

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0431 van 30 juli 2013  
in de zaak 1112/0887/A/4/0820

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

beiden wonende te [REDACTED]

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 augustus 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 12 september 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 19 maart 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van sociale woningen en appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verwerende partij is niet ter zitting verschenen noch vertegenwoordigd.

De heer [REDACTED], verzoekende partij, en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 8 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

### **IV. FEITEN**

Op 9 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“Bouw tweede fase project [REDACTED]: sociale woningen/service flats/appartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘De Werft’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 26 maart 2009, in een projectzone S3 voor gemengde stedelijke ontwikkelingen. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 8 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel verleent op 19 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Advies gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 12/03/2012. Het advies luidt als volgt:*

...

**DEEL 1 : Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften**

**1.a. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen.**

Ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen

*Het goed is gelegen in het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28 juli 1978.*

*Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.*

...

*De aanvraag is **niet** gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.*

*De aanvraag is gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan De Werft, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 26/03/2009.*

*De aanvraag is **niet** gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.*

Bepalingen van het plan die van toepassing zijn op de aanvraag

*De voorschriften van het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan zijn van toepassing.*

...

**DEEL 2 : Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.**

**2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+eventuele historiek)**

...

*In fase 2 worden 3 woongebouwen opgetrokken.*

*In het gebouw B worden 31 sociale woningen voorzien.*

*Het tweede gebouw (C1) omdat 27 service flats met gemeenschappelijke ruimten.*

*In het derde gebouw (C2) worden 22 appartementen gerealiseerd.*

*De gebouwen tot 4 bouwlagen hoog. De bouwhoogte van het hoogste punt bedraagt 14,4m eb voldoet aan de voorschriften van het RUP De Werft.*

*Elke woning heeft een terras met een oppervlakte van minstens 8m².*

*Het totale project (fase 1 en 2) voldoet aan de maximale terreinbezetting van 75%.*

...

**2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften inzake het RUP De Werft.*

...

**2.f. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

*De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

**2.g. Eindadvies en voorstel van voorwaarden**

*Gunstig met volgende voorwaarden.*

...

**Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 19/03/2012 het volgende:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is*

...

*2° volgende voorwaarden na te leven:*

*De werken dienen uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.*

*Het advies van de brandweer, dd. 12/03/2012 en kenmerk 9019-003, dient gevolg te worden.*

*Het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid, dd. 16/01/2012 en kenmerk 12.0190, dient gevolgd te worden.*

*Dakterrassen dienen voorzien te worden op 1,90 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen. Er dient een terrasafsluiting te worden aangebracht die niet hoger is dan 1,20 meter. De afsluiting bestaat uit hout, geschilderd metaal en/of veiligheidsglas.*

...

**Sociale last**

*Aangezien het project valt onder de bepalingen van art. 4.1.8 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid dient een sociale last voorzien te worden. Omdat de gronden in eigendom zijn van een Vlaams Bestuur dient een sociaal woonaanbod verwezenlijkt tussen de 20 en de 40% van het aantal te verwezenlijken woningen. Het is wenselijk om het verplicht aantal sociale woningen hier vast te stellen op 20%, gelet op de reeds aanwezige cluster van sociale woningen aan [REDACTED] en de wens om een goede sociale mix tot stand te brengen.*

*De gemeenteraad heeft in zitting van 14 december 2011 toestemming gegeven om overeenkomstig artikel 4.1.8 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid als algemeen principe de verlegging van de sociale last van fase 1 naar een ander terrein toe te laten als uitzonderingsmaatregel, onder strikte voorwaarden zoals hierboven opgesomd, en mits stellen van een waarborg ter waarde van 50.000euro per ontbrekende sociale wooneenheid. In fase 1 dienden 10 sociale appartementen te worden voorzien. Hiervoor werd een schriftelijke verbintenis, opgemaakt op 7 april 2011.*

*In fase 2 worden 80 appartementen opgericht. Dit betekent een sociale last van 16 appartementen.*

*In totaal, voor fase 1 en fase 2 samen, moeten er 26 sociale woningen worden voorzien.*

*Volgens de plannen worden er in fase 2 31 appartementen opgericht. Dit geeft een*

*sociale last van 24 %. Er wordt hiermee voldaan aan de voorwaarden van het Decreet grond- en Pandenbeleid.*

#### *Bescheiden last*

*Aangezien het project valt onder bepalingen van art. 4.2.1 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid dient een bescheiden last voorzien te worden. In deze aanvraag worden 80 appartementen voorzien.*

*Omdat de gronden eigendom zijn van een Vlaams bestuur dient een bescheiden woonaanbod van 40% verwezenlijkt te worden. Voor dit project betekent het bescheiden woonaanbod woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>.*

*Dit betekent dat in de 2<sup>e</sup> fase 32 bescheiden woningen dienen te worden verwezenlijkt.*

*De plaatsing van een hemelwaterput is verplicht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01/10/2004 inzake hemelwaterputten. Die hemelwaterput dient aan volgende eisen te voldoen:*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 16 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

*Vereist maar niet gehouden*

##### **Toelichting:**

*Het art. 4.1.1. §1. VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Vermits de vergunning wel degelijk afwijkt van het geldende RUP diende er een openbaar onderzoek te worden gehouden.*

#### **8. LEGALITEIT: niet OK**

##### **Overeenstemming:**

- *RUP: niet*
- *Verordeningen: voorwaardelijk*
- *Vlaamse codex: niet*
- *Uitvoeringsbesluiten: niet*
- *Sectorwetgeving: niet*

##### **Toelichting:**

*Er werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door de dienst brandweer en toegankelijkheid. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt te worden nageleefd.*

*Aangezien het project valt onder de bepalingen van art. 4.1.8 van het decreet grond- en pandenbeleid dient een sociale last voorzien te worden. Omdat de gronden in eigendom zijn van een Vlaams bestuur dient een sociaal woonaanbod verwezenlijkt tussen 20 en*

de 40% van het aantal te verwezenlijken woningen.

*De gemeenteraad heeft in zitting van 14 maart 2011 toestemming gegeven om overeenkomstig artikel 4.1.18 van het decreet grond- en pandenbeleid als algemeen principe de verlegging van de sociale last van fase 1 naar een ander terrein toe te laten als uitzonderingsmaatregel, onder strikte voorwaarden en mits stellen van een waarborg ter waarde van 50.000euro per ontbrekende sociale wooneenheid. In fase 1 diende 10 sociale appartementen te worden voorzien. Hiervoor werd een schriftelijke verbintenis opgemaakt op 7 april 2011.*

*In fase 2 worden 80 appartementen opgericht. Dit betekent een sociale last van 16 appartementen. In totaal voor fase 1 en 2 samen, moeten er 26 sociale woningen worden voorzien.*

*Volgens de plannen worden er in deze fase (2) 31 sociale appartementen opgericht. Dit geeft een sociale last 24%. Dit aantal dient strikt te worden nageleefd, zoals aangegeven op de plannen.*

*Aangezien het project valt onder de bepalingen van art. 4.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid dient een bescheiden voorzien te worden. In deze aanvraag worden 80 appartementen voorzien. Omdat de gronden in eigendom zijn van het Vlaams bestuur dient een bescheiden woonaanbod van 40% verwezenlijkt te worden. Voor dit project betekent het bescheiden woonaanbod woongelegenheden het een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>.*

*Dit betekent dat in deze fase 32 bescheiden woningen dienen te worden verwezenlijkt. Dit aantal dient strikt te worden nageleefd, zoals aangegeven op de plannen.*

*De aanvraag is volgens het RUP gelegen in een zone voor aaneengesloten of gegroepeerde eengezinswoningen of meergezinswoningen (art. 5.5.2.1), zone gemerkt S3. In deze zone is de hoofdbestemming wonen en kunnen er meerdere woongelegenheden op hetzelfde perceel worden opgericht.*

*Het ontwerp wordt als een aaneengesloten gebouw opgericht en voldoet aan deze bepalingen van het artikel.*

*Artikel 5.5.2.4 van het RUP bepaalt dat “de gebouwen moeten begrepen zijn binnen een hoek van 45° bepaald vanuit de zonegrenzen W3/strook voor binnenplaatsen en tuinen I en binnen een hoek van 45° bepaald vanuit de achterste perceelsgrens”.*

*Hiertegen roept de beroeper op dat het gebouw zal worden opgetrokken op een afstand van 10m van hun perceelsgrens, met een dakrandhoogte van 13m90, en dus strijdig is met het RUP.*

*Artikel 4.4.1 van de VCRO laat beperkte afwijkingen toe op de voorschriften van het RUP, in casu van de afmetingen/afstanden, mits het houden van een openbaar onderzoek.*

*De vergunningverlenende overheid liet de afwijking op het RUP toe zonder het uitvoeren van een openbaar onderzoek. De aanvraag komt om deze reden niet voor vergunning in aanmerking.*

*...*

Na de hoorzitting van 4 juni 2012 beslist de verwerende partij op 7 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### 3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

*De aanvraag betreft de tweede fase van een ontwikkeling van +/- 17.000m<sup>2</sup>. deze fase bestaat uit de realisatie van 3 woongebouwen met appartementen, sociale woningen en service flats. De eerste fase werd vergund door het college van burgemeester en schepenen op 23 januari 2012.*

*Het eerste gebouw (gebouw B) omvat 31 sociale woningen. Het tweede gebouw (gebouw C1) zal bestaan uit 27 serviceflats met daarbij horende gemeenschappelijke ruimten. In het derde gebouw (gebouw C2) worden 22 appartementen gerealiseerd.*

*De gebouwen gaan tot 4 bouwlagen hoog. De maximale bouwhoogte bedraagt 14,40m en elke woning heeft een terras van minimum 8m<sup>2</sup>.*

*Het merendeel van de volumes hebben aan de straatzijde een bakstenen gevel met inpandige terrassen en aan de kant van het binnengebied een wit bepleisterde gevel met uitpandige terrassen.*

*De realisatie van dit project maakt als PPS deel uit van het stadsvernieuwingsproject “Gheelodroom”. Het gehele project vormt een nieuw bouwblok met binnenin een groene tuin met openbaar karakter waarlangs alle appartementen worden ontsloten. Het project omvat verscheidene onderdelen die harmonieus naast elkaar en met de omgeving kunnen functioneren. Zo wordt er een ondergrondse parkeergarage op twee niveaus voorzien, reeds vergund op 11 april 2011. Het totale project omvat een rijke variatie aan woningtypen waaronder een totaal van 112 appartementen en studio's (1, 2 en 3 slaapkamers) en sociale woningen. Verder zal hier het Vredegerecht gehuisvest worden, maar ook andere kantoorfuncties, horeca en zelfstandige beroepen zullen er onderdak vinden. Dwars door het project wordt een nieuw steegje voorzien dat voor voetgangers en fietsers de verbinding maakt tussen Werft en de sociale woningen van Boerenkrijgstraat.*

...

### 8. Openbaar onderzoek:

*Een openbaar onderzoek is niet vereist.*

### 9. Beoordeling

*Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan De Werft, goedgekeurd door de deputatie in zitting van 26/03/2009 situeert de aanvraag zich in projectzone voor gemengde stedelijke ontwikkelingen.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.*

*De aanvraag is volgens het RUP gelegen in een zone voor “alle stedelijke functies in harmonie met de woonomgeving zijn hier toegelaten” (art. 6.6.1), zone gemerkt S3.*

*Het ontwerp wordt als een aaneengesloten gebouw opgericht, met verscheidene functies en voldoet aan deze bepalingen van het artikel.*

*Er werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door de brandweer en het centrum voor toegankelijkheid. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt te worden*

*nageleefd.*

*Aangezien het project valt onder de bepalingen van art. 4.1.8 van het decreet grond- en pandenbeleid dient een sociale last voorzien te worden. Omdat de gronden in eigendom zijn van een aan Vlaams bestuur dient een sociaal woonaanbod verwezenlijkt tussen de 20 en de 40% van het aantal te verwezenlijken woningen.*

*De gemeenteraad heeft in zitting van 14 maart 2011 toestemming gegeven om overeenkomstig artikel 4.1.18 van het decreet grond- en pandenbeleid als algemeen principe de verlegging van de sociale last van fase 1 naar een ander terrein toe te laten als uitzonderingsmaatregel, onder strikte voorwaarden en mits stellen van een waarborg ter waarde van 50.000euro per ontbrekende sociale wooneenheid. In fase 1 dienden 10 sociale appartementen te worden voorzien. Hiervoor werd een schriftelijke verbintenis opgemaakt op 7 april 2011.*

*In fase 21 worden 80 appartementen opgericht. Dit betekent een sociale last van 16 appartementen. In totaal voor fase 1 en 2 samen, moeten er 26 sociale woningen worden voorzien.*

*Volgens de plannen worden er in deze fase (2) 31 sociale woningen opgericht. Dit geeft een sociale last van 24%. Dit aantal dient strikt te worden nageleefd, zoals aangegeven op de plannen.*

*Aangezien het project valt onder de bepalingen van art. 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid dient een bescheiden last voorzien te worden. In deze aanvraag worden 80 appartementen voorzien omdat de gronden in eigendom zijn van het Vlaams bestuur dient een bescheiden woonaanbod van 40% verwezenlijkt te worden. Voor dit project betekent het bescheiden woonaanbod woongelegenheden met een bouwvolume van 240m<sup>3</sup>.*

*Dit betekent dat in deze fase 32 bescheiden woningen dienen te worden verwezenlijkt. Dit aantal dient gestrikt te worden nageleefd, zoals aangegeven op de plannen.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De realisatie van dit project maakt als PPS deel uit van het stadsvernieuwingproject Gheelodroom. Het omvat verscheidene onderdelen die harmonieus naast elkaar en met de omgeving kunnen functioneren. Deze functies zijn inpasbaar in het stadscentrum van Geel en zorgen voor een positieve dynamiek.*

*De gebouwen zijn aan elkaar gekoppeld met op het gelijkvloers enkele doorgangen naar de binnenzone. De binnenzone zal groen worden aangelegd en zorgt voor een stuk groen in het stedelijk gebied. Gezien de omvang van het project is het niet abnormaal dat de aanvrager in deze fase, met betrekking tot kroonlijsthoogte, afwerking, bouwlijn en dergelijke, wenst aan te sluiten bij de vorige vergunde fase. Er dient te worden gestreefd naar een zekere eenheid.*

*De gevels zullen door middel van de vele terrassen en buitenruimtes zorgen voor een bepaalde levendigheid en verscheidenheid. Elk appartement beschikt over een eigen buitenruimte van minstens 8m<sup>2</sup>. De afwerking van de gevels zijn inpasbaar in de omgeving.*



*Er wordt een ondergrondse garage voorzien voor zowel de publieke functies als voor de bewoners. Bovendien bevindt het station zich op een kleine afstand. Er kan worden aangenomen dat de impact op de mobiliteit goed wordt opgevangen.*

*De afstand van de terrassen zijn ten opzichte van de perceelsgrens voldoende aanvaardbaar, het bestaan van enige inkijk is eigen aan een stedelijk gebied met name een stadscentrum.*

*In plaats van 13m90 komt het nieuwe gebouw nu op 10m van de perceelsgrens. De afstand van 10m ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt algemeen stedenbouwkundig aanvaard. De tuin van de beroeper is veel dieper dan de gangbare 10m, waaruit men kan afleiden dat er alsnog voldoende zonlicht op zijn perceel aanwezig zal zijn.*

*De aanvraag is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

**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 de beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheersplan.*

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

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*Het volledige gebouw wordt voorzien van een groendak. In de vorige fase werd er reeds een hemelwaterput van 52.000l voorzien (vergunning dd. 11/04/2011).*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen mits naleven van de sociale last en bescheiden woonaanbod en de adviezen van het Centrum voor Toegankelijkheid en de brandweer.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.***

...

*De deputatie sluit zich gedeeltelijk aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 31 mei 2012 en maakt grotendeels de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

**BESLUIT:**

***Artikel 1 – Het beroep van de heer en mevrouw [REDACTED], belanghebbende derden, tegen het besluit van 19 maart 2012 van het college van burgemeester en schepenen van***

*Geel, waarbij de vergunning tot bouwen van sociale van sociale woningen en appartementen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen [REDACTED], [REDACTED], wordt niet ingewilligd. Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Geel dd. 19/03/2012.*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 6 juli 2012. Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 17 augustus 2012, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat alle natuurlijke personen of rechtspersonen, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kunnen instellen bij de Raad.

De verzoekende partijen vrezen dat het aangevraagde hen zal hinderen in hun privacy en voegen bij hun verzoekschrift een situatieplan en simulatietekening toe. De verzoekende partijen tonen daarmee voldoende aan mogelijke hinder te zullen ondervinden door de bestreden beslissing.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **De middelen**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten in hun geregulariseerd verzoekschrift uiteen wat volgt:

“ ...

5°, a) omschrijving van de geschonden beginselen van behoorlijk bestuur

*Het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning – dossiernummer: 2011/00519/IV strookt niet met het gelijkheidsbeginsel en is een handeling naar willekeur.*

*Hierdoor zullen burens van het project [REDACTED] ernstige hinder ondervinden mbt lichten en zichten en gestoord worden in hun privacy.*

5°, b) omschrijving van de wijze waarop deze beginselen geschonden worden:

*De bouwkundige voorschriften voor projectzone S3 (project [REDACTED]) zijn naar willekeur behandeld en op maat geschreven van het PPS-project. Hier geldt de '45-graden regel'(\*) niet, in de aanpalende en andere projectzones in hetzelfde BPA 'De Werft' geldt deze '45-graden regel' wel.*

*Hierdoor wordt ook het gelijkheidsbeginsel geschonden, voor eigenaars van gelijke projectzones in eenzelfde BPA, gelden andere voorschriften.*

*(\*)45-graden regel: regelgeving opgelegd door de Stad Geel bij de stedenbouwkundige voorschriften in oa. projectzones, om het welzijn en de privacy van omwonenden te vrijwaren.*

*...*

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

#### ***IV.1.1 Strijdigheid met artikel 4.8.16, §3, 5°: Onontvankelijkheid***

*Artikel 4.8.16, § 3, 5° VCRO verplicht verzoekende partijen om in hun verzoekschrift een voldoende omschrijving te geven van:*

- a. de geschonden beginselen van behoorlijk bestuur;*
- b. de omschrijving van de wijze waarop deze beginselen geschonden werden;*

*Aangezien het door verzoekers ingediende verzoekschrift niet voldeed aan voormelde bepaling, verzocht Uw Raad verzoekers hun verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §2 VCRO te regulariseren.*

*Verzoekers hebben weliswaar geantwoord aan Uw Raad, doch de uiteenzetting van verzoekers in hun ‘regulariserend’ verzoekschrift is nog minder duidelijk en omvangrijk dan de aanvankelijke uiteenzetting van deze elementen in het oorspronkelijk verzoekschrift! Aangezien enerzijds Uw Raad het eerste verzoekschrift kennelijk als niet voldoende duidelijk bestempelde, en aangezien anderzijds de vermeende regularisatie geen bijkomende elementen bevat, dient het verzoekschrift als niet ontvankelijk te worden afgewezen wegens strijdig met de vereisten opgelegd in artikel 4.8.16, §3 VCRO. In deze kan onder andere verwezen worden naar een arrest van Uw Raad dd. 24 mei 2001 in de zaak 2010/0207/A/2/0236.*

*Er is voorts voldoende rechtspraak van de Raad van State voorhanden die stelt dat een middel voldoende duidelijk dient te zijn. Het volstaat niet dat het verzoekschrift een aantal grieven bevat. Deze grieven moeten bovendien een voldoende coherent, eenduidig en gestructureerd karakter vertonen om als ontvankelijk middel te worden aangehouden. Wanneer het onmogelijk is de juiste toedracht van het middel vast te stellen, zal het als niet ontvankelijk verworpen worden.*

*...*

*In onderhavig geval werd geenszins nader verklaard waarin precies de overtreding van de rechtsregels en beginselen bestaan. In tegendeel, er werd een onsamenhangend middel gecreëerd waarin nagelaten werd de schendingen van voormeld artikel en voormelde beginselen nader te verduidelijken.*

*Het verzoekschrift is niet ontvankelijk.*

#### ***IV.1.2 Ondergeschikt: Geen wettigheidskritiek op de bestreden beslissing***

*...*

*De in het verzoekschrift geformuleerde ‘middelen’ lijken (gelet op de uiteenzetting) geen betrekking te hebben op de SBV, doch wel op het RUP. Op geen enkele wijze wordt (juridisch) aangetoond of verduidelijkt op welke wijze de voorgehouden onwettigheid van*

het RUP de wettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning zou aantasten. Welke rechtsregelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk werd geschonden door verwerende partij bij de afgifte van de SBV? De vereiste en noodzakelijk juridische precisering ontbreekt hieromtrent in beide verzoekschriften volledig! Het verzoekschrift voldoet ook om deze reden niet aan de decretale randvoorwaarden.

Onduidelijk geformuleerde middelen worden op grond van de exceptio obscuri libelli afgewezen.

De vordering van verzoekende partijen is niet ontvankelijk.

...

#### **IV.1. Ondergeschikt: Vermeende wettigheid van het RUP**

...

##### **A Het gelijkheidsbeginsel**

...

Met betrekking tot de vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel wenst tussenkomende partij een aantal bedenkingen te formuleren:

- Verzoekers tonen niet aan dat de zogenaamde 45°-regel inderdaad van toepassing is in alle andere bestemmingsgebieden van het RUP. In welke andere bestemmingen / plannen / voorschriften deze regel zou zijn opgenomen wordt in de verzoekschriften niet aangegeven. Het is niet aan tussenkomende partij of Raad om deze studie in de plaats van verzoekende partijen te doen. Het verzoekschrift is ook wat dit betreft inhoudelijk onvoldoende onderbouwd.
- De gebeurlijke vaststelling dat voor andere projectzones binnen het RUP andere normen zouden gelden, volstaat uiteraard niet om tot een schending van het gelijkheidsbeginsel te besluiten! Het is logisch dat een RUP bestaat uit van elkaar verschillende voorschriften.
- Verzoekers tonen op geen enkele wijze aan dat de situatie van hun eigendom, vergelijkbaar is met de situatie op de percelen waarover onderhavige betwisting gaat. Ook dit werd in het verzoekschrift op geen enkele wijze aangetoond.
- Bij de opmaak van een RUP beschikt de overheid over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan die vanzelfsprekend slechts marginaal toetsen.
- Verzoekende partijen moeten aantonen dat de beleidskeuzes in het RUP de grenzen van de redelijkheid te buiten zouden gaan of onzorgvuldig tot stand zouden zijn gekomen. Aan deze vereiste is niet voldaan. Nochtans wordt zulks door de Raad van State vereist. (RvSt nr. 215.969 van 24 oktober 2011 inzake Van Swaay e.a.)

In de mate de opmerking inzake het gelijkheidsbeginsel betrekking zou hebben op de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning dient bijkomend te worden opgemerkt dat (1) de maximaal toegestane hoogte uit het RUP niet worden benut en (2) er concreet wordt gesteld dat de situatie t.o.v. verzoekers niet vergelijkbaar is met andere percelen! Inderdaad, onderstaande afbeelding geeft de door het RUP opgelegde maximale enveloppe van het gebouw C2 weer. De diepte is het gevolg van de maximaal toegelaten grondbezetting van 75% voor het gehele perceel met de ontwerpkeuze om een groot binnenhof te creëren.

De hoogte is in het RUP gelimiteerd tot 17,5m en indien er met 5 bouwlagen wordt gewerkt, moet de bovenste laag 2m terugspringen t.o.v. de onderliggende laag. In casu

wordt voor de bouwhoogte slechts 13m90 voorzien en worden slechts 4 bouwlagen voorzien.

...

Met betrekking tot het eigendom van verzoekers wordt in de bestreden beslissing expliciet gesteld:

*“De tuin van de beroeper is veel dieper dan de gangbare 10m, waaruit men kan afleiden dat er alsnog voldoende zonlicht op zijn perceel aanwezig zal zijn. (...)”*

*Uit dit citaat blijkt dat het eigendom van verzoeker niet zomaar kan worden gelijkgesteld met andere eigendommen. Ook om deze reden faalt de argumentatie met betrekking tot de schending van het gelijkheidsbeginsel.*

### **B Het RUP op maat van het PPS-project ?**

*Verzoekers stellen dat het RUP op maat werd geschreven van het PPS-project. Is dit correct? Zou dit onwettig zijn? Welke rechtsbepaling(en) zouden hierdoor geschonden zijn? Over al deze aspecten ontbreekt in het verzoekschrift elke inhoudelijke, feitelijke en juridische toelichting. Het middelonderdeel is alleszins onontvankelijk.*

*Vaak wordt in een procedure voor de Raad van State beweerd dat een RUP specifiek wordt opgemaakt voor een bepaalde persoon/onderneming. De rechtspraak van de Raad is hieromtrent bijzonder duidelijk. De vaststelling dat een plan een partij tot voordeel strekt en uitsluitend voor een bepaalde onderneming werd opgemaakt moet in concreto door de verzoekende partij aannemelijk worden gemaakt. Zulks werd onder andere expliciet bepaald in een arrest van de Raad van State dd. 22 maart 2011 met nummer 212.190. De vaststelling dat een RUP een bepaald project mogelijk maakt of tot het voordeel strekt van een partij is op zich niet vreemd, noch minder onwettig. Elk RUP waarbij bebouwing wordt toegelaten strekt ongetwijfeld tot voordeel van een of meerdere eigenaars.*

...

*In casu kan de zelfde vaststelling worden gedaan. Het middelonderdeel is niet gegrond.*

### **C Handeling naar willekeur ?**

*Het is tussenkomende partij volstrekt onduidelijk wat verzoekende partij bedoelen als zij stellen dat het RUP een handeling is naar “willekeur”. Welke rechtsbepaling is geschonden? Waardoor? Op welke wijze? ... Het middelonderdeel is onduidelijk. Dit onderdeel is niet ontvankelijk.*

### **D Conclusie**

*De door verzoekers opgeworpen argumentatie m.b.t. het RUP is onduidelijk en overtuigt niet.*

### **IV.1.4 Vermeende hinder**

*In het verzoekschrift houden verzoekers voor dat zij (ingevolge het RUP) ernstige hinder zullen ondervinden m.b.t. lichten en zichten en gestoord zullen worden in hun privacy. Nergens stellen verzoekers dat de bestreden beslissing afwijkt van de bepalingen van het RUP. Het RUP dient derhalve de goede ruimtelijke ordening weer te geven conform artikel 4.3.1., §2, 3° VCRO.*

...

*De louter vaststelling dat verzoekers inhoudelijk niet akkoord zijn met het ontwerp betekent evenwel niet dat sprake is van een kennelijke onredelijkheid die de wettigheid van de beslissing met zich zou meebrengen. In casu tonen verzoekers geenszins aan dat de deputatie haar discretionaire bevoegdheid kennelijk onredelijk heeft toegepast. Verzoekers zetten in hun verzoekschrift louter hun eigen standpunt uiteen wat betreft de impact van het aangevraagde op de woning van verzoekers.*  
...”

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen niet op de exceptie aangevoerd door de tussenkomende partij, noch op de argumentatie van deze partij “in ondergeschikte orde”.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Artikel 4.8.16, § 3, tweede lid, 5° VCRO bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden wordt of worden.

De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift omdat dit aan de andere partijen toelaat zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken. Om ontvankelijk te zijn, moet een middel voldoende duidelijk zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen.

##### 2.

De verzoekende partijen werden overeenkomstig artikel 4.8.17, §2 VCRO met een aangetekende brief van 30 augustus 2012 verzocht om hun oorspronkelijk verzoekschrift te regulariseren met betrekking tot een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar hun oordeel geschonden wordt of worden.

Aangezien de uitnodiging tot regularisatie betrekking heeft op de uiteenzetting van de middelen, is het de uiteenzetting in het geregulariseerd verzoekschrift die relevant is bij het beoordelen van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de middelen.

De verzoekende partijen hebben aan de Raad met een aangetekende brief van 12 september 2012 een geregulariseerd verzoekschrift bezorgd, waarin zij het betoog voeren dat hiervoor is aangehaald.

##### 3.

In het betoog stellen de verzoekende partijen letterlijk dat het “toekennen van de stedenbouwkundige vergunning (...) (niet) strookt (...) met het gelijkheidsbeginsel en (...) een handeling is naar willekeur”. Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone S3 op maat zijn geschreven van het PPS-project, dat in deze zone de “45-graden regel” niet geldt, terwijl deze regel wel geldt “in de aanpalende en andere projectzones” en dat hierdoor het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden.

Uit deze uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partijen de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoeren ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘De Werft’. Het middel wordt echter niet in die mate ontwikkeld dat het kan

beschouwd worden als een ontvankelijk middel gericht tegen de bestreden beslissing. Niet alleen moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen dermate vaag blijven in hun uiteenzettingen dat het de Raad niet mogelijk is het middel te onderzoeken, maar bovendien moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen niet uiteenzetten hoe de beweringen omtrent de ongelijkheid in het ruimtelijk uitvoeringsplan moeten leiden tot de conclusie dat de bestreden beslissing daardoor onwettig zou zijn. Er moet bovendien vastgesteld worden dat de verzoekende partijen geen enkele dupliek voeren op de exceptie die de tussenkommende partij desbetreffend heeft opgeworpen en derhalve geen argumentatie aanvoeren die zou moeten of kunnen doen besluiten dat het aangevoerde betoog toch dient beschouwd te worden als gericht tegen de bestreden beslissing.

De conclusie van het voorgaande is dat het middel, zoals het redelijkerwijs kan worden begrepen, niet gericht is tegen de bestreden beslissing en derhalve onontvankelijk.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ