomende toestand.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De projectsite is omzoomd met bestaande eengezinswoningen. Een verkaveling voor eengezinswoningen sluit qua functie dan ook op correcte wijze aan bij de omgeving.

Bovendien voorziet het verkavelingsontwerp in een mix van typologieën, wat zal leiden tot een mix aan bewoners. De deputatie treedt dit standpunt uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) bij. Dit komt immers de diversiteit in de kern ten goede.

De deputatie treedt het tegenstrijdige standpunt van de PSA uit datzelfde verslag, waarbij gesteld wordt dat morfologisch niet zou worden aangesloten bij de omliggende percelen, niet bij.

Zoals de PSA immers in datzelfde verslag aanhaalt wordt op de volledige projectsite een dichtheid gerealiseerd van ca. 25 woningen/ha. Dergelijke dichtheid is volstrekt normaal in een kernomgeving in woongebied.

De volledige projectsite dient hierbij in rekening te worden gebracht. De aanvrager opteert immers voor meer openbare ruimte, i.p.v. private ruimte. Dit resulteert in meer gemeenschappelijke ruimte, welke een hogere waarde hebben naar de buurtbeleving in de kernen toe, dan percelen met zeer ruime private tuinruimten.

Verder oordeelt de deputatie dat de inplanting van de aaneengesloten en halfopen bebouwingen verantwoord is.

De aanvrager voorziet aaneengesloten bebouwing aan de zijde waar rondom reeds halfopen bebouwingen aanwezig zijn en halfopen bebouwingen waar rondom reeds vrijstaande woningen aanwezig zijn.

Op deze manier wordt een logische overgang gerealiseerd. Dergelijke visie van verdichting is in de kernen bovendien minder cassant dan de meer contrasterende overgang van open bebouwing naar gesloten bebouwing. Dat vormt immers eerder een stijlbreuken dan een overgang.

De aanvrager gaat in casu dus op verantwoorde wijze om met deze overgangen.

...

Uit voormelde overwegingen blijkt dat de verwerende partij vooreerst zelf vaststelt dat de bebouwing van de 4 omliggende straten, voornamelijk wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen en dat slechts in mindere mate gekoppelde eengezinswoningen het straatbeeld tekenen, en met name dat enkel ter hoogte van de Standplaats en meer ten westen van de Groenstraat gekoppelde bebouwing aanwezig is. Evenwel maakt de bebouwing aan de Standplaats en de verkaveling ten westen van de Groenstraat veeleer op het eerste gezicht deel uit van de ruimere omgeving gelet op de afstand ten opzichte van het te verkavelen terrein.

Weliswaar voorziet de aangevraagde verkaveling, anders dan de verzoekende partij het ziet, wel degelijk in vijf loten (loten 19 tot en met 23) voor open bebouwing aan de noordzijde van de projectsite, maar dit staat er niet aan in de weg dat uit de motivering van de bestreden beslissing voor het overige op het eerste gezicht geen concrete en pertinente motivering lijkt te bevatten met betrekking tot de inplanting van de gekoppelde woningen op de loten 1 tot en met 9 achter de bestaande woningen in de Groenstraat.

De motivering dat in het licht van een zuinig ruimtegebruik verdichting ten opzichte van de omgeving principieel kan worden toegelaten, dat de aangevraagde verkaveling voor eengezinswoningen qua functie aansluit bij de omgeving, dat de gerealiseerde dichtheid van ca. 25 woningen/ha “volstrekt normaal is” in een kernomgeving in woongebied en dat de overgang

tussen de verschillende bouwtypologieën op een logische wijze wordt gerealiseerd, blijft beperkt tot algemene overwegingen en doet op het eerste gezicht niet blijken van een concrete beoordeling van de inpasbaarheid van het aangevraagde ten opzichte van de bestaande en onmiddellijke omgeving.

4.

Met betrekking tot de aangehaalde privacyhinder stelt de verzoekende partij dat de in de bestreden beslissing gevoerde motivering ontoereikend is mede gelet op de ingediende bezwaren.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij hierover het volgende:

“ ...

De deputatie oordeelt dat er geen overmatige privacyhinder zal ontstaan voor de aanpalenden.

De PSA haalt in zijn verslag aan dat door de beperkte tuindieptes inkijk op de aanpalende percelen zal worden gegenereerd.

De deputatie merkt echter op dat nergens een rechtstreekse inkijk wordt gegenereerd die beperkter is dan de minima die zijn voorzien in het Burgerlijk Wetboek (1,90 m). Vanuit dat standpunt kan de gegenereerde inkijk niet als overmatig aanzien worden.

...”

Voor zover de verwerende partij zich in de motivering van de bestreden beslissing beperkt tot de vaststelling dat de minima met betrekking tot rechtstreekse inkijk uit het Burgerlijk Wetboek niet worden overschreden om vervolgens te besluiten dat de veroorzaakte inkijk niet als overmatig kan aanzien worden, blijkt hieruit op het eerste gezicht niet de motieven die de verwerende partij er redelijkerwijze en na een zorgvuldige afweging van alle noodzakelijke en relevante gegevens van het dossier toe hebben kunnen brengen om te oordelen dat het aangevraagde op het vlak van privacy en inkijk verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Meer bepaald maakt de verwerende partij in de beoordeling van het privacyaspect geen enkel onderscheid naar gelang de situering, inplanting, bouwhoogte- en typologie van de verschillende kavels terwijl uit het vergunde plan op het eerste gezicht blijkt dat het merendeel van de kavels en met name de kavels 1/m 9 en de kavels 10 t/m 18 worden ingedeeld in tweede bouworde ten opzichte van de voorliggende en bestaande bebouwing in de Groenstraat, respectievelijk Bruinstraat zodat de verwerende partij dit aspect in de motivering van de bestreden beslissing op het eerste gezicht niet redelijkerwijze en zonder miskennis van de zorgvuldigheidsplicht zonder meer onbesproken kon laten.

Voor zover en gelet op de ingediende bezwaren alsook het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kon de verwerende partij op het eerste gezicht dan ook niet volstaan met een enkele verwijzing naar de minimale afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek om te besluiten dat er geen overmatige inkijk zal genereerd worden.

5.

Op het vlak van mobiliteit voert de verzoekende partij eveneens een motiveringsgebrek aan in de zin dat tal van bezwaren met betrekking tot de mobiliteitsproblematiek werden ingediend en dat de

verwerende partij in zich in de bestreden beslissing beperkt tot de weerlegging van slechts één bezwaar, met name betreffende de breedte van de toegangsweg.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

“
...
Er zal geen mobiliteitshinder ontstaan.

Een bezwaarindiener stelt dat de toegangsweg onvoldoende breed is, zodat de verkaveling moeilijk bereikbaar is- voor hulpdiensten. Het, ontwerp werd evenwel voorgelegd aan de brandweer die voorwaardelijk gunstig advies verleende. De wegenis is dus geschikt voor zijn functie.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, zowel voor bewoners als voor bezoekers.
...”

Elders in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij zelf vast dat omtrent de mobiliteit volgende bezwaren werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek:

“
...
Verkeer

- *Er zal verkeersoverlast ontstaan in de Groenstraat.*
 - *Er is maar een toegangsweg voorzien, waardoor de site moeilijk bereikbaar is voor hulpdiensten.*
 - *Het plan suggereert een trage weg die er niet is.*
 - *Er zijn minder openbare parkeerplaatsen dan het aantal kavels, waardoor parkeerdruk zal ontstaan in de omgeving.*
 - *De servitudewegen zullen als sluikstort gebruikt worden of gebruikt worden voor criminele activiteiten.*
 - *Er wordt een voorstel gedaan voor een tweede toegang te creëren langs de Bruinstraat/Erpsel.*
 - *Het woonerf is te veel aangelegd i.f.v. auto's zodat geen sprake is van een woonerf.*
- ...”

De motiveringsplicht houdt weliswaar niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen, maar de genomen beslissing dient wel duidelijk aan te geven op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden. In de mate dat de aanvraag voorziet in de ontwikkeling van 20 kavels voor bebouwing met eengezinswoningen, staat het vast dat de mobiliteit een relevant en noodzakelijk te beoordelen aspect van de goede ruimtelijke ordening vormt.

Voor zover echter de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot de vaststelling dat de toegangsweg, gelet op het advies van de brandweer, voldoende breed is voor de hulpdiensten en dat er “*voldoende parkeerplaatsen worden voorzien*” voor zowel bewoners als bezoekers blijkt hieruit op het eerste gezicht niet op basis van welke concrete met de aanvraag verband houdende gegevens de verwerende partij tot het besluit komt dat de bezwaren met

betrekking tot het mobiliteitsaspect niet kunnen worden bijgetreden en de aanvraag ter zake wel degelijk aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DANNEELS PROJECTS 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 27 april 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van grond in 23 kavels voor open bebouwing, halfopen en gekoppelde bebouwing op de percelen gelegen te 2570 Duffel, Groenstraat zn. en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nrs. 380F2, 380S2, 381H3.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS