

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0768
in de zaak met rolnummer 1314/0633/A/3/0615

Verzoekende partijen	1. de heer Geert CHARLIER 2. mevrouw Marleen MEYSSEN vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de nv MATEXI PROJECTS vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2014.

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 augustus 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 4 december 2014 toe in de debatten.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, werd op 13 juni 2016 toegewezen aan de derde kamer

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Filip VAN DIEVOET *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Astrid LIPPENS *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 17 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een stuk grond "WU2" op de percelen gelegen te Halle, Gaasbeeksesteenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 75n en 75l.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woonuitbreidingsgebied.

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

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

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

"...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

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

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

- de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is inbreidingsgericht en/of kernversterkend*

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

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

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

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied:

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

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

Het verkavelingsconcept voorziet 14 loten:

- loten 1 tot 5 en lot 19 tot 20 betreffen alleenstaande eengezinswoningen die door de verkavelaar als zij tuinwoningen worden gedefinieerd gezien het voorzien van een bouwvrije strook van 5 meter langs de zuidzijde. Deze woningen zijn steeds 6 meter breed en hebben een bouwdiepte van 13 á 14 meter op het gelijkvloers als de verdieping en worden afgewerkt met een plat dak. De woningen staan op 12,5 meter ingeplant ten opzichte van de rooilijn. In de achteruitbouwzone wordt op 5 meter afstand van de rooilijn en op twee meter van de woningen een constructie voorzien voor maximaal 2 wagens en berging.

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor het project werd een nota 'screening project-mer' bijgevoegd. Een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende

gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten of milieuhinder naar de omgeving toe.

...

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

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

“ ...

Watertoets:

a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is gelegen binnen een mogelijke overstromingsgevoelige zone. Het oppervlaktewater van de site verzamelt in de noordelijk gelegen Lubbeek, onbevaarbare waterloop nr. 1,109/11. Zoals gesteld in het advies van de provinciale dienst waterlopen, kan de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

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

b) Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling ook een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in het ontwerp.

...

Ruimtelijke beoordeling:

k) Behoudens enkele eengezinswoningen in open verband, die als een logisch verderzetten van het woonlint kunnen beschouwd worden, worden er ook gestapelde en gekoppelde wooneenheden gepland. Naargelang de kavelgroottes en de voorschriften kunnen er 2 gebouwen van 18m breed; 3 bouwlagen hoog en met een kroonlijsthoogte van ca. 9m opgericht worden. Zulk bouwvolume heeft een formaat van een appartementsgebouw. Het toelaten van appartementen, of minstens de aanblik van gestapelde en gebundelde wooneenheden, strookt niet met het karakter van de plaats, aan

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

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

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

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

o) Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient bij elke aanvraag nagegaan te worden of er verplichtingen zijn volgens de project-MER-regelgeving (i.e.

opmaak project-MER, ontheffingsdossier of project-MER-screeningsnota). De aanvraag valt onder bijlage III van het project-MER-besluit zodat een project-MER-screeningsnota voldoet.

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

Conclusie

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

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

...

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

“ ...

5.3 Beschrijving van de aanvraag

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

Alle kavels worden haaks op de voorliggende weg georiënteerd en zijn even diep. De kavelbreedtes variëren, in functie van de bebouwingsvorm, van ca. 6m tot ca. 15m. Alle bouwzones zijn 6m breed. De bouwzone bevindt zich op 12.5m van de rooilijn. In de voortuinen, op 5,50m van de rooilijn, worden carports opgericht van 5m diep. Naargelang de kavelbreedte varieert de breedte van de carports van 6m tot 7.5m. Iedere voortuin wordt aangelegd met gras en een hoogstam fruitboom.

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

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

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

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

...

5.6 Beoordeling

...

Watertoets:

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

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

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

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

d) Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling ook een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater per kavel, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in het ontwerp.

Ruimtelijke beoordeling:

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

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

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

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

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

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

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

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

van de straat. Hiertoe dienen de nodige stedenbouwkundige en bouwtechnische voorwaarden opgelegd te worden.

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

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

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

h) De boomgaardstrook kan doorgetrokken worden naar kavel 1 die als parking aangelegd zal worden. Door twee parkings weg te laten en de parking voor andersvaliden naar achter op te schuiven krijgt deze strook de nodige diepte. Deze plaats moet ingericht worden als ontmoetingsplaats (met een speeltuig etc.). Er blijven dan nog voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers over. Het project strekt zich immers uit over een lengte van ca. 170m langs een zeer smalle gemeenteweg waar parkeren op de straat niet aangewezen is. Met de dubbele carports in de voortuin, deels te gebruiken door verschillende eigenaars, blijft er weinig ruimte over voor bezoekersparkings op eigen terrein. Ook de verhardingen moeten strikt beperkt blijven tot een minimum nu een deel van de site in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen is. Een bezoekersparking is immers nodig gezien men anders een te hoge parkeerdruk legt op een openbaar domein gelegen in een landelijke context. Verder vormt de Gaasbeeksesteenweg een belangrijke schakel in het regionaal fietsnetwerk Groenelementen, boomgaarden evenals ontmoetingsplaatsen en voldoende parking dragen bij aan een aangenaam leef- en woonklimaat. Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat het fietspad ter hoogte van de site van de kasseiweg gescheiden wordt via deels een lage groene haag en deels via een smalle kasseistrook. Bij de aanleg van de oprijlanen moet de doorsnijding van deze openbare groenstrook tot een minimum beperkt worden. Voor de stroken kasseien kunnen, zoals aangegeven op de simulatieschetsen uit de motiveringsnota, na aanleg van de oprijlanen de overige delen eveneens beplant worden met lage hagen. Dit kan gebeuren in overleg met de gemeente.

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

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

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

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

Grond- en pandenbeleid:

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

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

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

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

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

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

MER-screening

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

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

...

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

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

2.

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

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

“ ...

Beroepers zijn eigenaar van het perceel en van de woning rechtstreeks palend aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Vooreerst zal de mobiliteitsdruk in de straat toenemen, hetgeen geluidshinder en stofhinder meebrengt voor beroepers.

Tevens betreft het heden een landelijke omgeving en zullen beroepers door de inplanting van de vergunde woonblokken beroofd worden van hun zicht op de aanpalende velden. Immers heden genieten beroepers van het zicht op een landelijke omgeving, die voorgoed zal verdwijnen door de inplanting van een project dat hoegenaamd niet te verenigen valt met het historische en landelijke karakter van de Gaasbeeksesteenweg.

Ten slotte brengt het project niet enkel visuele hinder en geluidsoverlast met zich mee, maar ook verlies aan lichtinval vermits de projectzone gelegen is ten zuidoosten van de

woning van beroepers. Inderdaad, doordat de zon bij het opkomen lager staat zullen zij schaduwhinder lijden.

De positie van de woning van beroepers ten opzichte van het project wordt op foto aangegeven in bijlage.

Deze hinder komt in geen geval voort uit de bestemming van het bouwterrein als woonuitbreidingsgebied, maar wel degelijk uit de wijze waarop een deel van dit gebied in uitvoering van de bestreden vergunning zal worden bebouwd. Het zichtverlies, het lichtverlies en het verlies aan omgevingskwaliteit, vindt zijn oorsprong in de bouwvolumes die krachtens de vergunde verkavelingsvoorschriften op de middels de afgeleverde vergunning gecreëerde kavels kunnen en zullen worden bebouwd.

Het belang van beroepers als onmiddellijk aanpalenden staat dan ook buiten kijf.

...

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

9. Een beroep is slechts ontvankelijk wanneer de betrokkene kan aantonen dat hij een voordeel kan halen uit de inwilliging van het beroep.

In dit geval dient evenwel vastgesteld dat verzoekers geen voordeel kunnen halen uit een evt. nietigverklaring van de bestreden beslissing, aangezien verwerende partij vervolgens slechts de onontvankelijkheid van hun administratief beroep zou kunnen vaststellen.

In de bestreden beslissing wordt slechts een zeer summier onderzoek gewijd aan de ontvankelijkheid van het administratief beroep. Nochtans is de ontvankelijkheid van het beroepschrift een essentiële voorwaarde opdat verwerende partij überhaupt bevoegd zou kunnen zijn om, ingevolge de devolutieve werking van het beroep, uitspraak te doen over de aanvraag.

Bij nader inzien zal Uw Raad vaststellen dat verzoekers in hun administratief beroepschrift geen enkele aanduiding hebben gegeven omtrent de zogezegde hinder of de zogezegde nadelen die zij zouden ondergaan ingevolge de bestreden verkavelingsvergunning. Zij beperken zich ertoe om op p. 2 van hun beroepschrift te poneren dat zij de eigenaars zijn van een perceel en woning rechtstreeks palend aan de percelen begrepen in de aanvraag, en dat zij "rechtstreeks hinder [zullen] ondervinden ingevolge de bestreden beslissing" (stuk 8). Deze zogezegde hinder wordt nergens toegelicht. Ook in de verdere onderbouwing van het beroepschrift wordt geen letter gewijd aan de impact die de verkaveling zogezegd zou hebben op het eigendom van verzoekers of hun woongenot. Er wordt alleen maar geponeerd dat er meer verkeer zou komen op de Gaasbeeksesteenweg, maar ook daar wordt nergens toegelicht — of zelfs maar aangehaald — dat zulks verzoekers persoonlijk zou treffen. In realiteit is dit ook niet echt geloofwaardig, aangezien het verkeer slechts miniem toeneemt ingevolge een aantal bijkomende woningen en de woning van verzoekers ruim verwijderd is van de weg. Hoe dan ook blijft de vaststelling dat verzoekers alleen maar in algemene termen spreken, en nergens verduidelijken welke hinder zij persoonlijk zouden lijden en in welke mate dat dan het geval zal zijn.

10. Volgens een vaste rechtspraak van Uw Raad, dient het belang van een beroeper/verzoeker voldoende concreet en precies aangetoond of aannemelijk gemaakt te

worden. Een beroeper/verzoeker mag zich niet beperken tot gemeenplaatsen. Het zonder meer ponen dat men in de omgeving woonachtig is, volstaat niet, want de VCRO vereist uitdrukkelijk dat een beroeper "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing" (art. 4.7.21 §2 2° VCRO en art. 4.8.11 §1 2° VCRO).

Uw Raad neemt volgens een vaste rechtspraak aan dat de enkele omstandigheid dat een verzoekende partij woont in de omgeving van de bouwplaats niet betekent dat deze verzoekende partij automatisch over een voldoende belang zou beschikken (bv. RvVb nr. A/2011/0114 van 10 augustus 2011; RvVb nr. A/2013/0019 van 16 januari 2013; RvVb nr. A/2014/0637 van 16 september 2014; RvVb nr. A/2014/0528 van 5 augustus 2014; X, 'Het belang van het belang (part two)', TOO 2013/2, 236). In deze laatste bijdrage wordt er — terecht — op gewezen dat deze rechtspraak trouwens aansluit bij de rechtspraak van de Raad van State: "Dit is niet alleen vaste rechtspraak van de RvVb, maar ook, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen in de procedure beweren, van de RvS. Die laatste is weliswaar inderdaad eerder soepel wanneer verzoekende partijen aantonen dat zij eigenaar zijn van percelen vlakbij de locatie van de vergunde werken, maar neemt daarom niet steeds zomaar aan dat 'louter nabuurschap' meteen ook automatisch belang genereert. Nabuurschap kan de bewijslast van een verzoekende partij misschien verlichten, maar deze laatste moet wel nog steeds concreet aantonen dat de vergunde werken hem op één of andere manier benadelen of hinderen." (met verwijzing naar RvS 8 december 2009, nr. 198.664, Apers; RvS 6 oktober 2011, nr. 215.582, Cauwenberghs).

In bepaalde rechtspraak, ook van Uw Raad, wordt het belang in hoofde van een naburige eigenaar of bewoner inderdaad met een iets grotere soepelheid aanvaard. Zo werden onder meer als belang aanvaard (referenties bij F. HAENTJENS, 'Strengere rechtspraak RvVb inzake nabuurschap vindt geen bijval bij RvS', TOO 2014/4, 531):

- 'de mogelijke aantasting van het woongenot, verkeershinder, lawaaihinder en visuele hinder', (RvVB nr. A/2014/0584, 26 augustus 2014)
- 'de visuele verstoring van haar uitzicht', (RvVB nr. A/2014/0581, 26 augustus 2014)
- 'dat zij zonlicht zullen verliezen, dat hun uitzicht wordt aangetast en dat er een directe inkijk mogelijk is vanuit de vergunde woning', (RvVB nr. S/2014/0129, 16 september 2014)
- 'verminderde lichtinval', (RvVB nr. A/2014/0588, 26 augustus 2014).

In elk van deze gevallen werd evenwel een duidelijke indicatie gegeven van de hinder of de nadelen die de verzoeker persoonlijk zou ondergaan, hetgeen hier totaal achterwege is gebleven. In geval van een naburige eigenaar kan misschien enige soepelheid aan de dag gelegd worden, maar dit betekent uiteraard niet dat deze naburige eigenaar plots vrijgesteld zou zijn van de uitdrukkelijke vereiste van de VCRO om zijn persoonlijke hinder/nadelen aan te voeren.

11. Volgens een vaste rechtspraak behoort de bewijslast omtrent het belang tot de stelplicht van de beroeper/verzoeker, in die zin dat het belang moet aangetoond en gepreciseerd worden in de inleidende akte. Het aldus opgegeven belang mag naderhand niet meer verder uitgewerkt worden. De perken van het debat worden, minstens wat het belang betreft, getrokken aan de hand van de inleidende akte.

In verschillende arresten van Uw Raad werd aldus geoordeeld dat het beroep tot nietigverklaring onontvankelijk is wanneer het belang onvoldoende werd uitgewerkt in het inleidend verzoekschrift, zonder dat daarbij rekening mag gehouden worden met

toevoegingen in latere nota's (RvVb nr. S/2011/079 van 19 juli 2011; RvVb nr. A/2011/127 van 13 september 2011; RvVb nr. A/2013/0019 van 16 januari 2013; T. LOOSE, 'Wie heeft belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen', MER 2012, 107; X, 'Het belang van het belang (part two)', TOO 2013/2, 233-235).

Dit geldt in het bijzonder ook in het kader van een administratief beroepschrift, want art. 1 §1 Besluit Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen bepaalt een aantal voorwaarden inzake volledigheid waaraan een administratief beroepschrift moet voldoen. Art. 1 §1 eerste lid 3° bepaalt dat het beroepschrift "een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing" moet bevatten. Het tweede lid van deze bepaling schrijft uitdrukkelijk voor dat het beroepschrift een omschrijving van de hinder of nadelen moet bevatten: "Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen." (met toegevoegde onderlijning). Deze verplichting tot stoffering van het beroepschrift is ook logisch, aangezien de VCRO nergens voorziet in de mogelijkheid om aanvullende nota's of stukken neer te leggen in het kader van de administratieve procedure. Integendeel bepaalt. Bovendien is het volgens de VCRO ook enkel het beroepschrift dat op straffe van onontvankelijkheid moet meegedeeld worden aan de aanvrager en aan de vergunningverlenende overheid (art. 4.7.21 §4 tweede lid VCRO). Dit beroepschrift moet dus volledig zijn, want het vormt de basis waarop de aanvrager en de vergunningverlenende overheid zich vervolgens zullen moeten verweren.

Uw Raad heeft in het arrest nr. A/2012/0059 van 27 februari 2012 geoordeeld:

...

In dit geval is het administratief beroep duidelijk aangetast door een schending van art. 4.7.21 §2 2° VCRO en art. 1 .§»t 9V-4de lid van het Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009, aangezien nergens een omschrijving wordt gegeven van de hinder of nadelen die beroepers zagezegd zouden ondergaan.

12. Voor de goede orde dient benadrukt dat de recente rechtspraak van de Raad van State omtrent het belang niets wijzigt aan het voorgaande. In het arrest nr. 227.967, Nevejans van de Raad van State van 2 juli 2014 wordt een cassatieberoep tegen het arrest RvVb nr. A/2013/0685, 26 november 2013 ingewilligd wegens tegenstrijdige motivering op het vlak van het belang. De Raad is van oordeel dat de motieven van het arrest tegenstrijdig zijn, doordat enerzijds werd aangenomen dat de derde belanghebbende 'een aanpalende buur' is 'van het geplande complex' en tevens werd vastgesteld dat hij als zodanig aanvoerde dat 'de rust van een 70-tal gezinnen drastisch verstoord wordt door het door de bestreden beslissing vergund studentencomplex, en dat de rustige woonfunctie onder druk komt te staan', maar anderzijds werd geoordeeld dat de derde belanghebbende in gebreke blijft 'voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die hij persoonlijk kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing'. Ook in die zaak werd door de verzoeker dus wel degelijk een omschrijving gegeven van de hinder of de nadelen die hij zou ondergaan, hetgeen hier totaal niet het geval is. In de rechtsleer wordt dus terecht benadrukt dat het belang in hoofde van een naburige eigenaar misschien gemakkelijker aanvaard kan worden, maar dat er geen sprake is van enig vermoeden van een belang in hoofde van een naburige eigenaar, en deze laatste dient dus nog steeds een omschrijving te geven van de hinder en/of de nadelen die hij zal ondergaan (F. HAENTJENS, 'Strengere rechtspraak RvVb inzake nabuurschap vindt geen bijval bij RvS',

TOO 2014/4, 533). Op het niveau van het administratief beroepschrift blijkt dit trouwens uitdrukkelijk uit het hierboven aangehaalde art. 1 §1 tweede lid van het Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009.

13. Verwerende partij had het administratief beroep bijgevolg onontvankelijk moeten verklaren.

In het kader van een eventuele heroverweging zou verwerende partij alleszins tot deze conclusie moeten komen (zie immers de hoger aangehaalde rechtspraak die zich verzet tegen een aanvulling van het beroepschrift na afloop van de beroepstermijn), en zou bijgevolg vastgesteld moeten worden dat de door het College van Burgemeester en Schepenen van Halle op 20 september 2013 verleende verkavelingsvergunning definitief geworden is. Verzoekers hebben bijgevolg geen belang bij hun beroep.

Op dit punt verwijst tussenkomende partij naar de gevestigde rechtspraak van de Raad van State die het beroep onontvankelijk verklaart wanneer het bestuur na nietigverklaring toch verplicht zou zijn om een beslissing te nemen die voor de verzoeker niet het gewenste voordeel kan opleveren (zie de verwijzingen bij J. BAERT en G. DEBERSAQUES, Raad van State — Afdeling Administratie, Brugge, die Keure, 1996, 293-295, met verwijzingen naar de rechtspraak van de Raad van State).

...

3

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota:

“ ...

Tussenkomende partij beweert (p. 7-12 schriftelijke uiteenzetting) dat beroepers aanvankelijk in hun beroep dijk de deputatie geen aanduiding zouden hebben gegeven van de hinder die zij zouden ondergaan ingevolge de door het college afgeleverde vergunning. Tussenkomende partij is van oordeel dat verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk zou moeten hebben verklaren. Daardoor zou een vernietiging geen voordeel kunnen verschaffen aan beroepers, nu de deputatie bij heroverweging het administratief beroep onontvankelijk zou moeten verklaren.

Inderdaad, de stelling van tussenkomende partij, die overigens berust op een onjuiste lezing van het beroepschrift van beroepers bij de deputatie, heeft in de verste verte geen uitstaans met de beoordeling van het belang en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift ingediend bij Uw Raad, nu daarin zonder meer de hinder en nadelen worden aangeduid, wat door tussenkomende partij ook niet wordt betwist.

Het beroep bij de deputatie dat door beroepers werd ingediend bevat volgende overwegingen: (...)(beroep deputatie p. 1-2)

Anders dan tussenkomende partij laat uitschijnen blijkt uit het beroep dat beroepers hinder ondervinden vermits uit het beroep met de beste wil van de wereld niets anders afgeleid kan worden dan dat beroepers:

- 1) Eigenaar zijn van de aanpalende woning en dus per definitie hinder zullen ondervinden*
- 2) Het landschapsbeeld waarvan zij heden genieten voorgoed verknoeid zal worden*
- 3) Het verkeer op de weg waaraan hun woning gelegen is zal toenemen, en zij geconfronteerd zullen worden met geluids- en luchtverontreiniging*

- 4) *De leefbaarheid van de omgeving rond de weg waaraan hun woning is gelegen vermindert door het project*

Tussenkomen de partij verwijst naar het arrest van 27 februari 2012 van Uw Raad.

Ten eerste hebben de geciteerde bewoordingen in voormeld arrest totaal geen betrekking op het aantonen van hinder of nadelen, doch wordt door Uw Raad vastgesteld dat in casu het beroepschrift geen enkel inhoudelijk of ander argument bevat. Het is beroepers dan ook een raadsel in welk opzicht dit arrest ook maar enigszins dienstig zou zijn om de stelling van tussenkomen de partij omtrent het aantonen van hinder te staven.

Ten tweede bevat het beroepschrift bij de deputatie ontegenzeggelijk inhoudelijke argumenten, nu beroepers daarin verwijzen naar de visueel-vormelijke impact van het project, de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in het structuurplan, argumentatie omtrent het behoud van de open ruimte, de draagkracht van de betrokken percelen etc. Tussenkomen de partij kan dan ook niet ernstig voorhouden dat het beroep geen inhoudelijke argumenten bevat in de zin van het besluit van 24 juni 2009.

Ten slotte geeft tussenkomen de partij een draagwijdte aan artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO die dit artikel niet bevat. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO luidt namelijk als volgt:

...

Anders dan tussenkomen de partij laat uitschijnen dient in een beroep bij de deputatie bijgevolg allerm minst te worden aangetoond dat beroepers met zekerheid welbepaalde hinderaspecten zullen ondervinden. Het volstaat dat zij aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden, wat zij in casu zonder meer hebben gedaan middels de hierboven geciteerde overwegingen.

De stelling als zou verwerende partij het beroep bij de deputatie onontvankelijk moeten verklaren is dan ook volstrekt uit de lucht gegrepen. Bovendien is het enkel en alleen de deputatie die beoordeelt of uit de bewoordingen van een beroep blijkt of de hinder voldoende omschreven is. Tussenkomen de partij kan inderdaad geen onontvankelijkheden opwerpen voor Uw Raad gebaseerd op feitelijke overwegingen die door verwerende partij discretionair beoordeeld werden.

Ten overvloede merken beroepers op dat een vernietiging van het bestreden besluit door Uw Raad hen wel degelijk een voordeel verschaft, zelfs indien de absurde redenering van tussenkomen de partij gevolgd zou worden waarin bij heroverweging hun oorspronkelijke beroep bij de deputatie onontvankelijk zou worden geacht Immers bij heroverweging dient de deputatie rekening te houden met het eventueel tussen te komen vernietigingsarrest dat mogelijks noopt tot het weigeren van de vergunning.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomen de partij, in zoverre zij met haar exceptie beoogt om de Raad te doen zeggen dat het administratief beroep onontvankelijk diende te worden verklaard bij gebrek aan een uiteenzetting van hinder en nadelen in het administratief beroepschrift, kan niet worden gevolgd.

Er moet worden vastgesteld dat noch de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen op grond van de uiteenzetting in het administratief beroepschrift ontvankelijk heeft verklaard, noch de tussenkomen de partij als betrokken partij in administratief beroep een

exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen als administratieve beroepsindieners heeft opgeworpen, waardoor er geen verstrenge motiveringsplicht bestond voor de verwerende partij.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de verwijzing van de tussenkomenende partij naar het arrest van 27 februari 2012 (nr. A/2012/0059) ter zake niet dienstig is, omdat dit arrest betrekking heeft op *“artikel 1, §1, (eerste lid), 3° van dit besluit dat (bepaalt dat) het beroepschrift, op straffe van onontvankelijkheid, een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing moet bevatten”*, terwijl de exceptie in zoverre is gebaseerd op artikel 1, §1, tweede lid van het beroepenbesluit.

De Raad dient zich bijgevolg slechts te beperken tot een onderzoek van de vraag of de verzoekende partijen belang hebben bij de voorliggende vordering.

2.1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen 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 ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.2

Het voorwerp van de bestreden beslissing heeft betrekking op het verkavelen van thans nog twee onbebouwde percelen binnen het “WU2” in 14 loten.

Volgens het verkavelingsplan worden 13 bouwkavels met 20 woonunits (loten 2 tot en met 14) en een lot 1 *“als perceel uit de verkaveling te sluiten, gratis af te staan aan de Stad Halle om ingelijfd te worden in het openbaar domein en in te richten als parkeerplaats voor loten 2 tem 14”*, beoogt. Er wordt voorzien in een mix van open bebouwing (loten 2, 3, 4, 5, 9, 13 en 14) en twee blokken van aaneengeschakelde bebouwing (loten 6-8 en loten 10-12). De loten 6 tot en met 12 betreffen “bescheiden stapelwoningen” (14 woonunits) met twee units per lot. Er wordt ook voorzien in een “carport/berging” in de voortuin van elk lot.

Volgens de bestreden beslissing blijkt uit de motiveringsnota bij de aanvraag dat *“er achteraan op de site een gracht loopt die behouden blijft en aangewend wordt als buffering en afwatering naar de Labbeek”* en *“een gracht ter hoogte van de zijdelingse gemeenschappelijke grens tussen beide huidige betrokken kadastrale percelen (...) ongeveer in de helft van de site, haaks op de voorliggende weg”* waarbij *“dit grachtdeel wordt verbreed en opgewaardeerd en als structurerend groenelement geïntegreerd”*.

Uit de beschrijving van de bouwplaats en de aanvraag in de bestreden beslissing blijkt onder meer dat de site ongeveer 41 meter diep is en 171 meter lang, dat deze site door onder meer het rustige en residentiële wijkarakter een gepaste overgang vormt naar het buitengebied, en dat de site is gelegen aan de Gaasbeeksesteenweg die overwegend gekenmerkt wordt door bebouwing met

vrijstaande woningen en open ruimtestructuren. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt onder meer dat volgens de verwerende partij een maximaal ingevuld gabariet van de voormelde stapelwoningen niet strookt met het karakter van de bouwplaats aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en geen aangepaste overgang biedt tussen de bebouwing van de achtergelegen wijk, de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat.

2.3

Uit de omschrijving van de hinder en nadelen blijkt dat de verzoekende partijen als aanpalende burens van de voormelde site, met name wonende aan de Gaasbeeksesteenweg in een vrijstaande woning ter hoogte van lot 14, onder meer vrezen voor een mobiliteitsimpact op de wijk en de teloorgang van het bestaande karakter van de Gaasbeeksesteenweg ingevolge het vergunde verkavelingsproject. In het licht van de voorgaande gegevens maken zij, gezien de omvang en de aard van het vergunde, voldoende aannemelijk hinder en nadelen door de bestreden beslissing te kunnen ondervinden.

3.

De exceptie van de tussenkommende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunten van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, tweede lid, 4.7.12, 4.7.1, §1 en 4.2.19 VCRO, en van het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat, eerste onderdeel, het bestreden besluit uitdrukkelijk stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, behalve wanneer de stedenbouwkundige voorschriften – grondig – worden gewijzigd en wanneer de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd als voorwaarde door de deputatie de leemtes in het verkavelingsplan opvangen,

Terwijl, art. 4.3.1. §1, tweede lid VCRO voorschrijft dat:

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

En terwijl, het bestreden besluit onder meer overweegt als volgt:

“Een aantal ruimtelijke aanzetten, geheel eigen aan de locatie, om tot een voor de plaats gewenste goede aanleg te komen – waaronder het concept van de grachten, de verbreding van de centrale gracht; het verderzetten van de hoogstamfruitbomenrij over alle voortuinen; het aanbrengen van uniformiteit binnen de voortuinen, evenals het weglaten van de zijdelingse perceelsrandbegroeiing in de voortuinstrook – zoals allemaal aangegeven in de

voorafgaandelijke motiveringsnota, zijn onvoldoende vertaald in het concrete verkavelingsplan. In de project-MER-screening wordt zelfs aangegeven dat de hoogstamfruitbomen gekapt zullen worden. De garantie dat deze elementen deel uitmaken van de verkaveling en dus van de uiteindelijke manier waarop de site ontwikkeld zal worden, worden daarom ingebed in de stedenbouwkundige voorschriften.”

(bestreden besluit p. 6, eigen vetdruk en onderlijning)

En terwijl, het bestreden besluit verder overweegt dat:

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

(bestreden besluit p. 7)

En terwijl, het bestreden besluit bijgevolg impliciet stelt dat de aanvraag zonder de aanpassingen die de deputatie oplegt niet ruimtelijk verdedigbaar is,

En terwijl, deze “aanpassingen” onder meer inhouden: carports in de breedte beperken tot de breedte van de woningen, afzien van het voorzien van bergingen onder carports voor tuinspullen, fietsen en huisvuil, twee parkings weglaten en de parking voor andersvaliden naar achter opschuiven, etc. (bestreden besluit p. 6)

En terwijl, de Raad van State reeds oordeelde dat het weglaten van parkeerplaatsen een essentiële wijziging uitmaakt, (RvS 26 mei 2008, nr. 183.370)

En terwijl, het bestreden besluit door het opleggen van voormelde voorwaarden een substantiële wijziging van de aanvraag inhoudt,

Doordat, tweede onderdeel, het totale concept van de aanvraag gewijzigd werd op de hoorzitting,

Terwijl, in het verslag van de PSA wordt gesteld dat “de voorgestelde afwerking van het gebied als overgang naar het open ruimtegebied met twee omvangrijke appartementsblokken” ruimtelijk niet te rechtvaardigen is, (verslag p. 7, eigen onderlijning en vetdruk)

En terwijl, ook in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt beweerd:

“Een gebouw met appartementen en een maximaal ingevuld gabariet zoals voorzien strookt niet met het karakter van de plaats, aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en biedt geenszins een voor de plaats aangepaste overgang tussen de bebouwing van de achtergelegen wijk, de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat.” (bestreden besluit p. 6, eigen onderlijning en vetdruk)

En terwijl, het bestreden besluit vervolgens droogjes van dit standpunt afwijkt omwille van het feit dat “**op de hoorzitting** werd door de aanvrager duidelijk te kennen gegeven dat het niet de bedoeling is om dit maximale volume volledig te benutten, maar dat het gaat om het stapelen van woningen, niet om appartementsbouw”. (bestreden besluit p. 6, eigen vetdruk)

En terwijl, het bestreden besluit evenwel het aangevraagde project al dan niet dient te vergunnen, en het die aanvraag niet zomaar vermag volledig om te turnen middels het opleggen van allerhande voorwaarden naargelang de bedoeling die de aanvrager opeens

blijkt te uiten op de hoorzitting, en zonder dat deze “aangepaste voorschriften” in eerste instantie ter beoordeling zijn voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

En terwijl, deze “bedoeling” op de hoorzitting blijkbaar van fundamenteel belang is nu blijkt dat “Mits rekening te houden met de bovenbeschreven invulling, die in de stedenbouwkundige voorschriften kunnen vertaald worden, is dit concept van gestapelde woningen ruimtelijk verdedigbaar op de voorgestelde locatie.” (bestreden besluit p. 6)

Zodat, het bestreden besluit door het opleggen van voormelde voorwaarden een substantiële wijziging van de aanvraag inhoudt, en de in het middel aangehaalde bepalingen schendt.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verzoekende partijen verduidelijken niet op welke wijze en in welke mate de bestreden beslissing strijdig zou zijn met artikel 4.7.12 VCRO, artikel 4.7.14, §1 VCRO, artikel 4.2.19, 4° VCRO of het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is op dit punt onontvankelijk.

2. De verwerende partij stelt vast dat in het middel niet wordt verduidelijkt welke voorwaarden worden gevisieerd. De verzoekende partijen verwijzen wel naar enkele overwegingen van de bestreden beslissing inzake de fruitbomen, de carports, de openbare parkings en de voorgestelde afwerking van enkele woningen, maar zij verduidelijken niet op welke wijze en in welke mate de opgelegde voorwaarden tot gevolg zouden hebben dat de aanvraag een substantiële wijziging is ondergaan in graad van beroep.

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

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

3. Ten overvloede merkt de verwerende partij het volgende op:

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt het volgende op het ogenblik van de aflevering van de vergunning:

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

te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Inziens de verwerende partij is het duidelijk dat het verbod om enkele fruitbomen te kappen, de opgelegde esthetiek van de carports (cf. straatbeeld), het voorzien van een publieke ontmoetingsplaats in plaats van twee parkings en het aanpassen van de voorgestelde afwerking van enkele woningen, niet dient om leemten op te vangen in de verkavelingsvergunning en duidelijk betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Er moet worden benadrukt dat het een aanvraag betreft voor een verkavelingsvergunning en dat het hybride karakter van deze vergunning (individueel en verordenend) vaak aanleiding zal geven tot het opleggen van voorwaarden of tot het, meestal door het opleggen van voorwaarden, aanpassen van de door de aanvrager voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften. Dit heeft echter niet ipso facto tot gevolg dat de verkaveling op essentiële punten wordt gewijzigd.

In casu is het duidelijk dat het concept van de verkaveling (ligging van de woningen en carports, ligging van de parking, uitrusting van de woningen, totaalbeeld, enz...) zijn oorspronkelijk karakter behoudt in de bestreden beslissing. De aanvraag wordt op een aantal punten aangepast mits het opleggen van voorwaarden, maar dit heeft niet tot gevolg dat de aanvraag op essentiële punten is gewijzigd.

De VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat “de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden”, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen” (eigen onderlijning).

De argumentatie van de verzoekende partijen dat een wijziging van een plan of stedenbouwkundige voorschriften als voorwaarde voor het verlenen van de gevraagde vergunning automatisch een substantiële wijziging van de aanvraag tot gevolg heeft, gaat in tegen de vernoemde bepaling van de VCRO. Het waarborgen van de goede ruimtelijke ordening, dat een essentieel onderdeel is van de beoordeling van de aanvraag, is immers één van de hoofdredenen voor het opleggen van voorwaarden. Dit wordt bevestigd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid:

409. (...) De aanvrager bezit ter zake geen aanspraken op het bestuur (het aangevraagde is immers onregelmatig of niet opportuun) : het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of de weigering van de vergunning al dan niet kan worden vermeden via het opleggen van een voorwaarde.

De voorwaarden zijn er niet op gericht om leemten van een onvolledige of vage vergunningsaanvraag in extremis op te vullen.
Parl. St. VI. R. 2008-2009, 2011/1, 128.

Door het opleggen van een voorwaarde geeft de overheid immers te kennen dat het aangevraagde, zonder deze voorwaarde, niet vergunbaar is.

F. De Preter, Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen, TROS 2003, 4.

Aan dit inherent karakter van een voorwaarde gaan de verzoekende partijen volledig voorbij.

Bovendien blijkt uit het wijzigingsdecreet van 04.04.2014 (decreet van 4.04.2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid) dat de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden op te leggen op een soepele wijze moet worden geïnterpreteerd.

In de rand: sinds dit wijzigingsdecreet is het bijvoorbeeld mogelijk om de plannen aan te passen wanneer de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Zowel in haar bezwaar- als in haar beroepschrift beklagen de verzoekende partijen zich over het esthetisch karakter van de verkaveling (cf. landschapsbeeld, carport en berging aan de voorkant, "lelijkheid van de geplande bouwwerken", enz...)

In de memorie van toelichting bij het decreet wordt hierover gesteld dat "de voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken (...) oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk [maakt]" en dat "meer mogelijkheden" moeten worden geboden aan de vergunningverlenende overheid om de plannen aan te passen, echter "zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden".

Parl. St. VI. R. 2013-2014, 2371/1, 34.

Gelet op de ruime interpretatie die de decreetgever geeft aan de mogelijkheid om plannen aan te passen (oplossingsgericht vergunnen), is het duidelijk dat de in onderhavige zaak opgelegde voorwaarden geen essentiële wijziging van de vergunning inhouden.
..."

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

"...

26. De kritiek van verzoekers kan niet gevolgd worden, aangezien de VCRO principieel toelaat dat (al dan niet in de vorm van vergunningsvoorwaarden) wijzigingen worden aangebracht aan aanvragen voor zover noodzakelijk om het aangevraagde verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening. Enkel wordt als vereiste gesteld dat het dient te gaan om een "beperkte aanpassing", met betrekking tot "kennelijk bijkomstige zaken" (art. 4.3.1 §1 tweede lid VCRO).

De rechtsleer wijst er terecht op dat de VCRO een versoepeling inhoudt ten aanzien van de situatie onder het DRO, aangezien thans uitdrukkelijk aanvaard wordt dat wijzigingen worden aangebracht aan een vergunningsaanvraag om deze in overeenstemming te brengen met de goede RO (P.J. DEFOORT en L. DU GARDEIN, "Wanneer vormt een voorwaarde bij een stedenbouwkundige vergunning een essentiële wijziging van de aanvraag?", TROS 2012, 63).

27. Wat een "beperkte" aanpassing is, en welke zaken beschouwd kunnen worden als "kennelijk bijkomstig" dient steeds feitelijk beoordeeld te worden. In de rechtsleer en de rechtspraak wordt daarover wisselend standpunt ingenomen, rekening houdend met een aantal factoren zoals bv. de verhouding van de aanpassingen tot de totaliteit van de aanvraag, de vraag of omtrent deze punten bezwaren werden geformuleerd in het kader

van een beroep of een advies, ... Dit laatste punt wordt ook in de voorbereidende werken bij de VCRO van belang geacht: een wijziging zal essentieel zijn indien zij van aard zou zijn om te noodzaken tot een nieuw openbaar onderzoek (Pari. St. VI. Pari., 2008-09, nr. 2011/1, 128).

Op dat vlak mag alleszins aangestipt worden dat verzoekers de enige bezwaarindieners waren tegen het project, en dat zij noch in hun bezwaarschrift, noch in hun beroepschrift concrete opmerkingen hebben geformuleerd met betrekking tot de zaken die nu voorwerp zouden uitmaken van "aanpassing". Zij hebben het enkel over de beweerde bebouwingsdichtheid die zij disproportioneel vinden, maar over de concrete inrichting en bouwstijl werd niets gesteld. Dit toont aan dat beroepers toen blijkbaar ook van mening waren dat het hier niet gaat om een essentieel bestanddeel van de aanvraag.

Verder kan verwezen worden naar de volgende wijzigingen die in de rechtspraak als bijkomstig / niet-essentieel werden beschouwd (referenties bij P.J. DEFOORT en L. DU GARDEIN, l.c., 66):

- een wijziging die de hoogte van de daknok een meter lager brengt en de algemene esthetische kenmerken van het gebouw niet wijzigt (RvS Commune de Mont-Saint-Guibert, nr. 84.389, 23 december 1999)
- de voorwaarde om rond een kantoor- en woongebouw een groenscherm in streekeigen soorten te realiseren (RvS Van den Borre, nr. 89.185, 31 juli 2000)
- de aanpassing van de indeling van een aantal parkeerplaatsen (RvS Groupe d'action pour une meilleure accessibilité aux handicapés, nr. 131.651, 24 mei 2004)
- de verplaatsing van een GSM-mast met enkele meters (RvS Parteck, nr.125.937 van 2 december 2003).

De rechtspraak blijkt in de praktijk dus enige (terechte) soepelheid aan de dag te leggen, dit om te vermijden dat de kleinste wijziging aan een groot project steeds zou noodzaken tot het indienen van een nieuwe vergunningsaanvraag. Dit was ook uitdrukkelijk de bedoeling van de decreetgever.

29. In dit geval werd aan het concept van de verkavelingsaanvraag niets gewijzigd. De essentiële bestanddelen ervan, nl. de indeling van de kavels, de plaatsing van de gebouwen, de locatie van de parkeergelegenheid en de op- en afritten naar de Gaasbeeksesteenweg, zijn ongewijzigd gebleven. Ten aanzien van het eigendom van verzoekers is er geen enkele zozegde wijziging die de minste impact zou kunnen hebben. Tussenkomen de partij betwist dan ook dat verzoekers een belang hebben bij dit middel (deze vereiste wordt ook gehanteerd in de rechtspraak van Uw Raad: RvVb, 30 oktober 2012, nr. A/2012/0439).

30. Een eerste "aanpassing" heeft — aldus het bestreden besluit — betrekking op de vertolking van een aantal "ruimtelijke aanzetten", die weliswaar opgenomen waren in de motiveringsnota van de verkavelingsaanvraag, maar die — naar het oordeel van de deputatie —bevestigd dienden te worden in de formele voorschriften van de verkavelingsvergunning. Het gaat om mineure punten, m.n. "het concept van de grachten; de verbreding van de centrale gracht; het verderzetten van de hoogstamfruitbomenrij over alle voortuinen; het aanbrengen van uniformiteit binnen de voortuinen, evenals het weglaten van de zijdelingse perceelsrandbegroeiing in de voortuinstrook". Dit is dus zelfs geen wijziging van de aanvraag.

31. *Een tweede aanpassing heeft betrekking op een beperkte precisering in verband met de carports met tuinbergingen.*

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

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

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

Er mag in redelijkheid gesteld worden dat een aanpassing in verband met deze carports geen essentiële wijziging betekent voor een verkavelingsaanvraag met 20 woningen. Dit blijkt alleen al uit het feit dat verzoekers in hun beroepschrift met geen woord gerept hebben over deze carports. Ook in hun verzoekschrift lichten verzoekers trouwens nergens toe wat zo belangrijk zou zijn aan deze minieme, visueel zelfs niet zichtbare aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften — quod non.

32. *De derde aanpassing die verzoekers bekritisieren, wordt als volgt verantwoord:*

"De boomgaardstrook kan doorgetrokken worden naar kavel 1 die als parking aangelegd zal worden. Door twee parkings weg te laten en de parking voor andersvaliden naar achter op te schuiven krijgt deze strook de nodige diepte. Deze plaats moet ingericht worden als ontmoetingsplaats (met een speeltuig etc.). Er blijven dan nog voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers over."

Ook deze aanpassing, die trouwens te situeren is aan het andere eind van de verkaveling — het verst verwijderd van de beweerde woning van verzoekers -, heeft geen essentieel

karakter. Het gaat immers om een beperkt hertekenen van de parkeerruimte, waarbij meer dan voldoende parkeerplaatsen overblijven en die visueel zelfs niet merkbaar zal zijn vanaf de openbare weg.

De vergelijking die verzoekers in dit verband proberen te maken met het arrest nr. 183.370 van 26 mei 2008 van de Raad van State loopt trouwens totaal mank. In die zaak ging het om een bouwvergunning voor een winkel, waarbij de parkings volledig gewijzigd waren in beroep met onder meer een herleiding van het aantal parkeerplaatsen van 70 naar 50 en een verschuiving van de toegang naar de parking. In dit geval is er geen sprake van een essentiële wijziging.

33. Het eerste onderdeel van het derde middel is dus ongegrond.

34. In het kader van het tweede onderdeel van het derde middel roepen verzoekers in dat "het totale concept" van de aanvraag gewijzigd zou zijn op de hoorzitting. Verzoekers verwijzen naar de volgende passage uit de bestreden beslissing: "Op de hoorzitting werd door de aanvrager duidelijk te kennen gegeven dat het niet de bedoeling is om dit maximale volume volledig te benutten, maar dat het gaat om het stapelen van woningen, niet om appartementsbouw." Zij leiden uit deze passage af dat het concept van de aanvraag zozegd fundamenteel gewijzigd zou zijn.

35. Ook met betrekking tot de zozegde wijziging van het concept van de aanvraag, dient vastgesteld dat er geen sprake is van een essentiële wijziging in de beroepsprocedure. De aanvraag vertrekt van een opdeling van de gronden in 13 loten bestemd voor woningbouw, en op deze loten zouden in totaal 20 woningen gerealiseerd worden. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt toegelicht dat de aanvrager streeft naar een "kwalitatieve woonomgeving met een aanbod van verschillende woontypologieën". Deze woontypologieën worden nader uitgewerkt in de beschrijvende nota; het betreft "vrijstaande zijtuinwoningen" en "(geschakelde) dubbelwoningen". Dergelijke geschakelde dubbelwoning wordt omschreven als twee gestapelde woningen die elk beschikken over een eigen toegang en private buitenruimte. Eén en ander wordt concreter uitgewerkt qua bestemming en gabariet in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften.

Dit verkavelingsvoorstel wordt door tussenkomende partij geenszins gewijzigd naar aanleiding van de hoorzitting, maar enkel wordt ingegaan op de (onterechte) vrees van de PSA dat het de bedoeling zou zijn om op deze locatie een soort appartementenproject te realiseren (zie ook de nota neergelegd op de hoorzitting bij verwerende partij, stuk 11).

Bij lezing van de motivering van het deputatiebesluit blijkt trouwens ook dat er geenszins een wijziging is van het concept van de verkaveling, maar dat het gaat om beperkte aanpassingen:

"Behoudens enkele eengezinswoningen in open verband, die als een logisch verderzetten van het woonlint kunnen beschouwd worden, worden er ook gestapelde en gekoppelde wooneenheden gepland. Naargelang de kavelgroottes en de voorschriften kunnen er 2 gebouwen van 18m breed; 3 bouwlagen hoog en met een kroonlijsthoogte van ca. 9m opgericht worden. Een gebouw met appartementen en een maximaal ingevuld gabariet zoals voorzien strookt niet met het karakter van de plaats, aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en biedt geenszins een voor de plaats aangepaste overgang tussen de bebouwing van de achtergelegen wijk, de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat. De

bestaande gebouwen binnen het woonlint beschikken overwegend over 1 of 1.5 tot 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De wooneenheden van de sociale huisvesting bestaan uit gekoppelde, grondgebonden woningen van 1 of 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De naastgelegen oude hoeve, een uitzondering in de straat wat het volume en het gabarit betreft, beschikt over twee hoge bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

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

Volgens artikel 4.1.1. van het randfederatieplan van Halle (verordening van 4 oktober 1976), zijn 3 bouwlagen toelaatbaar. Gezien er echter in de omgeving een overwicht aan eengezinswoningen aanwezig is, is het wenselijk dat het voorliggend project dan ook dit type van woning na blijft streven. De mogelijkheden van het randfederatieplan kunnen niet voorbijgaan aan de vereiste van een goede harmonische integratie, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de plaats. Gezien de aard van de bestaande woningen in de omgeving, is de plaats enkel geschikt om een hoger aantal bouwlagen dan 2 toe te laten indien de derde bouwlaag niet overal volledig benut wordt. Hiertoe moeten in de voorschriften de nodige beperkingen opgelegd worden."

De deputatie legt dus enkel een aantal beperkingen op met betrekking tot de oorspronkelijk voorziene bouwmogelijkheden. Dit is overigens in het belang van verzoekers, zodat zij ook met betrekking tot dit tweede onderdeel van het derde middel geen belang aantonen bij hun middel.

...

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota hierop:

" ...

Verwerende partij betoogt -weermom- dat het middel onontvankelijk zou zijn nu niet zou worden verduidelijkt in welke mate de opgelegde voorwaarden tot gevolg zouden hebben dat de aanvraag een substantiële wijziging is ondergaan in graad van beroep. Beroepers citeren het door hen aangevoerde middel:

...

Tussenkomen de partij stelt dat het middel onontvankelijk zou zijn bij gebrek aan belang, nu er beperkingen opgelegd worden met betrekking tot de oorspronkelijk voorziene bouwmogelijkheden.

Deze redenering houdt geen steek. De "beperkingen" waarvan sprake worden door de deputatie louter opgelegd teneinde de vergunning voor het project te kunnen afleveren,

vermits ook de deputatie vaststelt dat de aanvraag als dusdanig kennelijk niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In de mate waarin deze "beperkingen" het afleveren van de vergunning zouden mogelijk maken hebben beroepers uiteraard belang bij het middel. Het middel heeft bovendien betrekking op de wijzigingen waardoor het uiteindelijk vergunde totaalconcept gewijzigd werd ten opzichte van de aanvraag, en niet aan openbaar onderzoek werd onderworpen, wat duidelijk in het nadeel is van beroepers en waaruit zij eveneens hun belang kunnen putten.

Het middel is ontvankelijk.

Verwerende partij verwijst naar het "inherent karakter van een voorwaarde". Beroepers hebben nooit beweerd dat middels het opleggen van een voorwaarde niet zou blijken dat de overheid te kennen geeft dat het aangevraagde zonder het opleggen van die voorwaarde niet vergunbaar is.

Beroepers stellen evenwel vast dat de opgelegde voorwaarden de essentie van de aanvraag aantasten, al dan niet naar aanleiding van de bedoeling van de aanvrager zoals veruiterlijkt op de hoorzitting.

In het negatief advies van de PSA en in het bestreden besluit wordt uitdrukkelijk vastgesteld dat een aantal elementen onvoldoende vertaald zijn in de aanvraag en het bestreden besluit vult deze leemten aan middels het opleggen van een aantal voorwaarden. Tevens is de verwijzing van verwerende partij naar het wijzigingsdecreet van 4 april 2014 niet dienstig, al is het maar omdat beroepers de (oude) voorwaarde omtrent de kennelijk bijkomstige zaken niet eens hebben aangehaald in het middel.

Anders dan tussenkomende partij beweert blijkt uit de lezing van het bestreden besluit zonder meer dat het concept van de aanvraag wordt gewijzigd. De deputatie stelt vast dat de aanvraag voorziet in een gebouw met appartementen en een maximaal ingevuld gabariet.

"Een gebouw met appartementen en een maximaal ingevuld gabariet zoals voorzien strookt niet met het karakter van de plaats, aan de uiterste rand van het stedelijk gebied Halle en biedt geenszins een voor de plaats aangepaste overgang tussen de bebouwing van de achtergelegen wijk, de lintbebouwing en het open landschap aan de overzijde van de straat."

(bestreden besluit p. 6, eigen onderlijning en vetdruk)

De deputatie legt vervolgens, via vervanging van de stedenbouwkundige voorschriften, voorwaarden op om ervoor te zorgen dat "er maximaal 2 wooneenheden boven elkaar gestapeld worden die samen niet meer dan 3 bouwlagen innemen; er gevarieerd wordt in de dakrandhoogtes of de bouwdieptes; niet het hele beschikbare volume volgebouwd wordt en er verspringingen in de voorgelbouwlijn voorzien worden".

Het totaalconcept en de essentie van de aanvraag wordt wel degelijk gewijzigd.

Voor wat betreft het beperken van de carports in de breedte tot de breedte van de woningen, het afzien van het voorzien van bergingen onder carports voor tuinspullen, fietsen en huisvuil, het weglaten van twee parkings, het verschuiven van de parking voor andersvaliden, de verbreding van de centrale gracht en het verderzetten van de hoogstamfruitbomen zijn beroepers van oordeel dat deze elementen dienen om de leemten

in de aanvraag op te vangen en, minstens in hun totaliteit, een substantiële wijziging van de aanvraag inhouden.

Voor wat betreft de verbreding van de centrale gracht wordt overigens in het vierde middel uiteengezet dat de vereiste gegevens ter beoordeling van de capaciteit en dimensionering ontbreken in het aanvraagdossier, wat door de PSA wordt vastgesteld. Minstens voor wat betreft de voorwaarden daaromtrent tracht de deputatie de leemten in de aanvraag op te vangen.

Beroepers stellen ten slotte vast dat enerzijds, tussenkomende partij beweert dat beroepers geen belang zouden hebben bij het middel in hun bezwaar en beroepschrift vermits ze nooit opmerkingen hebben geformuleerd omtrent de aanpassingen, en dat verwerende partij anderzijds betoogt dat de aanpassingen tegemoetkomen aan de bezwaren van beroepers in hun bezwaar en beroepschrift zodat voldaan zou zijn aan de voorwaarden ex artikel 4.3.1, §1 VCRO. Het is dan ook onmogelijk één van beide stellingen te onderschrijven zonder de andere af te wijzen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen werpen met beide middelonderdelen in essentie op dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarden en tijdens administratief beroep doorgevoerde aanpassingen een “substantiële wijziging” van het voorliggende verkavelingsproject inhouden. De verzoekende partijen verwijzen daarbij onder meer doch niet uitsluitend op de “volledig” aangepaste verkavelingsvoorschriften.

Hoewel met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in het middel niet toelichten in welke mate artikel 4.7.12 VCRO en artikel 4.7.14, §1 VCRO worden geschonden, blijkt dat de verwerende partij in haar repliek geen rekening houdt met het tweede middelonderdeel van de verzoekende partijen, met name de verwijzing naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de antwoordnota bevestigt de verwerende partij bovendien dat de aanvraag op een “aantal punten” wordt gewijzigd.

De exceptie van de tussenkomende partij inzake het belang van de verzoekende partijen bij het middel, in zoverre dit uitgaat van het argument dat aan het verkavelingsconcept “niets gewijzigd” werd, kan niet worden gevolgd. De tussenkomende partij ontkent immers niet dat minstens met betrekking tot drie aspecten in graad van administratief beroep een “aanpassing” aan haar oorspronkelijk ontwerp werd doorgevoerd. De vraag of deze aanpassingen haar oorspronkelijke ingediende project essentieel wijzigen, vergt een onderzoek naar de gegrondheid van het middel.

De excepties van de verwerende partij en tussenkomende partij worden in de aangegeven mate verworpen.

2.1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO, zoals het gold op het tijdstip waarop de bestreden beslissing is genomen, bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd onder meer als de aanvraag onverenigbaar met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, of met een goede ruimtelijke ordening is.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan, ondanks die onverenigbaarheid, toch de vergunning afgeven als het van oordeel is dat de aanvraag

door middel van het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met het recht of de goede ruimtelijke ordening kan worden gebracht. De voorwaarden kunnen een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhouden. Wel mogen voorwaarden niet dienen om de leemten van een vage of onvolledige vergunningsaanvraag op te vangen. Een voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt, mag enkel op “*kennelijk bijkomstige zaken*” betrekking hebben.

2.2.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO expliciteert aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren.

Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (vervolgens: ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet) als volgt verwoord: “*Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.*” (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 116). Het enkele feit dat een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaat. De bedoeling van het opleggen van een voorwaarde bestaat er precies in om een niet-vergunbare aanvraag alsnog voor vergunning in aanmerking te laten komen.

De decreetgever heeft wel strikte grenzen gesteld aan de mogelijkheid om aan de afgifte van een vergunning voorwaarden te verbinden. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO maakt een uitzondering op de principiële regel dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als die in strijd met het recht of de goede ruimtelijke ordening is. Dat de decreetgever artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als een uitzondering heeft geconcipeerd, blijkt ook uit de memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet. De memorie van toelichting bestempelt de mogelijkheid van het opleggen van voorwaarden als een “*uitzonderingsregeling*” en verduidelijkt 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 (...).*” (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128) Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO restrictief worden geïnterpreteerd en toegepast.

Een voorwaarde die tot een beperkte aanpassing van de plannen noopt, kan maar worden opgelegd voor zover het zaken betreft die kennelijk bijkomstig zijn. Uit de al geciteerde memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: “*Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.*” (VI. *Parl., Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128)

Daaruit blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. De Raad besluit daaruit dat enkel een planwijziging toelaatbaar is waarvan manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

3.

Het aanvraagdossier van de tussenkomen partij bevat een “motiveringsnota betreffende de aanvraag van een verkavelingsvergunning”.

Uit de motiveringsnota bij de planopbouw blijkt dat (1) de visie van de tussenkomen partij uitgaat van een (integrale) ontwerp(oplossing) met als “uitgangspunt” volgende kwalitatieve aspecten: beeldwaarde Gaasbeeksesteenweg-Brabantse Baan, zichten van en naar de open ruimte en de begroeide rand van de Labbeek, rand van fruitbomen langs de Gaasbeeksesteenweg, beeld van graslanden, glooiing van het terrein in combinatie met de afwatering en aanwezigheid van de gracht (2) de bestaande omranding van fruitbomen aan de Gaasbeeksesteenweg als “basis” geldt voor de ontwerpprincipes.

De motiveringsnota bevat ook een bijlage “stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning”.

4.1.

De verkavelingsplannen vermelden in het rood “aanpassingen voorwaarden en voorschriften: zie besluit deputatie”. In de bestreden beslissing worden door de verwerende partij de volgende voorwaarden opgelegd:

- kavel 1 wordt ingericht als parking overeenkomstig het ontworpen verkavelingsplan; 2 parkings vallen weg ter aanleg van een publieke ontmoetingsplaats (vooraan tegen de straat); het boomgaardlint wordt doorgetrokken op kavel 1; verder wordt er bij het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag hiertoe, rekening gehouden met de opmerkingen van de gemeente;
- alle bestaande hoogstamfruitbomen in de voortuinen die niet gelegen zijn vlak voor de carports moeten behouden blijven; verder moet het boomgaardlint uitgebreid worden over de volledige lengte van de site;
- de gracht evenwijdig aan de achterste perceelsgrens wordt opgewaardeerd over de volle lengte van de site; deze zone wordt op het verkavelingsplan aangeduid en opgenomen in de voorschriften;
- de gracht haaks op de straat, ter hoogte van de zijtuin van kavel 6 moet minimaal 1.5m breed zijn en begeleid van een hoogstamfruitbomenrij;
- alle carports, evenals de volledige voortuinaanleg per private kavel, worden opgevat als één geheel;
- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;
- de adviezen en reglementen en opgelegde lasten van de nutsmaatschappijen worden nageleefd (als bijlage);
- er wordt voldaan aan de opmerkingen en verplichtingen geformuleerd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 augustus 2013 (als bijlage);
- de stedenbouwkundige voorschriften als bijlage vervangen de voorgestelde voorschriften.

De bestreden beslissing bevat een “bijlage 1: stedenbouwkundige voorschriften ter vervanging van de voorgestelde voorschriften van de aanvrager”.

4.2.

In de beoordeling in de bestreden beslissing bij de rubriek ‘watertoets’ (punten b tot en met d), wordt onder meer overwogen dat er zich maatregelen opdringen inzake het overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van de komberging, die “specifiek vertaald (kunnen) worden” in de voorschriften. Zo wordt onder meer vermeld: het bouwen met een kelder kan worden verboden of de vloerpas van het gelijkvloers kan voldoende hoog boven het maaiveld worden

aangelegd, of aan de verhardingen rond de woningen kunnen strikte voorwaarden opgelegd worden, dat de nieuwe gracht haaks op de voorliggende weg kan begeleid worden met een bomenrij, dat alle verhardingen in identieke half-verharding aangelegd moet worden zoals voorgesteld in de motiveringsnota, en dat reliëfwijzigingen - andere dan het nivelleren van de oprijlaan op de voorliggende weg - niet toegestaan kunnen worden omdat ze steeds een verstorend effect hebben op de natuurlijke afwatering van de site.

In de beoordeling in de bestreden beslissing bij de rubriek 'ruimtelijke beoordeling' (punten e tot en met k) wordt onder meer gewezen op de "bedoeling" (concept van gestapelde woningen) en de andere "ruimtelijke aanzetten" (concept van de grachten, de verbreding van de centrale gracht, de verderzetting van de hoogstamfruitbomenrij en de uniformiteit binnen de voortuinen en het weglaten van de zijdelingse perceelsrandbegroeiing in de voortuinstrook), zoals door de tussenkomende partij vermeld op respectievelijk de hoorzitting en in de motiveringsnota. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing daarbij blijkt de verwerende partij van oordeel is dat deze concepten "vertaald" en "ingebed" kunnen worden in de stedenbouwkundige voorschriften, waardoor het project van de tussenkomende partij "ruimtelijk verdedigbaar" is op de voorgestelde locatie.

5.1.

Uit een vergelijking van de initiële verkavelingsvoorschriften bij de motiveringsnota en de nieuwe bijlage met verkavelingsvoorschriften bij de bestreden beslissing blijkt, zonder dat de Raad hierbij nagaat of alle concepten van de tussenkomende partij nu wel specifiek of voldoende zijn "vertaald" dan wel "ingebed" in de voorschriften, dat de verkavelingsvoorschriften extensief – met wijziging van opbouw - zijn uitgebreid van een 6-tal naar een 12-tal bladzijden.

Uit de motiveringsnota van de tussenkomende partij blijkt dat, zoals vermeld onder randnummer 3, de essentie van het verkavelingsproject onder meer is gelegen in het vrijwaren van de beeldwaarde aan de Gaasbeeksesteenweg, het zicht op de open ruimte en de begroeide rand van de Labbeek, de afwatering en de aanwezigheid van de gracht op de site en in het bijzonder de fruitbomen langs de Gaasbeeksesteenweg.

Het argument van de tussenkomende partij in de schriftelijke uiteenzetting dat de verwerende partij "visueel (...) niet zichtbare aanpassingen" aan de voorschriften heeft gedaan, is dan ook niet ernstig te noemen. Dit geldt ook voor haar bewering dat de aanpassingen aan het concept van de (verbreding van de) grachten, de verderzetting van de hoogstamfruitbomenrij, de uniformiteit in de voortuinen, en het weglaten van de zijdelingse perceelsrandbegroeiing in de voortuinstrook betrekking heeft op aanpassingen van "mineure punten".

Uit de gegevens van het dossier blijkt eveneens dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend, waarbij onder meer de invloed van de "dichte bebouwing" op het "landschapsbeeld" en de inrichting van de site "aan de voorkant" door hen werd bekritiseerd.

Er kan dus niet ernstig worden betwist dat de aanpassingen aan de voorschriften een invloed hebben op de belangen van verzoekende partijen als omwonenden. Uit het voorgaande volgt dat de doorgevoerde planaanpassingen, en in de mate deze hebben geleid tot de "vervanging" van de initiële verkavelingsvoorschriften, in redelijkheid niet kunnen worden beschouwd als wijzigingen van kennelijk bijkomstige zaken.

5.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn verslag, vermeld in het feitenrelaas, er onder meer op dat (1) het dossier met betrekking tot het centrale grachtdeel "onvoldoende zicht"

biedt op de capaciteitsberekeningen en/of haalbaarheidsstudies evenals de dimensionering en de aanduiding ervan op de plannen, terwijl deze elementen nodig zijn om tot een juiste inschatting te komen en op het verkavelingsplan of in de voorschriften hieromtrent geen specifieke regelingen zijn aangegeven (2) de voorgestelde twee blokken van gekoppelde stapelwoningen als overgang naar het open ruimtegebied “ruimtelijk niet te rechtvaardigen” zijn.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij tegenover deze concrete en precieze beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar slechts stelt dat door de aanpassing van de voorschriften het verkavelingsproject “ruimtelijk verdedigbaar” wordt. Uit een dergelijke beoordeling blijkt niet of het verkavelingsplan ook na de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de omgeving.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MATEXI PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein op de percelen gelegen te Halle, Gaasbeeksesteenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 75n en 75l.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER