

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1125
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0822/A

Verzoekende partij	de nv MATEXI PROJECTS vertegenwoordigd door advocaten Ciska SERVAIS en Marc VAN LOOVEREN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AARTSELAAR vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkommende partij van 4 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van acht eengezinswoningen met elk een tuinberging op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Lindelei 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 en 74, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 382 B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

Advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 18 december 2015 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van 8 grondgebonden woningen met elk een tuinberging" op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Lindelei 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 en 74. De acht nieuwe eengezinswoningen worden per vier aan elkaar gekoppeld, zodat er twee identieke bouwvolumes ontstaan die aan elkaar worden gespiegeld.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 december 2015 tot en met 23 januari 2016, worden vijf bezwaarschriften ingediend, waarvan vier individuele en één collectief met 76 handtekeningen.

De tussenkomende partij weigert op 4 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Zij beslist:

" ...

Openbaar onderzoek

...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1. Het ontwerp betreft geen project voor groepswoningbouw maar is een verkapt vorm van een verkaveling. De aanvraag komt derhalve niet in aanmerking voor vergunning. Bezwaarindieners zijn van mening dat het ontwerp niet beantwoordt aan de omschrijving 'groepswoningbouw'; het betreft 2 blokken met daartussen het begin van een nieuwe straat. Het gaat hier eerder over een verkaveling wat niet in overeenstemming is met het woonuitbreidingsgebied. Groepswoningbouw moet een samenhangend geheel zijn, zonder afzonderlijke kavels, wat hier het geval is. De woningen worden doorbroken door een straat en er worden verschillende kavels aangeduid.

De vraag dient inderdaad gesteld te worden of het hier effectief over groepswoningbouw gaat. Artikel 5,1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden: "De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde

overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."

Vooraleer andere vergunningen dan vergunningen voor groepswooningbouw kunnen worden verleend moet de overheid eerst beslist hebben over de ordening van het gebied, en aangenomen wordt dat dit (vroeger) een bijzonder plan van aanleg of (thans) een ruimtelijk uitvoeringsplan vereist, dan wel een verkavelingsvergunning die het hele woonuitbreidingsgebied omvat.

In een arrest van 4 december 2012, nr. A/2012/0511, heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen over dat begrip het volgende gesteld:

"Uit de bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt immers dat er, niettegenstaande de vermelding van „groepswooningbouw als bestemming", er geen enkele waarborg bestaat omtrent de gelijktijdige oprichting voor de woningen, en er evenmin geen duidelijke voorschriften zijn wat betreft de harmonieuze samenhang tussen de woningen. Eerder blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften dat deze gericht zijn op het familiaal karakter wat wijst op individuele inzichten, iets wat juist niet kenmerkend is voor groepswooningbouw waar alle woningen tegelijkertijd worden opgericht door eenzelfde bouwheer. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien immers enkel maximummaten voor bouwdiepte en mogelijkheden voor bijgebouwen en carports, waarbij een en ander afhankelijk wordt gesteld van het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Het is dan ook duidelijk dat de opgestelde stedenbouwkundige voorschriften niet zijn opgesteld in het licht van een gelijktijdige oprichting van een groepswooningbouw met het oog op een samenhangend geheel."

Weliswaar betreft het in deze zaak een stedenbouwkundige vergunning en niet een verkavelingsvergunning, maar evenmin als in de hiervoor aangehaalde zaak is er in deze zaak geen zekerheid dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, aangezien er geen garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden. Het lijkt veeleer de bedoeling afzonderlijke kopers te vinden voor elk van de te bouwen woningen, waarbij de kopers dan ook als bouwheer zullen optreden. Op die wijze is er geen garantie voor de gelijktijdige oprichting van de woningen en hun onderlinge harmonie. Bovendien is het niet uitgesloten dat als de aanvrager niet direct kopers vindt voor alle woningen, slechts een deel van de woningen zullen worden opgericht en de vergunning zal vervallen voor de woningen waarvan de bouw niet tijdig zal worden aangevat. Ook dat is in strijd met het concept groepswooningbouw van artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit. Het gaat hier duidelijk om individueel te onderscheiden kavels waar individueel op te richten en te verkopen woningen kunnen gerealiseerd worden, waarvoor eigenlijk een verkavelingsvergunning dient te worden aangevraagd.

Het bezwaar wordt bijgetreden.

2. De aanvraag is niet in overeenstemming met de typologie van de straat en is niet in harmonie met de omliggende bebouwing voornamelijk bestaande uit vrijstaande woningen.

De omliggende bebouwing bestaat uit gekoppelde, halfopen en vrijstaande eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen met een schuin of plat dak.

Het bezwaar wordt niet bijgetreden.

3. Door het ontwerp wordt de verkeersveiligheid in de Lindelei en Solhofdreef in het gedrang gebracht. Bijkomend verkeer door de bouw van deze acht woningen en de voorziene ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied.

Alle woningen hebben een inpandige garage en een oprit voor de woning. Algemeen wordt aanvaard dat door het voorzien van twee parkeerplaats per woongegelegenheid de parkeerdruk van het project voldoende op het eigen perceel wordt opgevangen. De verkeersoverlast is te verwaarlozen door het bouwen van de acht woningen.

Er kan nog geen inschatting gemaakt worden van de mogelijke verkeersoverlast van het achterliggend woonuitbreidingsgebied. Door het vergunnen van dit project wordt de latere invulling van het achterliggend gebied gehypothekeerd en wordt er over de ontsluiting van het gebied reeds een beslissing/keuze gemaakt en worden eventueel opties uitgesloten.

Het vergunnen van dit project zonder rekening te houden met de visie van het bestuur op het achterliggende gebied is een gemiste kans om het geheel zowel ruimtelijk als functioneel als één geheel te benaderen.

Het bezwaar wordt deels bijgetreden.

4. *Voorafgaand aan het vergunnen van deze woningen en de voorziene ontsluitingsweg naar het achterliggend gebied is er een totaalvisie vereist op de ontwikkeling van het resterende woongebied en het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Aangezien er volgens bezwaarindieners nog geen visie is over de invulling van het achterliggende woon(uitbreidingsgebied) is dit gevaarlijk voor de toekomst en druist de aanvraag in tegen, de basisprincipes van de goede ruimtelijke ordening en is het een schending van artikel 1.1.4 VCRO.*

Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden, Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Door het vergunnen van dit project wordt de latere invulling van het achterliggend gebied gehypothekeerd en wordt er over de ontsluiting van het gebied reeds een beslissing/keuze gemaakt en worden eventueel opties uitgesloten. Het vergunnen van dit project zonder rekening te houden met de visie van het bestuur op het achterliggende gebied is een gemiste kans om het geheel zowel ruimtelijk als functioneel als één geheel te benaderen.

Een visie over het geheel maakt het mogelijk om alle belangen (open ruimte, waterberging en buffering, groen, wonen, ...) in een samenhangend geheel te bekijken en te verzoenen. Een nieuwe functionele invulling van het woonuitbreidingsgebied zal uitgewerkt worden in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de gemeente, in het kader van de aanduiding van het gebied als signaalgebied, zal opmaken om een totaalvisie over het gebied uit te werken en te bepalen welke functie waar kunnen ingepast worden in het gebied

Het bezwaar wordt bijgetreden.

5. *Het perceel in aanvraag is gelegen aan de rand van een overstromingsgevoelig gebied met hoog water en wateroverlast als gevolg. Het ontwerp zal een negatief effect hebben op de waterhuishouding met wateroverlast als gevolg.*

Het perceel in aanvraag is gelegen op +/-200 meter van een effectief overstromingsgevoelig gebied, maar ligt wel volledig in signaalgebied. Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een gemeentelijk RUP om maximaal de open ruimte en het waterbergend vermogen te behouden in de sterk verstedelijkte zuidrand van Antwerpen. Een totaalvisie voor het gebied zal bepalen welke bebouwing gerealiseerd kan worden in het noordelijk deel van het signaalgebied. De functies klimaatadaptatie/waterkwantiteit, open groene ruimte dichtbij de dorpskern, recreatie en landbouw worden ingepast binnen de contour van het RUP.

Het perceel is lager gelegen en thans in gebruik door de landbouw. Bij hevige regenval staat het perceel deels onder water, zoals gebleken tijdens de recente overstromingen, meer bepaald deze van 15 tot 17 januari 2016. Door de aanvraag zal het terrein opgehoogd worden wat onherroepelijk een invloed zal hebben op de waterhuishouding van de aanpalende percelen en het achterliggende gebied. Het bezwaar wordt bijgetreden.

6. *De woningen hebben een terras op de 1 ste verdieping. Inblik en inbreuk op de privacy van de aanpalende eigenaars.*

De reglementaire afstanden voor inblik en privacy werden gerespecteerd. Er kan gesteld worden dat zicht op andermans eigendom en hieraan gekoppelde verminderde privacy inherent verbonden is aan het wonen in een gemeente of stad.

Het bezwaar wordt niet bijgetreden.

...

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

...

De aanvraag is niet verenigbaar met de planologische bestemming, meer bepaald met de artikel 5.1.1 K.B. van 3.10.1979 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve door het gevraagde in het gedrang gebracht.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juli 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 juli 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juli 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

Matexi Projects nv:

a. Er is wel degelijk sprake van een groepswoningbouwproject, en er is geen sprake van een "verkapte verkaveling".

Volledig ten onrechte wordt in de bestreden beslissing geoordeeld dat het aangevraagd "duidelijk geen groepswoningbouw" zou zijn, maar wel "een verkapte verkaveling", aangezien er sprake is van "individueel te onderscheiden kavels waar individueel op te richten en te verkopen woningen kunnen gerealiseerd worden, waarvoor eigenlijk een verkavelingsvergunning dient te worden aangevraagd".

De aanvraag voldoet aan de definities die de Raad van State, de Omzendbrief van 8 juli 1997 en het grond- en pandendecreet geven aan 'groepswoningbouw'.

De beschrijvende nota stelt duidelijk dat alle woningen tegelijk in één fase zullen worden opgericht. Om van een groepswoningbouwproject te kunnen spreken moet het gaan om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen (dit blijkt duidelijk uit de aanvraag), moeten de gebouwen bestemd zijn voor bewoning (blijkt eveneens zeer duidelijk uit de aanvraag), en moeten de woningen één samenhangend geheel vormen. Dat laatste blijkt zeer duidelijk uit de bouwplannen. Er is overduidelijk sprake van een samenhangend geheel op fysiek vlak en stedenbouwkundig vlak.

De beschrijvende nota verduidelijkt dat het project bestaat uit 8 woningen die per 4 aan elkaar gekoppeld worden, en dat de 2 volumes gespiegeld worden ten opzichte van elkaar,

maar verder volledig identiek zijn. De houten gevelbedekking loopt eveneens door over de garagepoorten. Op die manier is er een harmonieus architecturaal samenhangend geheel.

De gemeente Aartselaar verschuift zich achter één arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 4 december 2012, dat ten eerste bekritiseerd in gezaghebbende rechtsleer. Als de redenering van de gemeente zou worden gevolgd kan eender welk groepswooningbouwproject van particuliere aanvragers op de helling worden gezet. Dat zou strijdig zijn met artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 dat private groepswooningbouw expliciet toelaat.

b. Het aangevraagde is niet in strijd met artikel 5.1.1 KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

Hierboven werd uitgebreid aangetoond dat de aanvraag wel degelijk een groepswooningbouwproject betreft.

Groepswooningbouw is wel degelijk toegelaten in woonuitbreidingsgebied.

Ook, in gezaghebbende rechtsleer wordt bevestigd dat in de woonuitbreidingsgebieden niet elke vorm van individueel initiatief uitgesloten is. Zo wordt in de rechtsleer ook opgetekend dat een aanvraag voor woningbouw niet kan worden geweigerd om de enkele reden dat de grond gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied omtrent hetwelk de overheid nog geen beleidsopties heeft bekendgemaakt.

c. De aanvraag is wel degelijk verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, en hypothekeert geenszins de latere invulling van het achterliggend gebied.

De bestreden beslissing stelt dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, aangezien door het vergunnen van voorliggend project de latere invulling van het achterliggend gebied gehypothekeerd zou worden en er reeds een beslissing zou worden genomen over de ontsluiting van het gebied waardoor er opties zouden worden uitgesloten. Volgens de gemeente zal een nieuwe functionele invulling van het woonuitbreidingsgebied uitgewerkt worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat zij zal opmaken om een totaalvisie over het gebied uit te werken.

Deze redenering kan niet worden bijgetreden, omdat de wetgever er namelijk expliciet voor om in de woonuitbreidingsgebieden reeds projecten van groepswooningbouw mogelijk te maken, ook al heeft de bevoegde overheid over de verdere ordening van het gebied nog niet beslist.

Het aangevraagde betreft groepswooningbouw en past dus sowieso perfect in de woonfunctie die het gebied uiteindelijk zal moeten gaan krijgen. Door het aangevraagde te vergunnen, hypothekeert men daarom geenszins de verdere toekomstige ontwikkeling van het achterliggend gebied, dat nog steeds verder kan aangesneden worden als woongebied, en waar nog steeds met de woonfunctie compatibele functies mogelijk blijven.

Het is ook foutief dat door het vergunnen van het aangevraagde project reeds een beslissing zou worden genomen over de ontsluiting van het gebied waardoor later opziet zouden worden uitgesloten.

Dit is niet het geval.

In de aanvraag is nooit sprake geweest van de aanleg van een weg. De aanvraag beoogt 8 eengezinswoningen, per 4 aan elkaar gekoppeld. Tussen de 2 volumes blijft een open ruimte over. Met deze open ruimte kan de gemeente in de toekomst, bij de verdere ontwikkeling van het achterliggend gebied, nog doen wat zij wil. Er wordt niet gevraagd dat hier vandaag al een weg in een of andere richting zou worden aangelegd. De ontsluiting van het achterliggend gebied is dus nog op verschillende manieren mogelijk.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Aartselaar, zoals reeds op 28 april 2005 goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen, voorzag namelijk in haar richtinggevend gedeelte dat het kwestieuze perceel en het achterliggend gebied ontwikkeld zouden worden als woongebied. Meer nog, eveneens in het richtinggevend gedeelte is opgenomen dat het ging om een woonuitbreidingsgebied dat de gemeente "op korte termijn" wenst aan te snijden, vóór 2008.

In het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan worden de doelstellingen en prioriteiten inzake ruimtelijke ordening weergegeven. Het is een deel waar de overheid bij het nemen van beslissingen niet meer van mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten omwille van dringende, sociale, economische of budgettaire redenen.

In het bindend gedeelte van het ruimtelijke structuurplan werd opgenomen dat er op korte termijn (1 - 3 jaar) een RUP Solhof-Lindelei zou komen. Dit is er tot op heden echter niet.

De gemeente zette de door haar gewenste ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. het woonuitbreidingsgebied blijkbaar nooit om in de praktijk.

d. De aanvraag brengt de verkeersveiligheid in de Lindelei en Solhofdreef niet in het gedrang.

De bestreden beslissing stelt terecht dat de verkeersoverlast door het bouwen van 8 woningen te verwaarlozen is, en dat alle woningen hebben een eigen inpandige garage en oprit waardoor de parkeerdruk voldoende op het eigen perceel wordt opgevangen.

Daarnaast gaat de bestreden beslissing echter opnieuw in op de ontwikkeling van het achterliggend gebied. Er wordt gesteld dat er nog geen inschatting kan worden gemaakt van de mogelijke verkeersoverlast van het achterliggend woonuitbreidingsgebied, en dat door het vergunnen van dit project de latere invulling van het gebied gehypothekeerd zou worden. Hierboven werd reeds gemotiveerd dat dit niet het geval is.

e. De aanvraag doorstaat de watertoets.

Aan alle wettelijke bepalingen ter zake wordt voldaan, en het perceel zelf ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

Aangezien volledig voldaan wordt aan de bepalingen van de hemelwaterverordeningen zal het project geen effect hebben op het overstromingsgevoelig gebied in de wijde omgeving.

Bovendien is het voorbarig van de gemeente om te stellen dat zij een nieuw RUP zal uitwerken voor het gebied, in het kader van de aanduiding van het gebied als signaal gebied. Dit is niet aan de orde. Er is geen sprake van een signaalgebied in de omgeving

van het perceel en er is dan ook nog geen sprake van een beslissing i.v.m. het vervolgtraject.

In afwachting van de uitvoering van een beslissing van de Vlaamse Regering over het vervolgtraject van een signaal gebied volstaat een gewone watertoets, omdat het perceel niet in effectief overstromingsgevoelig gebied ligt.

...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonuitbreidingsgebied. Krachtens artikel 5, 1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de woonuitbreidingsgebieden:

"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".

Uit dit bestemmingsvoorschrift volgt m.a.w. dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de overheid niet over de ordening van liet gebied heeft beslist.

Een woonuitbreidingsgebied is dus eigenlijk een reservegebied voor woningbouw, zodat de voorwaarden waaronder het kan worden ontwikkeld, strikt moeten worden geïnterpreteerd.

De bevoegde overheid, in casu de gemeente Aartselaar, heeft tot op heden niet beslist over de ordening van het gebied, zoals bedoeld in artikel 5, 1.1 van het Inrichtingsbesluit, waarin het perceel gelegen is. Het perceel van de aanvrager is dan ook uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw.

Het Inrichtingsbesluit bevat geen definitie van het begrip 'groepswoningbouw'. De (niet bindende) omzendbrief van 8 juli 1997 bevat wel een omschrijving van dit begrip : "het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen." Het decreet grond- en pandenbeleid definieert het begrip 'groepswoningbouw' als "het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn."

De Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen vullen het begrip 'groepswoningbouw' als volgt in:

Onder het begrip "groepswoningbouw" in de zin van art. 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. (RvS nr. 201.564 van 5 maart 2010)

Onder "groepswoningbouw" in de zin van dit artikel dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Kavels voor individuele bouwprojecten vallen niet onder "groepswoningbouw". (RvS nr. 199.532 van 15 januari 2010)

"Groepswoningbouw", zoals bepaald in artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit, betekent het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen. (RvVb, nr. A/2014/0310 van 29 april 2014)

Uit deze rechtspraak kunnen drie cumulatieve voorwaarden worden gepuurd:

- gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen;*
- gebouwen zijn bestemd voor bewoning;*
- de woningen moeten één samenhangend geheel vormen.*

In geen van de genoemde definities is er sprake van een minimum aantal woningen. Wel bevestigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning niet kan worden gekwalificeerd als groepswoningbouw, (RvVb, nr. A/2011/0079, 31 mei 2011)

De bestemmingsvoorschriften sluiten individueel initiatief niet uit.

Nergens wordt ook gesteld dat met groepswoningbouw noodzakelijk het oprichten van de woningen in gesloten bebouwing wordt bedoeld.

Omgekeerd hoeft een project niet vanzelfsprekend als groepswoning bouw te worden opgevat, louter omdat de woningen identiek zijn en gekoppeld worden opgericht.

Uit de ter beoordeling voorgelegde plannen blijkt dat de woningen gekoppeld én in een identieke stijl zullen worden opgericht. Beide bouwvolumes, gespiegeld ten opzichte van elkaar, zullen visueel-vormelijk/architecturaal één geheel vormen.

Weliswaar tonen de ter beoordeling voorgelegde plannen ook duidelijk aan dat de woningen worden opgevat als individuele, grondgebonden woningen. Elke woning heeft een afzonderlijk inkom; een, afzonderlijke garage; een afzonderlijke tuinzone (van de aanpalende tuinzone gescheiden door een haag); een afzonderlijke tuinberging en een afzonderlijke ontsluiting (oprit) op de Lindelei. Beide bouwvolumes worden van elkaar gescheiden door een onbestemde, 12m brede strook, die de samenhang tussen beide volumes doorbreekt.

Bovendien biedt de aanvraag op geen enkele manier zekerheid dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht.

Het voorwerp van de aanvraag omvat volgens de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota "het bouwen van 8 grondgebonden eengezinswoningen". Het project wordt in deze nota als volgt bijkomend toegelicht: "Het betreft hier groepswoningbouw, alle woningen zullen tegelijk in één fase worden opgericht."

Dit garandeert echter niet dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden. Er kan niet worden uitgesloten dat de aanvrager geen afzonderlijke kopers zal vinden voor elk van de te realiseren woningen, waarbij die kopers als bouwheer zullen optreden. Er kan ook niet worden uitgesloten dat, als er niet meteen kopers voor alle

woningen worden gevonden, slechts een deel van de woningen zullen worden gerealiseerd en de vergunning zal vervallen voor de woningen waarvan de bouw niet tijdig zal worden aangevat.

In een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 15 oktober 2013 (nr. A/2013/0606) werd een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van 7 woningen en een gemeenschappelijke voorziening (zwembad) om dezelfde reden reeds vernietigd.

Een aanvraag die niet kan garanderen dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht met onderlinge harmonie, is in strijd met het concept groepswoonbouw van artikel 5.1, van het Inrichtingen besluit.

Daarnaast is de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals hieronder (luik 9 van dit verslag) zal worden beargumenteerd.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

Iedere woning beschikt over minimum 2 parkeerplaatsen: 1 inpandige garage en 1 verharde staanplaats in open lucht. Elke inpandige garage is ruim genoeg voor het stallen van een autovoertuig én 2 fietsen.

De aanvraag voldoet hiermee aan de in de verordening vastgelegde minimumnormen: minimum 2 parkeerplaatsen en 2 fietsplaatsen per, eengezinswoning. De garage en de staanplaatsen voldoen ook aan de in de verordening vastgelegde afmetingen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening en doorstaat de watertoets.

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

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

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn op ongeveer 95m van effectief overstromingsgevoelig gebied. De afstand tussen de eigenlijke aanvraag (gemeten van de achtertuin van de gevraagde woningen) en het effectief overstromingsgevoelig gebied bedraagt ongeveer 190m.

De projectsite is momenteel niet vlak en heeft eerder een natuurlijke glooiing. Het terrein ligt grotendeels gelijk of zelfs hoger dan de as van de Lindelei. Ten opzichte van de aanpalende terreinen zijn er geen opmerkelijke reliëfverschillen. Enkel de meest noordoostelijke hoek en de meest noordwestelijke hoek van het terrein liggen lager (ongeveer 20cm) dan de as van de Lindelei. Dit verklaart waarom er in deze hoeken bij hevige regenval water blijft staan, zoals de foto's (bij de bezwaarschriften van het openbaar onderzoek) in het dossier aantonen. Het terrein in zijn geheel heeft echter geen significant

waterbergend vermogen of overstromingsgevoelig heeft ten opzichte van de aanpalende terreinen.

De aanvraag voorziet een beperkte reliëfwijziging. Ter hoogte van de te bebouwen zone, de terrassen en de opritten wordt het terrein zo'n 10 à 20 cm opgehoogd zodat het de bebouwde zone na de werken 20cm hoger ligt dan de as van de Lindelei. De zijtuinstrook van woning 1 komt op hetzelfde niveau te liggen als de achtertuin van de aanpalende woning Solhofdreef 28 (perceel 380 D). Enkel in de lager gelegen hoeken voorziet de aanvraag een ophoging van 35cm (noordoostelijke hoek) en 40cm (noordwestelijke hoek) om de lokale hoogteverschillen te overbruggen.

De aanvraag voorziet geen ondergrondse constructies, behoudens een in de diepte beperkte fundering. Er worden geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid. De verhardingen worden beperkt (noodzakelijk oprit in functie van garage, toegang tot woning en terras) en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

De aanvraag voorziet het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De aanvraag compenseert dit. De dakoppervlakte van elke woning watert af naar een hemelwaterput (5.000 liter) die met vertraagde afvoer overloopt naar een infiltratieput (3.000 liter). Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt. Deze voorzieningen volstaan om de mogelijke schadelijke effecten voor de waterhuishouding te ondervangen.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

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

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

Beschrijving van de omgeving.

De aanvraag situeert zich in de kern van Aartselaar, meer bepaald aan de oostelijke rand van de bebouwde dorpskern.

De omgeving van de aanvraag is heterogeen. De projectsite wordt ingesloten door het gemeentelijk kerkhof, De Lindelei en de bestaande bebouwing langsheen de Solhofdreef. De site is rechtstreeks geleden aan de Lindelei, een voldoende uitgeruste weg. Ten noorden van de projectsite, aan de overzijde van Solhofdreef, ligt het kasteel Solhof (parkgebied). De bestaande woningen langsheen de Lindelei en de Solhofdreef hebben verschillende bouwtypologieën en verschijningsvormen. Er worden aaneengeschakelde, halfopen en vrijstaande woningen met 1 en 2 bouwlagen waargenomen.

Het perceel van de aanvraag is momenteel onbebouwd en wordt gebruikt als landbouwgrond.

Langsheen de Lindelei en de voorste perceelsgrens staan verschillende hoogstammen. De aanvraag voorziet het behoud van deze bomen. Alle opritten van de garages worden tussen de bestaande bomen geplaatst.

De aanvraag is gelegen binnen het enige woonuitbreidingsgebied van Aartselaar.

De projectsite is gelegen in het enige woonuitbreidingsgebied van Aartselaar. Het is nog niet aangesneden, grenst aan de bebouwde dorpskern en heeft vanwege deze ligging een kernversterkende potentie. Dit wordt ook zo gesteld in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan (hierna GRS).

Het woonuitbreidingsgebied heeft een ruime oppervlakte (9,3 ha) en is ruimtelijk goed gelegen, in de nabijheid van de bebouwde dorpskern. Het ontwikkelen ervan kan leiden tot een verdichting van het bestaande, lokale woonweefsel, tot een afwerking van de rand Aartselaar - centrum en tot het versterken van de relatie met het park Solhof.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het woonuitbreidingsgebied niet alleen een kernversterkende potentie heeft, maar ook moet worden beschouwd als een reservezone/reservemogelijkheid van het woongebied en als een belangrijk element voor het voeren van een woonbeleid. Vanuit deze invalshoek moet de aanwending van het woonuitbreidingsgebied passen binnen het aanbodbeleid en de woonbehoefte van de gemeente.

Het richtinggevende gedeelte van het GRS haalt aan dat het, conform de woonbehoeftestudie, noodzakelijk is om het gebied op korte termijn (voor 2008) aan te snijden. Het woonuitbreidingsgebied is met andere woorden "te ontwikkelen".

Dit hoeft uiteraard niet te betekenen dat elke project, dat een aansnijding van het betreffende woonuitbreidingsgebied beoogt, in aanmerking komt voor een vergunning.

Hieronder zal worden beargumenteerd dat het gevraagde project niet getuigd van een duurzaam ruimtegebruik en niet in aanmerking komt voor een vergunning.

De aanvraag getuigt niet van een duurzaam ruimtegebruik.

Kenmerkend voor dit woonuitbreidingsgebied is dat het enkel rechtstreeks grenst aan de Lindelei, een bestaande gemeenteweg die voor de reeds bebouwde omgeving fungeert als lokale verzamelweg. Het woonuitbreidingsgebied wordt dan ook bij voorkeur ontsloten langsheen de Lindelei. Dit wordt eveneens gesteld in het richtinggevend gedeelte van het GRS.

De nieuwe woningen worden per 4 aan elkaar gekoppeld, waardoor er 2 (gespiegelde) bouwvolumes ontstaan. Woningen 4 en 5 worden gebouwd als hoekwoningen met telkens 2 voorgevels: 1 voorgevel gericht naar de Lindelei en 1 voorgevel gericht naar het andere bouwvolume.

Tussen de zijtuinstroken van woningen 4 en 5 voorziet de aanvraag een onbebouwd stuk grond van 12m breed, waaraan de aanvraag geen concrete functie/bestemming toekent. Het stuk wordt vermoedelijk onbebouwd gelaten als mogelijke aanzet van een straat naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied. De aanvraag spreekt zich echter op geen enkele manier concreet uit over de toekomstige invulling van het stuk grond, dat het perceel van de aanvraag verbindt met het resterende, achterliggende deel van het woonuitbreidingsgebied. Na het realiseren van de woningen zal het betreffende onbebouwde stuk eigendom van de aanvrager blijven, net zoals het resterende deel van het perceel (382 B).

Door het gebrek aan een concrete invulling kan de aanvraag niet garanderen dat het achterliggende deel van het woonuitbreidingsgebied in de toekomst kwalitatief zal kunnen worden ontwikkeld, met inbegrip van een kwalitatieve ontsluiting.

Nochtans kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat een verdere aansnijding/ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied een wegenis vereist, die de Lindelei verbindt het woonuitbreidingsgebied verbindt. Het woonuitbreidingsgebied grenst immers enkel rechtstreeks aan de Lindelei en de Lindelei fungeert nu reeds als lokale verzamelweg voor de bestaande, bebouwde omgeving.

Indien het gevraagde project zou worden gerealiseerd, betekent dit dat deze toekomstige wegenis tussen de woningen 4 en 5 van het project zal lopen. Hierbij moet de vraag gesteld worden of het aangewezen is om de ontsluitingsweg van een woonuitbreidingsgebied van deze omvang (9,3ha) tussen de 2 beoogde woningen te realiseren. Hoewel er in de aanvraag geen sprake is van een ontsluitingsweg en er geen andere concrete plannen voorhanden zijn om een weg te realiseren, is het een kwestie van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (cfr. artikel 1.1.4 VCRO) om rekening te houden met toekomstige behoeften en deze behoeften niet in het gedrang te brengen.

De specifieke ligging van het woonuitbreidingsgebied - namelijk rechtstreeks grenzend aan de Lindelei - speelt hierbij een belangrijke rol. Een aansnijding van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Lindelei, hetgeen voorliggende aanvraag beoogt, moet voldoende zekerheid bieden over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het enige woonuitbreidingsgebied van de gemeente.

Het is dan ook aangewezen dat de aanvraag kadert binnen een totaalvisie voor het volledige woonuitbreidingsgebied, dat een belangrijke kernversterkende potentie heeft voor de dorpskern van Aartselaar.

Dit impliceert dat de bevoegde overheid een beslissing moet nemen over de ordening van liet gebied.

Om die reden wordt zowel in het richtinggevend als in het bindend gedeelte van het GRS wordt gesteld dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP 'Solhof - Lindelei') zal worden opgemaakt voor het woonuitbreidingsgebied en omgeving (Solhof - Lindelei).

Een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (of een andere beslissing over de ordening van het gebied) kan immers een visie voor de (gefaseerde) ontwikkeling het volledige woonuitbreidingsgebied verankeren. Dit is nodig om een te grote versnippering van het gebied te vermijden indien het niet volledig ontwikkeld zou worden, zoals in voorliggende aanvraag het geval is.

Het gaat bij voorkeur om een beslissing waarin zowel de wegenstructuur, de aanleg van de toekomstige woonwijk (niet inbegrip van eventuele gemeenschappelijke ruimten, groenvoorzieningen, voorzieningen in functie van de waterhuishouding,...) als het bebouwingsprogramma worden opgenomen.

Dat het gemeentebestuur van Aartselaar tot op heden nog geen initiatief heeft genomen om het voormelde RUP op te maken of een andere beslissing over de ordening van het gebied te nemen, betekent niet een totaalvisie niet langer noodzakelijk is en dat het woonuitbreidingsgebied onvoorwaardelijk gedeeltelijk kan worden aangesneden.

Tijdens de hoorzitting van 12 juli 2016 heeft de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar toegelicht waarom het gemeentebestuur nog geen RUP heeft opgemaakt. Het bindende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat "indien het woonuitbreidingsgebied Lindelei wordt opgenomen binnen het GRUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen, vervallen de bindende bepalingen die betrekking hebben op dit woonuitbreidingsgebied". Het woonuitbreidingsgebied werd opgenomen binnen het betreffende GRUP, zodat de bindende bepalingen niet meer van toepassing waren. Later werd het GRUP echter vernietigd door de Raad van State. Bij arrest van 17 maart 2010, nr. 201,936, beviel de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 19 juni 2009 van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen" wat het deelproject 1 K "Woongebied Lindelei" betreft. Bij arrest van 6 januari 2012, nr. 217.125, heeft de Raad van State het deelproject vernietigd.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft tijdens de hoorzitting ook aangegeven dat het gemeentebestuur ondertussen is gestart met de opmaak van het RUP. De eerste formele vergadering van de stuurgroep vindt plaats in augustus 2016.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de volgende schending in:

“...
genomen uit de schending van artikel 4.3.1., §1, 1°, a) VCRO, uit de schending van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, uit de schending van het gewestplan Antwerpen zoals vastgesteld bij KB van 3 oktober 1979, uit de schending van artikel 1.2, 7° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en uit de schending van het materieel motiverings-, het redelijkheids-, en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
...”

Zij zet uiteen:

“...
Doordat, de verwerende partij in het bestreden besluit van oordeel is dat er geen sprake is van een groepswoningbouwproject.

En doordat, de verwerende partij in het bestreden besluit van oordeel is dat er geen zekerheid is dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht.

Terwijl ontegensprekelijk vast staat dat de aanvraag wel degelijk garandeerde dat de woningen allen tegelijk in één fase zullen worden opgericht.

En terwijl de verwerende partij derhalve een verkeerde toepassing maakt van het begrip ‘groepswoningbouwproject’, en ten onrechte van oordeel is dat aan de definitie van dit begrip niet zou zijn voldaan.

Toelichting

...

Dat groepswoningbouw principieel mogelijk is op het kwestieuze perceel, gelegen in woonuitbreidingsgebied, wordt in de bestreden beslissing dan ook niet betwist.

9.

Evenwel rijst vervolgens de vraag wat onder het begrip groepswoningbouw dient te worden verstaan.

De bestreden beslissing somt een aantal definities van het begrip groepswoningbouw op (p. 8-9).

Het inrichtingsbesluit zelf bevat géén definitie van het begrip groepswoningbouw, maar de omzendbrief van 8 juli 1997 wel: “het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen”. Ook het decreet grond- en pandenbeleid, en meer bepaald artikel 1.2, 7°, voorziet in een definitie: “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn”.

Ook in de rechtspraak worden verschillende, gelijklopende definities gehanteerd.

De bestreden beslissing stelt vervolgens dat, om van groepswoningbouw te kunnen spreken, aan drie cumulatieve voorwaarden dient te worden voldaan:

- *Gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen;*
- *Gebouwen zijn bestemd voor bewoning;*
- *De woningen moeten één samenhangend geheel vormen.*

Dat in casu aan de laatste twee voorwaarden is voldaan, wordt eigenlijk door de verwerende partij niet betwist.

De vergunningsaanvraag betreft namelijk acht woningen. Het gaat dus inderdaad om gebouwen bestemd voor bewoning. Zulks wordt in de bestreden beslissing niet betwist.

Dat het gaat om woningen die één samenhangend geheel vormen wordt in de bestreden beslissing eveneens niet betwist: “Uit de ter beoordeling voorgelegde plannen blijkt dat de woningen gekoppeld én in een identieke stijl zullen worden opgericht. Beide bouwvolumes, gespiegeld ten opzichte van elkaar, zullen visueel-vormelijk/architecturaal één geheel vormen” (bestreden beslissing, p. 9).

Wat daarentegen wél wordt betwist in de bestreden beslissing is dat het gaat om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen.

De bestreden beslissing vermeldt hierover het volgende:

...

Dat voormelde redenering niet kan worden bijgetreden, en dat de bestreden beslissing hierdoor de in het aanhef van dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt, zal hieronder nader toegelicht worden.

10.

...

In casu spreekt de verwerende partij zichzelf manifest tegen in de bestreden beslissing. De motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen zijn derhalve tegenstrijdig, en niet juist en precies.

Zo stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing enerzijds dat de aanvraag op geen enkele manier zekerheid zou bieden dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht. Anderzijds erkent de verwerende partij wél dat de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota toelichtte dat alle woningen tegelijk in één fase zullen worden opgericht (zie stuk 1, bestreden beslissing, p. 9).

Verzoekster heeft in haar vergunningsaanvraag dus wel dégelijk expliciet aangegeven dat de aangevraagde samenhangende woningen in één fase en tegelijkertijd zullen worden opgericht!

Daardoor is het onjuist dat de verwerende partij stelt dat de aanvraag geen zekerheid zou bieden dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht...

Zulks was namelijk wel degelijk duidelijk aangegeven door verzoekster.

Om voormelde reden voldoet de aanvraag wel degelijk ook aan de eerste voorwaarde om als groepswoningbouwproject te worden gekwalificeerd. Het is derhalve onterecht en kennelijk onredelijk dat de verwerende partij het project niet als groepswoningbouwproject kwalificeert, en de vergunning daarom weigert wegens strijdigheid met de planologische bestemming van het gewestplan. Aangezien het wel degelijk om een groepswoningbouwproject gaat is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplanbestemming, zijnde woonuitbreidingsgebied.

11.

Zoals hierboven reeds aangetoond maakt de verwerende partij een foutieve toepassing van het begrip groepswoningbouw, en komt zij tot de foutieve conclusie dat het in casu niet om een project van groepswoningbouw zou gaan.

Zoals vermeld definieert het decreet grond- en pandenbeleid een groepswoningbouwproject als volgt: “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn” (art. 2.1, 7°).

Hierboven is ook al duidelijk aangetoond dat aan alle voorwaarden van voormelde definitie is voldaan.

Het aangevraagde betreffen namelijk acht eengezinswoningen, per vier aan elkaar gekoppeld, telkens met drie bouwlagen, telkens met een gelijkvloerse garage binnen het bouwvolume, en telkens met een tuinberging per twee aan elkaar gekoppeld. De woningen zullen worden opgericht in lichtgrijze gevelsteen, houten gevelbedekking, en donkere betonpannen. De houten gevelbedekking loopt door over de garagepoorten. Er wordt in de aanvraag ook expliciet aangegeven door de aanvrager dat de woningen tegelijk in één fase zullen worden opgericht.

Er valt daarom werkelijk niet in te zien aan welke voorwaarde van de definitie van groepswoningbouw in casu niet zou zijn voldaan.

Er werd namelijk duidelijk aangegeven dat de woningen gemeenschappelijk zouden worden opgericht (gelijktijdig) en dat de woningen één samenhangend geheel vormen zodat ze fysisch én stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.

Door het aangevraagde alsnog te weigeren, schendt de bestreden beslissing artikel 1.2, 7° van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, en voegt zij voorwaarden toe aan de definitie van groepswoningbouw die niet in de wet vermeld staan.

12.

In de bestreden beslissing verschuilt de verwerende partij zich achter de rechtspraak van Uw Raad m.b.t. het begrip groepswoningbouwproject. De redenering van de verwerende partij kan evenwel, om de hieronder vermelde redenen, niet worden bijgetreden.

In een arrest van 15 oktober 2013, nr. A/2013/0606 oordeelde Uw Raad als volgt:

“In een arrest van 4 december 2012, nr. A/2012/0511, heeft de Raad over dat begrip het volgende gesteld:

“Uit de bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt immers dat er, niettegenstaande de vermelding van „groepswoningbouw als bestemming“, er geen enkele waarborg bestaat omtrent de gelijktijdige oprichting voor de woningen, en er evenmin geen duidelijke voorschriften zijn wat betreft de harmonieuze samenhang tussen de woningen.

Eerder blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften dat deze gericht zijn op het familiaal karakter wat wijst op individuele inzichten, iets wat juist niet kenmerkend is voor groepswoningbouw waar alle woningen tegelijkertijd worden opgericht door eenzelfde bouwheer.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien immers enkel maxima maten voor bouwdiepten en mogelijkheden voor bijgebouwen en carports, waarbij een en ander afhankelijk wordt gesteld van het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Het is dan ook duidelijk dat de opgestelde stedenbouwkundige voorschriften niet zijn opgesteld in het licht van een gelijktijdige oprichting van een groepswoningbouw met het oog op een samenhangend geheel.”

Weliswaar betreft het in deze zaak een stedenbouwkundige vergunning en niet een verkavelingsvergunning, maar evenmin als in de hiervoor aangehaalde zaak is er in deze zaak geen zekerheid dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, aangezien er geen garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden. Het lijkt veeleer de bedoeling afzonderlijke kopers te vinden voor elk van de te bouwen villa's, waarbij de kopers dan ook als bouwheer zullen optreden. Op die wijze is er geen garantie voor de gelijktijdige oprichting van de woningen en hun onderlinge harmonie. Bovendien is het niet uitgesloten dat als de aanvrager niet direct kopers vindt voor alle villa's, slechts een deel van de villa's zal worden opgericht en de vergunning zal vervallen voor de villa's waarvan de bouw niet tijdig zal worden aangevat. Ook dat is in strijd met het concept groepswoningbouw van artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit.”

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar bovenstaand arrest om haar beslissing kracht bij te zetten, en om te motiveren dat het ook in casu niet om een groepswoningbouwproject zou gaan.

Nochtans kan voormeld arrest niet zomaar naar analogie worden toegepast op onderhavige situatie.

Het weze herhaald dat in casu verzoekster wel degelijk in haar aanvraag had duidelijk gemaakt dat alle woningen door haar en tegelijk in één fase zouden worden opgericht! (zie stuk 2).

In casu gaf verzoekster dus wel degelijk zekerheid dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, en dat zij voor alle woningen als bouwheer zal optreden.

Het arrest van Uw Raad d.d. 15 oktober 2013 kan daarom niet zomaar naar analogie worden toegepast, wat de verwerende partij ten onrechte toch doet in de bestreden beslissing.

Er kan ook niet op redelijke wijze worden voorgehouden dat het feit dat verzoekster in haar aanvraag duidelijk maakte dat zij effectief alle woningen tegelijk in één fase zou oprichten niet zou volstaan als garantie voor de gelijktijdige oprichting van de woningen.

Er valt namelijk niet in te zien op welke andere wijze een vergunningsaanvrager deze garantie zou kunnen bieden...

Ook de rechtsleer volgt voormelde redenering van verzoekster (S. DE MAESSCHALCK, "Groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied: niet voor particulieren?", TOO 2014, afl. 1, 193-195; stuk 6):

"De RvVb veegt de stedenbouwkundige vergunning voor de villawijk ook van tafel omdat er volgens haar 'geen zekerheid bestaat dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, aangezien er geen garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden.' Ze voegt eraan toe dat het veeleer de bedoeling lijkt afzonderlijke kopers te vinden voor elk van de te bouwen villa's, waarbij de kopers dan ook als bouwheer zullen optreden. Er kunnen vragen worden gesteld bij deze redenering. De Raad beoordeelt de wettigheid van de vergunning immers in het licht van de (hypothetisch foutieve) uitvoering ervan. Daarmee lijkt de RvVb een stap te ver te gaan. Elke vergunning kan immers foutief worden uitgevoerd, maar het kan niet de bedoeling zijn dat de vergunningverlenende overheid een aanvraag vanuit die veronderstelling zou weigeren. Bovendien stelt zich de vraag hoe particuliere aanvragers concreet kunnen garanderen dat de woningen gelijktijdig zullen worden opgericht. De RvS leek eerder de deur op een kier te zetten voor aanvragen waarin schriftelijk wordt bevestigd dat de woningen gelijktijdig zullen worden opgericht door de aanvrager." (eigen benadrukking door verzoekster; zie hiervoor stuk 6.1.).

Zoals vermeld werd in casu dus wel degelijk een garantie gegeven door verzoekster dat alle woningen tegelijk in één fase zullen worden opgericht, en dit reeds van bij haar vergunningsaanvraag.

Aan de voorwaarden om van een groepswoningbouwproject te kunnen spreken is dus wel degelijk voldaan.

Als de verwerende partij (nog?!) meer garanties wilde hebben omtrent de gelijktijdige oprichting van alle woningen, dan had zij dit als vergunningsvoorwaarde kunnen opnemen in de bestreden beslissing (cfr. artikel 4.2.19 VCRO).

Het valt daarentegen niet in te zien hoe verzoekster zelf nog meer waarborgen had kunnen bieden.

Bovendien merkt verzoekster op dat wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, de vergunninghouder strafrechtelijk gesanctioneerd kan worden indien deze de verleende vergunning niet correct zou uitvoeren (art. 6.1.1., eerste lid, 1° VCRO: “Met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen wordt de persoon gestraft die: 1° de bij de artikelen 4.2.1 en 4.2.15 bepaalde handelingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, voortzet of in stand houdt;”) (eigen onderlijning door verzoekster).

Hieruit volgt dat wanneer verzoekster een stedenbouwkundige vergunning krijgt voor een groepswooningbouwproject, zij uiteraard gebonden is om de vergunning correct uit te voeren, conform de definitie van het begrip groepswooningbouw, bij gebreke waaraan zij strafrechtelijk gesanctioneerd zal worden. Zulks vormt opnieuw voldoende garantie dat alle woningen tegelijk in één fase zullen worden opgericht, aangezien dat essentieel is bij een groepswooningbouwproject.

Het kan niet zijn dat de verwerende partij er zomaar van uit gaat dat verzoekster strafbare gedragingen zou plegen, namelijk het niet gelijktijdig oprichten van alle woningen bij het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswooningbouwproject. Door dit toch te doen in de bestreden beslissing schendt de verwerende partij het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

14.

Samengevat kan besloten worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een foutieve toepassing heeft gemaakt van het begrip groepswooningbouw, en tot de onterechte conclusie kwam dat het in casu niet om een groepswooningbouwproject zou gaan.

De verwerende partij maakte daarbij een foutieve toepassing van de rechtspraak van Uw Raad, aangezien er in onderhavig geval wel degelijk garanties zijn dat alle woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, waardoor het project als groepswooningbouw gekwalificeerd dient te worden.

Om voormelde redenen dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.

...”

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

18. De verzoekende partij houdt voor dat er sprake zou zijn van een groepswooningbouwproject, aangezien aan elk van de uit de rechtspraak en rechtsleer afgeleide voorwaarden zou zijn voldaan. Betreffende voorwaarden houden in wat volgt:

- Het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen;*
- Gebouwen die bestemd zijn voor bewoning;*
- De woningen dienen één samenhangend geheel te vormen*

19. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, kan niet worden aangenomen dat voldaan is aan de eerste van de drie voorwaarden. De verwerende partij motiveerde in de bestreden beslissing wat volgt:

...

20. *In de bestreden beslissing wordt door verwerende partij verwezen naar een arrest van Uw Raad van 15 oktober 2013 (A/2013/0606), met volgende beoordeling:*

...

21. *Verzoekende partij meent in haar verzoekschrift dat betreffend arrest in casu niet van toepassing zou kunnen zijn, gelet op het feit dat in de ter beoordeling voorliggende feiten van het arrest van 2013, door de aanvrager geen zekerheid gegeven werd voor gelijktijdige oprichting, en dit in de aanvraag van verzoekende partij wel het geval was.*

22. *Voorgaande kan echter niet worden aangenomen. In het opgenomen feitenrelaas van het arrest van 2013 is immers duidelijk te lezen wat volgt:*

...

23. *Ook in het arrest waar verwerende partij naar verwijst, werd door de aanvrager enkel gesteld dat de voorziene woningen tegelijdertijd zullen worden opgetrokken en afgewerkt.*

24. *Zoals door verzoekende partij zelf aangehaald, stelde zij eveneens enkel dat de betreffende woningen in 1 fase zouden worden opgebouwd.*

25. *Gelet op deze identieke feiten, nl. de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van meerdere woningen waarbij enkel door de aanvrager wordt gesteld dat deze gelijktijdig zullen worden opgericht, kan duidelijk wel worden verwezen naar het arrest van Uw Raad van 15 oktober 2013.*

26. *Gelet hierop, kan niet worden aangenomen dat de aanvraag voldeed aan de voorwaarden van groepswoningbouw. De verwerende partij oordeelde dan ook terecht dat geen vergunning kon worden verleend, en maakte geen foutieve toepassing van de rechtspraak van Uw Raad.*

...”

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota nog het volgende:

“ ...

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing wel degelijk terecht toepassing werd gemaakt van het arrest van Uw Raad d.d. 15 oktober 2013 (A/2013/0606), aangezien de feiten daar identiek zouden geweest zijn aan de huidige voorliggende feiten.

Nochtans blijkt geenszins uit de bewoordingen van voormeld arrest dat de vergunningsaanvrager daar expliciet, reeds in zijn aanvraag had verzekerd dat de woningen allen tegelijk in één fase zullen worden opgericht.

In casu is dat wel het geval.

Opnieuw vraagt verzoekster zich af hoe zij concreet nóg meer zekerheid had kunnen bieden omtrent de gelijktijdige oprichting van de betreffende woningen?! Tussenkomende partij gaat daar niet op in.

Als een expliciete bevestiging in de vergunningsaanvraag dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht niet zou volstaan als garantie, dan lijkt het verzoekster zo te zijn

dat er in de praktijk nooit sprake kan zijn van een groepswoningbouwproject door een particulier, wat uiteraard nooit de bedoeling van de wetgever is geweest.

Als de gelijktijdige oprichting van de woningen wordt gegarandeerd, zoals in casu, dan is er sprake van een groepswoningbouwproject.

Dit kan a contrario afgeleid worden uit een zeer recent arrest van Uw Raad (arrest d.d. 16 augustus 2016, nr. RvVb/A/1516/1448). In dit arrest oordeelde Uw Raad als volgt:

“De verwerende partij kan haar beoordeling omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonuitbreidingsgebied niet steunen op een loutere affirmatie van de aanvrager in graad van beroep dat de woningen door hemzelf en gelijktijdig zullen worden opgericht, zonder na te gaan of het samenhangend karakter en de gelijktijdige oprichting wordt gewaarborgd door de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsaanvraag.

Noch uit de hiervoor aangehaalde voorschriften of uit enig ander stedenbouwkundig voorschrift, noch uit enig stuk gevoegd bij de aanvraag, is er sprake van het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel uitmaken. Integendeel blijkt uit de aangehaalde voorschriften dat het eerder gaat over kavels voor individuele bouwprojecten, met, binnen bepaalde grenzen, een maximum aan architecturale vrijheid. Deze “grenzen” waarborgen noch het samenhangend karakter, noch de gelijktijdige oprichting, en zijn – volgens de toelichting bij de voorschriften – enkel bedoeld voor een architecturaal verantwoord geheel. Bovendien valt niet in te zien hoe de “tweede bouwer” in de stedenbouwkundige voorschriften te rijmen valt met de stelling dat de woningen door de aanvrager tegelijk zullen worden opgericht. De aanvraag kan derhalve, in acht genomen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften, niet vergund worden zonder in te gaan tegen het begrip “groepswoningbouw”.

De toezegging van de aanvrager tijdens de administratieve beroepsprocedure, kan de vaststelling hiervoor met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming niet goedmaken.” (eigen onderlijning door verzoekster)

In het hierboven vermelde arrest was dus een situatie aan de orde waarbij de aanvrager van de vergunning niet in zijn vergunningsaanvraag had bevestigd dat de woningen gelijktijdig zouden worden opgericht. Daarom was er volgens Uw Raad géén sprake van een groepswoningbouwproject. Zoals hierboven reeds uitgebreid aangehaald werd dit in casu wél bevestigd door verzoekster in de beschrijvende nota bij haar vergunningsaanvraag (stuk 2).

Er is dus in casu wel degelijk sprake van een groepswoningbouwproject.

Het eerste middel is gegrond.

19.

Indien Uw Raad evenwel van oordeel zou zijn dat er in casu alsnog te weinig ‘garanties’ zouden worden geboden door verzoekster dat de woningen tegelijkertijd in één fase zullen worden opgericht, dan is verzoekster van oordeel dat er sprake is van een ongerechtvaardigde ongelijke behandeling. Vergunningsaanvragers voor de oprichting van een eengezinswoning dienen namelijk niet in hun vergunningsaanvraag de garantie te

bieden dat zij na het verkrijgen van de vergunning, deze vergunning correct zullen uitvoeren. Dit worden zij geacht te doen, op straffe van de toepassing van artikel 6.1.1., eerste lid, 1° VCRO. De vergunningsaanvragers voor de oprichting van een groepswooningbouwproject zouden daarentegen wél garanties moeten bieden dat zij, na het verkrijgen van de vergunning, deze vergunning correct zullen uitvoeren, conform de definitie van het begrip groepswooningbouw. Ook deze vergunningsaanvragers worden echter geacht de vergunning correct uit te voeren, eveneens op straffe van de toepassing van artikel 6.1.1, eerste lid, 1° VCRO. Beide vergunningsaanvragers bevinden zich dus in eenzelfde situatie, maar worden alsnog ongelijk behandeld, zonder dat daar een redelijke verantwoording voor bestaat. Indien Uw Raad dus van oordeel zou zijn dat er in casu te weinig garanties zouden zijn gegeven met betrekking tot het gelijktijdig oprichten van de woningen, dan vraagt verzoekster dat Uw Raad de volgende prejudiciële vraag zou stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 1.2, 7° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in die zin geïnterpreteerd dat de vergunningsaanvrager van een groepswooningbouwproject in woonuitbreidingsgebied op voorhand garanties dient te bieden dat hij na het verkrijgen van de vergunning deze vergunning correct zal uitvoeren, namelijk dat hij de definitie van het begrip groepswooningbouw zal eerbiedigen en het aangevraagde gelijktijdig zal oprichten, hoewel de vergunningsaanvrager van gelijk welk ander project geen garanties dient te bieden dat hij na het verkrijgen van de vergunning deze vergunning correct zal uitvoeren?”
...

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog het volgende:

“ ...

11. Zoals reeds door tussenkomende partij in de schriftelijke uiteenzetting gesteld, is ook in het feitenrelaas van het arrest van Uw Raad van 2013 duidelijk dat de aanvrager ook daar verklaarde dat de woningen tegelijkertijd zouden worden opgetrokken en afgewerkt. Dit is duidelijk te lezen in de verwijzing in het arrest naar het verslag van de PSA. De redenering alsof er andere feiten ten grondslag van het arrest zouden liggen is bijgevolg niet correct. Het arrest van Uw Raad is wel dienstig.

12. Wat betreft de z gezegde onrechtmatige ongelijke behandeling met aanvragers van een stedenbouw, kan de redenering van verzoeker evenmin worden gevolgd. Aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning zijn immers niet te aanschouwen als gelijke gevallen ten opzicht van aanvragers van een vergunning voor een groepswooningbouwproject. Immers bij de bouw van een groepswooningbouwproject is het een expliciete voorwaarde dat de gelijktijdige bebouwing gegarandeerd wordt door de aanvrager. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn geen dergelijke voorwaarden opgenomen. Er kan dan ook geen sprake zijn van een onrechtmatige ongelijke behandeling van gelijke gevallen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij weigert met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van acht eengezinswoningen met elk een tuinberging. Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, conform het geldende gewestplan, gelegen is in

woonuitbreidingsgebied. Woonuitbreidingsgebieden zijn, zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de ordening ervan, uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw.

Er wordt evenmin betwist dat het aangevraagde niet strekt tot de ordening van het betrokken gebied. De partijen betwisten wel of er in deze sprake is van 'groepswoningbouw'. De verzoekende partij meent, anders dan de verwerende en de tussenkomende partij, dat wel degelijk de gelijktijdige oprichting van acht eengezinswoningen, per vier aan elkaar gekoppeld, wordt beoogd zodat voldaan is aan de voorwaarden van groepswoningbouw.

2.1.

Artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit) bepaalt:

“ ...

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

... ”

Enkel het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen, kan worden beschouwd als 'groepswoningbouw' in de zin van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit

2.2.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt het volgende gesteld:

“ ...

Acht eengezinswoningen, per vier aan elkaar gekoppeld met drie bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdieping en een verdieping onder schuin dak). Alle woningen zijn voorzien van een gelijkvloerse garage binnen het bouwvolume.

Het betreft hier groepswoningbouw, alle woningen zullen tegelijk in één fase worden opgericht.

... ”

De verwerende partij ontkent in haar beoordeling niet dat het aangevraagde een samenhangend geheel vormt en bestemd is voor bewoning. Anderzijds is de verwerende partij van oordeel dat er geen enkele garantie wordt geboden dat de gebouwen gelijktijdig zullen worden opgericht zodat, nog volgens de verwerende partij, het aangevraagde niet als 'groepswoningbouw' kan worden aangemerkt. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij op dit punt het volgende:

“ ...

Het voorwerp van de aanvraag omvat volgens de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota "het bouwen van 8 grondgebonden eengezinswoningen". Het project wordt in deze nota als volgt bijkomend toegelicht: "Het betreft hier groepswoningbouw, alle woningen zullen tegelijk in één fase worden opgericht."

Dit garandeert echter niet dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden. Er kan niet worden uitgesloten dat de aanvrager geen afzonderlijke kopers zal vinden voor elk van de te realiseren woningen, waarbij die kopers als bouwheer

zullen optreden. Er kan ook niet worden uitgesloten dat, als er niet meteen kopers voor alle woningen worden gevonden, slechts een deel van de woningen zullen worden gerealiseerd en de vergunning zal vervallen voor de woningen waarvan de bouw niet tijdig zal worden aangevat.

In een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 15 oktober 2013 (nr. A/2013/0606) werd een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van 7 woningen en een gemeenschappelijke voorziening (zwembad) om dezelfde reden reeds vernietigd.

Een aanvraag die niet kan garanderen dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht met onderlinge harmonie, is in strijd met het concept groeps woningbouw van artikel 5.1, van het Inrichtingenbesluit.

...

2.3.

Uit bovenstaande overwegingen blijkt dat, hoewel de verwerende partij zelf aanhaalt dat in de aanvraag wordt gesteld dat alle woningen tegelijk zullen worden opgericht, zij niettemin meent dat zulks niet afdoende is om te voldoen aan deze voorwaarde. Evenwel steunt zij zich hiervoor op de vaststelling dat niet kan worden uitgesloten dat de verzoekende partij geen afzonderlijke kopers zal vinden voor elk van de te realiseren woningen waarbij die kopers als bouwheer zullen optreden, en dat evenmin kan uitgesloten worden dat slechts een deel van de woningen zullen worden gerealiseerd wanneer niet voor al deze woningen kopers worden gevonden, zodat de vergunning voor de woningen waarvan de bouw niet tijdig zal worden aangevat, zal vervallen.

Er moet vastgesteld worden dat de verwerende partij haar overwegingen louter steunt op veronderstellingen, waaruit zij een gebrek aan garantie voor gelijktijdige oprichting van de woningen afleidt, en dus een strijdigheid met artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit. Een dergelijke stringente toepassing van de voorwaarden voor 'groeps woningbouw', waarbij vooraf lijkt uitgegaan te worden van een foutieve uitvoering van het in de aanvraag omschreven project, kan redelijkerwijze niet worden gehanteerd.

Ook in het licht van de interpretatieve omzendbrief van 8 juli 1997 die als leidraad dient bij het Inrichtingsbesluit en die in het kader van de bestemming 'groeps woningbouw' meldt dat particulier initiatief met gemeenschappelijke werf evenzeer een mogelijkheid is, lijkt de verwerende partij een al te strenge interpretatie van het begrip 'groeps woningbouw' te hanteren. Dit geldt in het bijzonder in zoverre de verwerende partij niet aangeeft op welke wijze de aanvrager de garantie voor een gelijktijdige oprichting, naast het vermelden in de aanvraag, dan wel zou kunnen stellen. Zodoende lijkt zij, bij gebrek aan toelichting over hoe deze garantie kan geboden worden, een privaat initiatief voor groeps woningbouw, zoals het aangevraagde, zonder meer uit te sluiten.

2.4.

De verwerende partij verwijst in dit verband naar een arrest van de Raad van 15 oktober 2013 (nummer A/2013/0606), waarmee een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van zeven woningen en een gemeenschappelijke voorziening om dezelfde reden zou vernietigd zijn. Nog los van de vraag of een loutere verwijzing naar een arrest van de Raad een afdoende grond kan vormen om een bepaalde invulling te geven aan het bestemmingsvoorschrift 'groeps woningbouw' zonder hierbij een onredelijke draagwijdte aan dit arrest te verlenen, moet vastgesteld worden dat de feitelijke omstandigheden van de aanvraag waarop dit arrest betrekking heeft, niet gelijk te stellen zijn met voorliggende aanvraag.

Of het voorwerp van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning als 'groeps woningbouw' kan worden aangemerkt, dient evenwel steeds aan de hand van de concrete elementen van het

betrokken dossier, zowel in feite als in rechte, te worden beoordeeld door het vergunningverlenend bestuursorgaan. Niet elke vergelijking met een ogenschijnlijk gelijkaardig dossier gaat met andere woorden noodzakelijk op en kan derhalve niet zonder meer als referentie gehanteerd worden. In de zaak waarnaar de verwerende partij verwijst, betrof het de bouw van een villawijk met zeven woningen op afzonderlijke kavels, met een zwembad als gemeenschappelijke voorziening, die evenwel geïsoleerd ligt ten aanzien van de woningen. De verwerende partij uitte hierbij de bezorgdheid dat er geen garantie bestond voor zowel de gelijktijdige oprichting als voor de onderlinge harmonie van de villa's. In deze zaak vormden aldus tevens de uiterlijke kenmerken van de aanvraag tot onzekerheid over de vervulling van de voorwaarden voor 'groepswoningbouw'.

3.

Gegeven voorgaande overwegingen is de Raad van oordeel dat de verwerende partij in redelijkheid niet tot het besluit kon komen dat het aangevraagde niet als 'groepswoningbouw' kon worden aangemerkt op grond van een vermeend gebrek aan voldoende garanties voor een gelijktijdige oprichting van de kwestieuze gebouwen, hierbij uitgaande van loutere speculaties en zonder aan te duiden wat als een voldoende garantie kan worden aanvaard, en op grond van de loutere verwijzing naar een arrest van de Raad dat niet, minstens niet zonder meer, naar analogie kan worden toegepast.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het tweede middel de volgende schending in:

“ ...

genomen uit de schending van artikel 4.3.1., §§1 en 2 VCRO, uit de schending van artikel 4.7.21 VCRO, uit de schending van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, uit de schending van het gewestplan Antwerpen zoals vastgesteld bij KB van 3 oktober 1979, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, uit de schending van het materieel motiverings-, het redelijkheids-, en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...”

Zij zet uiteen:

“ ...

Doordat, de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat de aanvraag niet getuigt van een duurzaam ruimtegebruik, en dat de aanvraag dient te kaderen binnen een totaalvisie voor het volledige woonuitbreidingsgebied, en dat de bevoegde overheid dus eerst een beslissing moet nemen over de ordening van het gebied.

Terwijl, het net kenmerkend is voor een groepswoningbouwproject in woonuitbreidingsgebied dat de bevoegde overheid nog níét over de ordening van het gebied heeft beslist.

En terwijl, de bestreden beslissing niet concreet en afdoende motiveert waarom het aangevraagde project zou strijden met een duurzaam ruimtegebruik.

Toelichting

...

In casu is de motivering van de bestreden beslissing geenszins draagkrachtig.

De bestreden beslissing stelt dat het aangevraagde project niet getuigt van een duurzaam ruimtegebruik.

Daarbij gaat de bestreden beslissing eerst in op de ontsluiting van het kwestieuze woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied grenst enkel aan de Lindelei, en wordt dan ook bij voorkeur langsheen deze Lindelei ontsloten. Zo staat het ook in het richtinggevend gedeelte van het GRS.

Het aangevraagde betreft acht samenhangende eengezinswoningen, die aansluiten op de Lindelei.

Tussen de woningen 4 en 5 is er een onbebouwd stuk grond van 12 meter breed.

De verwerende partij stelt hierover dat “het stuk vermoedelijk onbebouwd wordt gelaten als mogelijke aanzet van een straat naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied”.

De verwerende partij vervolgt dat door het gebrek aan een concrete invulling de aanvraag niet kan garanderen dat het achterliggende deel van het woonuitbreidingsgebied in de toekomst kwalitatief zal kunnen worden ontwikkeld, met inbegrip van een kwalitatieve ontsluiting, en dat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat een verdere aansnijding van het woonuitbreidingsgebied een wegenis vereist die de Lindelei aan het woonuitbreidingsgebied verbindt. Daarom zou het aangevraagde strijdig zijn met een duurzaam ruimtegebruik.

Voormelde redenering kan niet worden bijgetreden, en de motivering die de verwerende partij hanteert is niet draagkrachtig en kan de bestreden beslissing dus niet dragen.

Enerzijds stelt de verwerende partij immers dat voor de verdere toekomstige aansnijding van het woonuitbreidingsgebied een wegenis vereist zal zijn die de Lindelei met het woonuitbreidingsgebied verbindt. Anderzijds, als dan blijkt dat het aangevraagde daar wel degelijk rekening mee hield, en ervoor zorgde dat er nog een ontsluiting mogelijk is, en dat er voldoende plaats over blijft voor de aanleg van een wegenis, komt de verwerende partij toch tot een negatieve beoordeling.

Het valt niet in te zien waarom het aangevraagde de toekomstige ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied zou hypothekeren. Zulks is gewoonweg niet het geval. Als de bevoegde overheid zou beslissen om tot verdere aansnijding van het woonuitbreidingsgebied over te gaan, dan zijn er nog verschillende ontsluitingsmogelijkheden die kunnen worden toegepast. Zoals gezegd voorziet de aanvraag zelfs specifiek in een onbebouwd stuk grond van 12 meter breed tussen de twee bouwvolumes, zodat daar eventueel een straat naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied zou kunnen worden aangelegd.

Daarnaast is het uiteraard ook nog mogelijk om een ontsluiting te voorzien tussen perceel 382B en perceel 384C.

Er zijn verschillende opties en pistes die in de toekomst door de bevoegde overheid kunnen worden uitgewerkt (zie plan stuk 7).

Het is dan ook foutief dat de verwerende partij haar negatieve beslissing tracht te motiveren door te verwijzen naar de ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied. Deze ontsluiting blijft immers perfect mogelijk.

De bestreden beslissing is dan ook niet draagkrachtig gemotiveerd.

Ook Uw Raad oordeelde reeds als volgt, in het arrest van 18 november 2014, nr. A/2014/0769:

“Met betrekking tot het gegeven motief inzake de aansluiting op het achterliggend binnengebied stelt de Raad vast dat met betrekking tot de ontsluiting geen waarborgen moeten gegeven worden gezien er op het ogenblik van de aanvraag nog niet tot ordening door de overheid werd beslist. Voldoende is dat de aanvrager een voldoende ruime ontsluiting naar het achterliggende binnengebied heeft voorzien, en dit gegeven lijkt niet te worden tegengesproken door de feitelijke gegevens van het dossier.” (eigen onderlijning door verzoekster)

16.

Daarnaast is men in de bestreden beslissing nog van oordeel dat een aansnijding van het woonuitbreidingsgebied voldoende zekerheid moet bieden over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het verdere gebied.

Daarom zou het aangewezen zijn dat de aanvraag kadert binnen een totaalvisie voor het volledige woonuitbreidingsgebied, wat impliceert dat de bevoegde overheid eerst een beslissing moet nemen over de ordening van het volledige gebied.

Voorgaande redenering kan niet worden bijgetreden. Hierboven werd reeds aangetoond dat het aangevraagde vooreerst geenszins de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied hypothekeert.

Daarnaast is de redenering die de verwerende partij maakt gewoonweg strijdig met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit (KB 28 december 1972).

Voormeld artikel stipuleert namelijk zeer uitdrukkelijk dat woonuitbreidingsgebied wel degelijk bestemd is voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

Groepswoningbouw zoals in casu is dus wel degelijk mogelijk, en het gaat dan ook niet op om toch te vereisen dat er eerst over de ordening van het gehele gebied beslist zou moeten worden. De wetgeving vereist dat namelijk net niét bij groepswoningbouw.

Door alsnog te vereisen dat eerst over de ordening van het gehele gebied beslist moet worden, en daarom een groepswoningbouwproject te weigeren, schendt de verwerende partij artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972.

Als Uw Raad voormelde redenering van de verwerende partij zou aanvaarden, dan zou groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied de facto steeds onmogelijk worden, aangezien het dan zou volstaan als motief voor de weigering van het project om vast te

stellen dat er nog niet beslist is over de ordening van het gehele gebied, zodat het project wordt geweigerd, hoewel zulke ordening van het gehele gebied niet vereist is bij een groepswoningbouwproject (zie artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit).

Ook de rechtsleer is van oordeel dat een aanvraag voor woningbouw niet kan worden geweigerd om de enkele reden dat de grond gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied omtrent hetwelk de overheid nog geen beleidsopties heeft bekendgemaakt (T. DE WAELE, “De planologische bestemmingsvoorschriften: overzicht van rechtspraak met commentaar. Deel III: Andere woongebieden”, TROS 2014, afl. 75, 50).

Een aanvraag in woonuitbreidingsgebied dient uiteraard wél te kaderen in de woonbestemming die het gebied moet krijgen. Bijvoorbeeld bleek het in een bepaald dossier moeilijk te zijn om de inplanting van een bioscoopcomplex in een woonuitbreidingsgebied te voorzien, nu de vergunningverlenende overheid niet op afdoende wijze de compatibiliteit met de woonfunctie had onderzocht. In een procedure omtrent een vergunning voor de uitbreiding van een kunststofverwerkend bedrijf in een woonuitbreidingsgebied, oordeelde de Raad van State dat die vergunning de verdere ordening van het gebied zou hypothekeren (T. DE WAELE, “De planologische bestemmingsvoorschriften: overzicht van rechtspraak met commentaar. Deel III: Andere woongebieden”, TROS 2014, afl. 75, 49; RvS 2 september 1998, nr. 75.641 en RvS 6 maart 2008, nr. 180.545).

Zulks lijkt logisch. Als men vervuilende bedrijven toelaat in woonuitbreidingsgebied houdt men inderdaad onvoldoende rekening met de woonbestemming die het gebied uiteindelijk zal moeten krijgen, en hypothekeert men de verdere toekomstige ontwikkeling van dit woongebied.

Dezelfde redenering gaat in casu uiteraard niet op, aangezien het aangevraagde groepswoningbouw betreft, en dus sowieso perfect past in de woonfunctie die het gebied uiteindelijk zal krijgen.

Door het aangevraagde te vergunnen is er derhalve geen sprake van een hypothekering van de verdere toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied.

17.

Samengevat kan gesteld worden dat de verwerende partij in alle redelijkheid gewoonweg niet afdoende motiveert waarom het aangevraagde project concreet de ontwikkeling van het achterliggende gebied zou hypothekeren. Hierboven is aangetoond dat dat niet het geval is, en dat zowel qua ontsluiting als qua verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied tal van pistes en opties mogelijk blijven.

De motivering die de verwerende partij hanteert, is daarom niet afdoende, kennelijk onredelijk, en kan de bestreden beslissing niet dragen.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

29. De redenering van verzoekende partij kan niet worden aangenomen. In de bestreden beslissing werd wel degelijk een draagkrachtige motivering opgenomen om te besluiten tot het feit dat de aanvraag niet van een duurzaam ruimtegebruik getuigt.

30. Immers, houdt de motivering van verwerende partij in de bestreden beslissing niet op, zoals verzoekende partij tracht voor te houden. De verwerende partij motiveert wat volgt:

...

31. Gelet op het voorgaande, is duidelijk dat de verwerende partij zich vragen stelt bij de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende deel van het woonuitbreidingsgebied dat het enige dergelijke gebied is binnen de gemeente van tussenkomende partij. Zij stelt op terechte wijze vragen bij het gebrek aan visie hierover en de hypotheek die huidige aanvraag hierop legt. Zij erkent zelf duidelijk dat de ruimte die open gelaten wordt waarschijnlijk de bedoeling heeft een ontsluitingsmogelijkheid te laten voor dit achtergelegen gebied, echter vraagt zij zich af of de ontsluiting van een dergelijk gebied wel degelijk mogelijk kan zijn tussen de voorziene woningen 4 en 5.

32. Het is om voorgaande reden van ruimtelijke ordening dat verwerende partij oordeelde dat de aanvraag niet getuigt van afdoende duurzaam ruimtegebruik. Logischerwijze verwijst de verwerende partij naar artikel 1.1.4 VCRO (zoals opgenomen in artikel 4.3.1 VCRO) en stelt zij zich vragen bij de duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende gebied, gelet op het feit dat hiervoor duidelijk een ontsluiting langs de Lindelei noodzakelijk zal zijn en of deze ontsluiting wel mogelijk/verenigbaar zal zijn tussen de voorziene woningen van huidig project.

33. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, houdt de motivering van verwerende partij aldus geen inhoudelijke tegenstrijdigheid in. Het bestreden besluit is op afdoende wijze gemotiveerd.

34. Ook de redenering van verzoekende partij als zou de motivering van verwerende partij strijdig zijn met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit kan niet worden aangenomen. Verzoekende partij meent dat betreffend artikel uitdrukkelijk stelt dat woonuitbreidingsgebied wel degelijk bestemd is voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist. Gelet hierop, kan niet worden aangenomen dat eerst over de ordening van het woonuitbreidingsgebied beslist zou moeten worden, aangezien de aanvraag groepswoningbouw betreft.

35. Zoals onder het eerste middel reeds uiteengezet, kan niet worden aangenomen dat de aanvraag groepswoningbouw uitmaakt.

36. Echter, zelfs indien dit wel het geval zou zijn, is de motivering van verwerende partij niet strijdig met artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

37. Immers, stelt artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO duidelijk wat volgt:

...

38. Naast toetsing van een aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften, dient eveneens nagegaan of de aanvraag wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Wat onder de goede ruimtelijke ordening wordt begrepen, wordt uiteengezet in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO:

...

39. De motivering waar verzoekende partij naar verwijst als zijnde in strijd met artikel 5.1.1, is net de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt immers duidelijk geoordeeld wat volgt:

...

40. De beoordeling in de bestreden beslissing aangaande de ordening van het volledige woonuitbreidingsgebied, komt aldus duidelijk voort uit de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en geenszins uit de toetsing aan artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

41. Gelet op het voorgaande, kan de verzoekende partij niet worden gevolgd in haar redenering als zou de motivering in de bestreden beslissing een schending uitmaken van artikel 5.1.1 inrichtingsbesluit.

V.4 OVERTOLLIG MOTIEF

43. Tussenkomen de partij wenst tot slot nogmaals te herhalen dat enkel tot vernietiging van de bestreden beslissing kan worden overgegaan bij het gegrond verklaren van beide middelen van verzoekende partij. Gelet op het feit dat de bestreden beslissing de aanvraag weigerde op basis van twee motieven, dienen de middelen aangaande deze beide motieven gegrond te zijn, quod non.

...

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt tussenkomen de partij dat er wel degelijk sprake zou zijn van een afdoende motivering in de bestreden beslissing, en dat de motivering niet zou strijden met artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, aangezien het een motivering betreft aangaande de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en niet aangaande de toetsing aan artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

Deze redenering kan niet worden gevolgd. Het is niet omdat de verwerende partij een toetsing doorvoert aan de goede ruimtelijke ordening, dat zij op dat ogenblik alle overige regelgeving terzijde kan schuiven.

De verwerende partij had dus, ook bij haar toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, rekening moeten houden met het feit dat in geval van een groepswoningbouwproject in woonuitbreidingsgebied het conform artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit typerend is dat er nog géén beslissing is genomen over de ordening van het gebied door de bevoegde overheid.

Het feit dat die beslissing nog niet genomen is, en dat men dus nog geen weet heeft van de concrete invulling van het woonuitbreidingsgebied in de toekomst en van de totaalvisie daarop, had dus door de verwerende partij niet als weigeringsmotief voor de aanvraag mogen worden gebruikt.

In een arrest van 27 september 2016 (nr. RvVb/A/1617/0110) oordeelde Uw Raad als volgt:

“De Raad stelt tevens vast dat de toekomstige ontwikkeling van het voorlopig nog braakliggend woongebied in het noordelijk deel en het achterliggend nog te ontwikkelen woongebied eigendom van de verzoekende partijen in de beoordeling wordt betrokken. In de mate dat met het voorliggend bouwproject een relatief klein binnengebied wordt aangesneden, vereist de goede ruimtelijke ordening naar het oordeel van de Raad dat bij de inpasbaarheid in de omgeving niet alleen de onmiddellijke omgeving, beperkt tot het eigen te ontwikkelen gedeelte wordt afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening, maar dat ook rekening gehouden wordt met de ruimere omgeving, in dit geval het nog te

ontwikkelen noordelijk deel en het achterliggend woongebied. De Raad is van oordeel dat hierbij tenminste moet nagegaan worden of de voorgestelde configuratie met inbegrip van de voorziene ontsluiting geen hypotheek legt op de toekomstige ontsluiting van deze gebieden. De stelling van de tussenkomenende partij dat de goede ruimtelijke ordening gradueel moet beoordeeld worden en dat toekomstige ontwikkelingen zullen moeten aansluiten op de op dat ogenblik bestaande toestand, kan tot op zekere hoogte aanvaard worden, mits het voorgesteld project een ordentelijke ontsluiting en ontwikkeling van deze gebieden niet bij voorbaat onmogelijk maakt of zwaar hypothekeert.” (eigen onderlijning door verzoekster)

In casu dient te worden benadrukt dat het voorgestelde project geenszins een ordentelijke ontsluiting en ontwikkeling van het achterliggend woonuitbreidingsgebied onmogelijk maakt of zwaar hypothekeert! Dit blijkt overduidelijk uit de vergunningsaanvraag en uit de plannen (zie stukken 2 en 7).

De tussenkomenende partij blijft in de toekomst volledig vrij om gelijk welke ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied voorop te stellen. Qua ontsluiting zijn er verschillende opties die mogelijk blijven. Zo kan het achterliggend woonuitbreidingsgebied ontsloten worden via het onbebouwd stuk grond van 12 meter breed tussen de twee bouwvolumes van de aanvraag. Dit stuk grond kan gebruikt worden voor de aanleg van een wegenis. Daarnaast kan er ook ontsloten worden via de aanleg van een bredere wegenis tussen de percelen 382B en 384C, en ook een ontsluiting via de Solhofdreef blijft mogelijk (zie stuk 7).

Er valt dus werkelijk niet in te zien waarom het aangevraagde niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening of met een duurzaam ruimtegebruik. De verwerende partij vergist zich wanneer zij in de bestreden beslissing stelt dat “indien het gevraagd project zou worden gerealiseerd, betekent dit dat deze toekomstige wegenis tussen de woningen 4 en 5 van het project zal lopen.” Dit is inderdaad een mogelijkheid, maar zeker geen vaststaand feit! De verwerende partij vergat rekening te houden met de andere ontsluitingsmogelijkheden die nog over blijven.

*De motivering van de verwerende partij kan de bestreden beslissing op dat vlak dus niet dragen.
...*

4.

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog als volgt:

“ ...

21. De verzoekende partij toont niet aan dat de motivering van verwerende partij kennelijk onredelijk is. Zij stelt in haar antwoordnota enkel dat het voorgestelde project geenszins een ordentelijke ontsluiting en ontwikkeling van het achtergelegen gebied onmogelijk maakt of hypothekeert. Zo zouden verschillende opties worden opengelaten, een ontsluiting tussen de voorziene gebouwdelen is mogelijk maar een ontsluiting van het achtergelegen gebied via de Solhofdreef blijft eveneens een optie.

22. Het is net deze onzekerheid en onduidelijkheid die verwerende partij aangreep om geen vergunning te kunnen verlenen, gelet op het feit dat het hier het enige woonuitbreidingsgebied van de hele gemeente betreft. IN de bestreden beslissing wordt gemotiveerd wat volgt:

...

23. De bestreden beslissing motiveert duidelijk om welke reden zij de door de aanvraag gecreëerde onduidelijkheid en onzekerheid niet kan aanvaarden en geen vergunning kan worden verleend. DE uiteenzetting van verzoeker biedt hierop geen antwoord, en toont evenmin de kennelijke onredelijkheid van het besluit aan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij levert in een tweede middel kritiek op het tweede weigeringsmotief van de bestreden beslissing. Na de naar haar oordeel onverenigbaarheid van het aangevraagde met de geldende stedenbouwkundige voorschriften te hebben vastgesteld, bespreekt de verwerende partij tevens de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij oordeelt dat het in het licht van een duurzaam ruimtegebruik aangewezen is dat een aanvraag tot aansnijding van het betrokken woonuitbreidingsgebied kadert binnen een totaalvisie voor het volledige gebied.

De verzoekende partij meent enerzijds dat de aanvraag de ontwikkeling van het achterliggende gebied niet hypothekeert, en anderzijds dat het argument van de verwerende partij strijdig is met artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit aangezien vermeld artikel juist voorziet in de mogelijkheid van groepswoningbouw waar er nog geen beslissing voorligt over de ordening van het gehele gebied.

2.1.

Woonuitbreidingsgebieden zijn in de regel reservezones van het woongebied en dienen als uitzonderingsgebied gevrijwaard te blijven zolang er nog voldoende ruimte is voor woningbouw in de eigenlijke woongebieden. Het komt daarbij in eerste instantie aan de overheid toe om in het kader van haar ruimtelijk beleid het woonuitbreidingsgebied te ordenen.

Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw. Of een aanvraag kadert in een groepswoningbouwproject dient steeds door de vergunningverlenende overheid, aan de hand van specifieke omstandigheden die eigen zijn aan de zaak, te worden beoordeeld.

Anderzijds mag het begrip ‘groepswoningbouw’ daarbij niet zo ruim opgevat worden dat het mogelijk wordt gemaakt dat het woonuitbreidingsgebied *de facto* – dit wil zeggen zonder enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid – wordt aangesneden door de realisatie van verschillende, individuele bouwprojecten. Dit zou indruisen tegen de finaliteit van de bestemming woonuitbreidingsgebied.

2.2.

Naast de toets aan de geldende bestemmingsvoorschriften, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan ook na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit volgt met zoveel woorden uit artikel 4.3.1, §1, eerst lid, 1°, b) VCRO dat stelt:

“ ...

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...’

De verzoekende partij kan dus niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat de beoordeling van de verwerende partij inzake de toets van de goede ruimtelijke ordening strijdig is met artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit. De vereiste dat een aanvraag verenigbaar moet zijn met een goede ruimtelijke ordening, die volgt uit artikel 4.3.1, §1, eerst lid, 1°, b) VCRO, geldt immers evenzeer wanneer een vergunningverlenend bestuursorgaan in een woonuitbreidingsgebied een stedenbouwkundige vergunning verleent voor groepswooningbouw.

3.1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Deze aspecten kunnen betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.2.

De verwerende partij oordeelt inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onder meer als volgt:

“ ...

De specifieke ligging van het woonuitbreidingsgebied - namelijk rechtstreeks grenzend aan de Lindelei - speelt hierbij een belangrijke rol. Een wansnijding van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Lindelei, hetgeen voorliggende aanvraag beoogt, moet voldoende zekerheid bieden over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het enige woonuitbreidingsgebied van de gemeente.

Het is dan ook aangewezen dat de aanvraag kadert binnen een totaalvisie voor het volledige woonuitbreidingsgebied, dat een belangrijke kernversterkende potentie heeft voor de dorpskern van Aartselaar.

Dit impliceert dat de bevoegde overheid een beslissing moet nemen over de ordening van liet gebied.

Om die reden wordt zowel in het richtinggevend als in het bindend gedeelte van het GRS wordt gesteld dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP 'Solhof - Lindelei') zal worden opgemaakt voor het woonuitbreidingsgebied en omgeving (Solhof - Lindelei).

Een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (of een andere beslissing over de ordening van het gebied) kan immers een visie voor de (gefaseerde) ontwikkeling het volledige woonuitbreidingsgebied verankeren. Dit is nodig om een te grote versnippering van het gebied te vermijden indien het niet volledig ontwikkeld zou worden, zoals in voorliggende aanvraag het geval is.

Het gaat bij voorkeur om een beslissing waarin zowel de wegenstructuur, de aanleg van de toekomstige woonwijk (met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke ruimten, groenvoorzieningen, voorzieningen in functie van de waterhuishouding,...) als het bebouwingsprogramma worden opgenomen.

Dat het gemeentebestuur van Aartselaar tot op heden nog geen initiatief heeft genomen om het voormelde RUP op te maken of een andere beslissing over de ordening van het gebied te nemen, betekent niet een totaalvisie niet langer noodzakelijk is en dat het woonuitbreidingsgebied onvoorwaardelijk gedeeltelijk kan worden aangesneden.

Tijdens de hoorzitting van 12 juli 2016 heeft de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar toegelicht waarom het gemeentebestuur nog geen RUP heeft opgemaakt. Het bindende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat "indien het woonuitbreidingsgebied Lindelei wordt opgenomen binnen het GRUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen, vervallen de bindende bepalingen die betrekking hebben op dit woonuitbreidingsgebied". Het woonuitbreidingsgebied werd opgenomen binnen het betreffende GRUP, zodat de bindende bepalingen niet meer van toepassing waren. Later werd het GRUP echter vernietigd door de Raad van State. Bij arrest van 17 maart 2010, nr. 201,936, beviel de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 19 juni 2009 van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen" wat het deelproject 1 K "Woongebied Lindelei" betreft. Bij arrest van 6 januari 2012, nr. 217.125, heeft de Raad van State het deelproject vernietigd.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft tijdens de hoorzitting ook aangegeven dat het gemeentebestuur ondertussen is gestart met de opmaak van het RUP. De eerste formele vergadering van de stuurgroep vindt plaats in augustus 2016.
..."

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

Uit voorgaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag geen totaalvisie aanreikt wat zowel de ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied betreft als de verdere invulling van het betrokken gebied. De verwerende partij wijst hierbij op de specifieke kenmerken van het woonuitbreidingsgebied, zoals de ligging, rechtstreeks grenzend aan de Lindelei, de omstandigheid dat het het enige woonuitbreidingsgebied van de gemeente betreft, welke een kernversterkende potentie heeft voor de dorpskern van Aartselaar, het feit dat een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak is, en de wens om versnippering te vermijden, zoals in de huidige aanvraag het geval zou zijn. De verwerende partij acht een totaalvisie wenselijk waarbij bij voorkeur de wegenstructuur, de aanleg van de toekomstige woonwijk (met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke ruimten, groenvoorzieningen, voorzieningen in functie van de waterhuishouding,...) als het bebouwingsprogramma worden opgenomen.

De verzoekende partij daarentegen meent dat, naast de ontsluiting, evenmin de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied wordt gehypothekeerd door voorliggend project. Zij beperkt zich evenwel louter tot het poneren van dit tegengesteld standpunt zonder dit concreet te staven. Ook in haar wederantwoordnota komt zij niet verder dan op algemene wijze te stellen dat het project geenszins een ordentelijke ontsluiting en ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied onmogelijk maakt, en dat het de tussenkomende partij vrij blijft om gelijk welke ontwikkeling van dit gebied voorop te stellen. Evenwel weerlegt zij hiermee niet de concrete argumenten van de verwerende partij om het gebied in zijn geheel te ontwikkelen in het licht van verschillende aspecten van goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij betwist ook niet dat in de beschrijvende nota bij de aanvraag niets wordt vermeld over dit achterliggend gebied, noch over de ontsluiting ervan, noch over de mogelijke inrichting.

Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog verwijst naar een arrest van de Raad, dient vastgesteld te worden dat de hierin behandelde zaak betrekking heeft op de bouw van vier woningen in woongebied, zodat de hierin geviseerde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat betreft de mogelijkheid tot toekomstige ontwikkeling van het gebied, niet zonder meer gelijkgesteld kan worden met diezelfde toets in woonuitbreidingsgebied.

Gelet op haar appreciatiebevoegdheid kon de verwerende partij op goede gronden, die betrekking hebben op concrete eisen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, oordelen dat het rekening houdende met de specifieke kenmerken van de aanvraag en haar omgeving niet wenselijk is voorliggende vergunning te verlenen zonder een totaalvisie te hebben voor het woonuitbreidingsgebied, en dit om het gebied te vrijwaren van ongewenste ontwikkelingen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de voormelde motivering van de bestreden beslissing zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengt de verzoekende partij geen overtuigende argumenten bij dat de verwerende partij de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

4.

Uit artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandige motief kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a) VCRO en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AARTSELAAR is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 juli 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER