

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0378
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0111-A

Verzoekende partijen	1. de heer Kristof VAN BERLO 2. mevrouw Annelies DE BONDT wonende te Puchelstraat 6, 9120 Vrasene
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de bvba KANTOOR GERRY SMET vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BEVEREN 3. de gemeente BEVEREN , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkommende partij van 9 april 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9120 Vrasene (Beveren), Puchelstraat 2/ Kortbroekstraat 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 0393H en 0395C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 5 februari 2019 toe in de debatten.

De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 10 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede en derde tussenkomende partij met een beschikking van 5 februari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Zowel de eerste als de tweede en derde tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 november 2019.

Mevrouw Annelies DE BONDT en de heer Kristof VAN BERLO voeren het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Tom VANDERREYDT *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

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 eerste tussenkomende partij dient op 1 december 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“hernieuwbouw meergezinswoning met 17 appartementen, 1 garage, 18 parkings, een fietsen- en vuilnisberging, na sloping bestaande gebouwen”* op de percelen gelegen te 9120 Vrasene (Beveren), Puchelstraat 2/ Kortbroekstraat 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 0393H en 0395C.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

De bekendmaking van het openbaar onderzoek vond driemaal plaats. Nadat de eerste bekendmaking laattijdig plaatsvond en het tweede openbaar onderzoek niet voldeed aan alle wettelijke vereisten, werd een derde maal een openbaar onderzoek georganiseerd.

Tijdens dit openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 februari 2018 tot en met 28 maart 2018, dienen (onder meer) de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Dienst integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 14 maart 2018 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 april 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VOLGT HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR NIET VOLLEDIG.

Het advies wordt weerlegd op volgende punten:

Evaluatie bezwaren

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 27/02/2018 tot en met 28/03/2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. Er werden 12 bezwaarschriften ingediend.

Inzake volgende bezwaren neemt het college van burgemeester en schepenen een ander standpunt in dan de gemeentelijk omgevingsambtenaar:

5. Deels gegrond: *of een meergezinswoning "gezelliger" of "landelijker" is dan de onlangs verdwenen schrijnwerkerij aan de overzijde van de straat, is een persoonlijke appreciatie dewelke niet relevant is. Een meergezinswoning hoort inderdaad niet thuis in gebied dat door het gewestplan tot "woongebied met landelijk karakter" is bestemd. Het gewestplan heeft de omgeving echter tot "woongebied" zonder meer bestemd, hetgeen meergezinswoningen a priori niet uitsluit. Het volume is echter wel degelijk te volumineus ten opzichte van de omringende bebouwing. Het dakvolume wordt ingevuld met twee bouwlagen, waardoor er in totaal maar liefst vier (4) bouwlagen worden voorzien en het dus niet gaat om "een bouwprofiel bestaande uit twee volwaardige bouwlagen, met daarop een zadeldakvolume" zoals de gemeentelijk omgevingsambtenaar stelt.*

*Een aangepast voorstel met **maximum 3 bouwlagen** (al dan niet teruggetrokken) kan wél in deze omgeving worden ingepast;*

7. Deels gegrond: *Zoals bij bezwaar 5 reeds aangehaald, wordt er - in vergelijking met de omringende bebouwing - echter een te hoge nokhoogte voorgesteld. Daardoor wil de aanvrager een ontoelaatbare 4e bouwlaag realiseren, die, zelfs al is ze beperkt, onaanvaardbaar is in deze omgeving.*

*Het college sluit zich bijgevolg bij dit bezwaar aan, in die zin dat de **nok moet beperkt worden tot maximum 10,70m**. Een aangepast voorstel met maximum 3 bouwlagen (al dan niet teruggetrokken) kan wél in deze omgeving worden ingepast;*

13. Gegrond: *de tuinruimte beperkt zich tot het absolute minimum, aansluitend bij, en uitsluitend ter beschikking van de gelijkvloerse appartementen. Indien er ondergronds zou kunnen geparkeerd worden (zie ook advies dienst mobiliteit), zou er inderdaad véél meer, én meer kwalitatieve tuinruimte gerealiseerd kunnen worden, ten dienste van álle appartementen;*

14. Gegrond: *het ontwerp voorziet onvoldoende groenruimte.*

Zoals bij bezwaar 14 aangehaald, zou er veel méér tuinruimte ontstaan indien er ondergronds zou geparkeerd worden. Het bouwterrein is bovendien ruim voldoende groot om een kwalitatieve groenruimte te voorzien. Dergelijke invulling getuigt niet van goede, laat staan duurzame, ruimtelijke ordening; het zuinig omspringen met de ruimte is wel degelijk een belangrijk afwegingsprincipe;

15. Gegrond: *bij het advies van de provinciale dienst integraal waterbeleid wordt een waslijst aan voorwaarden gevoegd. De aanpassingen die nodig zijn om daaraan te voldoen -inzonderheid ivm het verhogen van het vloerpeil - kunnen zeker niet als marginaal worden beschouwd. Door het buitensporig verharderen van de nochtans ruime achtertuinzone tot*

een versteend garage-erf, zal het overstromingsrisico daarenboven sowieso toenemen. Terzijde kan worden opgemerkt dat er geen vergunning kan verleend worden voor het dempen van een "afwateringsgreppel, overgaande in een gracht op de perceelsgrens" als die niet op de plannen of in de aanvraag wordt vermeld;

20. **Gegron**: de afstanden tussen de ramen, terrassen en dergelijke van de aangevraagde bebouwing voldoen overal aan hetgeen wordt opgelegd aan meergezinswoningen, stelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Deze stelling volgt het college niet.

Immers, doordat het ontwerp een (teruggetrokken) vierde bouwlaag voorziet, zal de impact van de **inkijk méér zijn dan wat redelijkerwijze in deze omgeving mag verwacht worden**;

WATERTOETS

Het perceel is gelegen in (mogelijk / effectief) overstromingsgevoelig gebied, maar:

- De bebouwing zorgt niet voor een toename van horizontale dakoppervlakte van meer dan 1 hectare;
- Het perceel is niet gelegen binnen de 50 meter van het talud van een waterloop;
- Het perceel is niet gelegen binnen een afgebakende oeverzone;
- Er vinden geen vegetatiewijzigingen plaats (decreet natuurbeschoud 21.10.1997).

Uit het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid blijkt dat de aanvraag als volgt moet worden aangepast om en om overstromingsveilig te bouwen:

1. het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast.
Dit waterpeil vraagt u best na bij de gemeente.
2. de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
3. bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
4. de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
5. er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
6. terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.
7. [...] het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, [is] niet de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Functionele inpasbaarheid

De omgeving bestaat vooral uit eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen (zowel in de Kortbroekstraat, Peperdam (verlengde van de Kortbroekstraat) als in de Smisstraat). Voor zover het bouwprogramma geen buitengewone overlast bezorgd aan de omliggende woningen, kan het bouwen van een meergezinswoning zich in de omgeving inpassen. De gewestplanbestemming tot woongebied laat dit ook toe, maar de impact van het gevraagde bouwprofiel (4 bouwlagen) is te groot in deze omgeving.

mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet een dubbele meergezinswoning met in totaal 17 appartementen, wat een toename betekent van het aantal woningen op het bouwperceel. Het project voorziet daarom een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen en 1 garage op eigen terrein.

Door met een parkeerterrein te werken, is er slechts één kruising vereist met het voetpad (in scherpe tegenstelling tot een theoretisch alternatief met eengezinswoningen). Die uitrit wordt bovendien zo ver mogelijk van het kruispunt Puchelstraat-Kortbroekstraat-Smisstraat-Haagstraat voorzien.

Louter mathematisch blijft de impact op de mobiliteit in de omgeving beperkt.

Het advies van de gemeentelijke dienst mobiliteit bevestigt ten andere dat de aanvraag niet leidt tot buitengewone mobiliteitshinder. De dienst mobiliteit merkt wel op dat de fietsen bergingen moeten overdekt en afgesloten kunnen worden.

Voor het fietsparkeersysteem gaat de voorkeur uit naar een vrijstaande beugel ("nietje") met tussenafstand van 1m.

Desondanks kan het niet geloofwaardig worden dat het voorstel om bovengronds te parkeren duidelijk minder kwalitatief is dan ondergronds parkeren en hierdoor het ruimtebeslag erg groot is.

ruimtegebruik

Het aangevraagde gebouw wordt volledig aan de straatzijde opgericht, met als doel het ruimtebeslag van de bebouwing zoveel mogelijk te beperken.

Door echter het parkeergebeuren bovengronds te organiseren, ipv ondergronds, wordt een onevenredig grote oppervlakte van het bouwterrein ingenomen.

Van het volledige bouwterrein, dat $\pm 1630\text{m}^2$ groot is, blijft er slechts een schamele $\pm 262\text{m}^2$ tuin over, d.i. slechts 16%. Rekening houdend met de $\pm 37\text{m}^2$ grote bufferstrookjes aan de noordzijde, blijft er bijgevolg iets minder dan 300m^2 onverharde oppervlakte over, d.i. amper $\pm 18\%$ van het bouwterrein.

De aanvraag voorziet met andere woorden dat maar liefst $\pm 82\%$ van het terrein wordt verhard!

Daaruit blijkt duidelijk dat de ruimte niet zuinig wordt gebruikt, en de verharding buitensporig is, a fortiori in overstromingsgevoelig gebied.

Visueel-vormelijke elementen

Het project voorziet het bouwen van een meergezinswoning, na sloping van de bestaande gebouwen.

De zeer courante bouwmaterialen zijn in harmonie met de omgevende bebouwing.

De aangevraagde volumes hebben een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De gebouwen worden afgewerkt met een zadeldak met een dakhelling van 45° , zij het met in de breedte beperkte dakuitbouwen en -insnijdingen.

Onder het zadeldak worden er telkens echter niet één, maar twee bouwlagen ingericht met duplexappartementen. Daardoor voorziet de aanvraag in totaal maar Liefst 4 bouwlagen.

Door dit bouwprofiel wordt het ontwerp onvoldoende in de omgeving ingepast.

schaal

De aangevraagde meergezinswoning met twee volwaardige bouwlagen en zadeldakvolume met dakuitbouw en -insnijdingen is niet grootschaliger dan de andere bebouwing in de omgeving, die overwegend bestaat uit twee bouwlagen met zadeldakvolume.

De nok is echter beduidend hoger dan hetgeen in deze omgeving gangbaar is én dan hetgeen er door het college van burgemeester en schepenen werd vergund.

Bovendien wordt het aangevraagde dakvolume van beide gebouwen ingericht voor twee bouwlagen ipv één bouwlaag, waardoor de volumes in totaal maar liefst vier (4) bouwlagen tellen.

Een dergelijk profiel en nokhoogte betekenen bijgevolg een schaalbreuk.

hinder-aspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy).

De aanvrager voorziet bijkomende bescherming van het gebruiksgenot van de aanpalende percelen door een 1m brede groenzone (zijde Puchelstraat) of tuinmuur (zijde Kortbroekstraat).

De tuinruimte beperkt zich echter tot het absolute minimum, aansluitend bij, en uitsluitende ter beschikking van de gelijkvloerse appartementen. Indien er ondergronds zou geparkeerd worden, zou er inderdaad véél meer, én meer kwalitatieve tuinruimte gerealiseerd worden, ten dienste van alle appartementen. Dat zou het gebruiksgenot van de appartementen op de verdiepingen gevoelig verbeteren.

Bovendien tellen de dakvolumes niet één, maar twee bouwlagen. Daarbij moeten niet alleen bedenkingen worden gemaakt bij de woonkwaliteit van de hoogste, erg benepen bouwlaag. Er ontstaat vanuit die 4e bouwlaag ook mogelijkheid tot inkijk die datgene overstijgt van wat er in deze omgeving redelijkerwijs mag verwacht worden.

Uit de voorgaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, en dat het voorgestelde ontwerp NIET verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen die beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 5 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 juli 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 7 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 september 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist in gelijkluidende bewoordingen als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“
...

2.1 De watertoets

Het perceel is gelegen in (mogelijk/effectief) overstromingsgevoelig gebied, maar de bebouwing zorgt niet voor een toename van horizontale dakoppervlakte van meer dan 1 hectare;

Het perceel is niet gelegen binnen de 50 m van het talud van een waterloop. Het perceel is eveneens niet gelegen binnen een afgebakende oeverzone en er vinden geen vegetatiewijzigingen plaats (decreet natuurbehoud 21.10.1997).

Uit het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid blijkt dat de aanvraag als volgt moet worden aangepast om en om overstromingsveilig te bouwen:

- 1. het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil vraagt u best na bij de gemeente.*
- 2. de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten.*
- 3. bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen.*
- 4. de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen.*
- 5. er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer.*
- 6. terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ..) zijn niet toegelaten.*
- 7. [...] het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, [is] niet de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder.*

De toename van de verharde oppervlakte wordt gecompenseerd door het plaatsen van twee hemelwaterputten (elk 10.000 liter) met hergebruik en bijhorende infiltratievoorzieningen (kratten). De Gemeentelijke Technische Dienst Wegen (TDW) gaat daarmee akkoord.

De Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid legt bijkomende voorwaarden op:

- 1. Er dient een totaal regenwaterputvolume van 25 m³ geplaatst te worden, 10 m³ voor de appartementen A0.1 en 40.2 en 15 m³ voor de appartementen 80.1, 80.2 en 80.3.*
- 2. De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.*

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

(...)

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 17 appartementen, 1 bovengrondse garage, 18 bovengrondse parkings, en fietsen- en vuilnisberging, na de sloping van de bestaande gebouwen.

De bebouwing in de ruime omgeving bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een normale kroonlijsthoogte van ca. 6 m. De omgeving bestaat vooral uit eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen, dit zowel in de Kortbroekstraat, Peperdam (verlengde van de Kortbroekstraat) als in de Smisstraat. Alleen aan de noordzijde, langs de Puchelstraat, overheerst oudere bebouwing met slechts 'anderhalve' bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een RUP, APA of BPA dat de bestemming van het gewestplan wijzigt; noch maakt het deel uit van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling. Voorliggende aanvraag is bijgevolg volkomen in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'woongebied'.

De bezwaarindieners bij het openbaar onderzoek kunnen niet verwachten dat de bouwpercelen geen hedendaagse invulling zouden mogen krijgen; er zijn geen redelijke argumenten om de huidige bebouwing ten eeuwigen dage te 'bevriezen'. Indien er, in plaats van de huidige dubbele meergezinswoning, éengezinswoningen zouden worden opgericht, zouden die ook een bouwprofiel met 2 volwaardige bouwlagen en een dakvolume kunnen krijgen, desgewenst eveneens met dakuitbouwen en/of uitsnijdingen.

De afname van zonlicht en natuurlijke lichtinval zou met andere woorden vergelijkbaar zijn. Waardevermindering en financiële schade zijn geen stedenbouwkundige argumenten, en de betwistingen daarover dienen te worden beslecht door de burgerlijke rechtbanken.

De aangevraagde volumes hebben een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De gebouwen worden afgewerkt met een zadeldak met een dakhelling van 45°, zij het met in de breedte beperkte dakuitbouwen en -insnijdingen. Onder het zadeldak worden er telkens twee bouwlagen ingericht met duplexappartementen.

Het college is in haar beoordeling van de aanvraag fout waar het stelt dat het bouwprofiel vier bouwlagen omvat, waardoor de aanvraag niet inpasbaar zou zijn in de omgeving én de nokhoogte zou dienen te worden beperkt tot maximum 10,70 m.

Zoals blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde plannen omvat het project telkens een gelijkvloers en verdieping, afgewerkt met een zadeldak. Het feit dat onder dak duplex woongelegenheden zijn voorzien impliceert evenwel niet dat het totale gabarit niet aanvaardbaar en inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving.

Immers bij de beide meergezinswoningen wordt een kroonlijsthoogte aangehouden van 6 m, een bouwdiepte op verdieping van 12 m en een zadeldak onder een helling van 45°. Dergelijk bouwprofiel is zonder meer algemeen gangbaar – zoals in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar aangegeven zelfs buiten het hoofddorp Vrasene - en overeenstemmend met de meer recente, voor de gewenste ruimtelijke ordening representatieve bebouwing, o.m. in de Puchelstraat en de Haagstraat, die de verbinding vormt naar het landelijk gebied ten westen van de bouwplaats.

Ook komen in de Kortbroekstraat, Peperdam (verlengde van de Kortbroekstraat) en Smisstraat meergezinswoningen voor met een vergelijkbaar gabarit. Ook langs de Provinciale Baan bevinden zich meergezinswoningen die dan weer verder van het centrum zijn verwijderd.

Daarenboven zijn deze eengezinswoningen die zich in de onmiddellijke omgeving bevinden en gekenmerkt worden door één of anderhalve bouwlaag onder zadeldak, veelal ouder en niet representatief voor een toekomstige goede ruimtelijke ordening, met voldoende wooncomfort en goed ruimtegebruik. Hoe dan ook zijn deze woningen niet dermate bepalend voor de omgeving dat slechts éénzelfde gabarit en typologie inpasbaar is. Het college kijkt in haar beslissing duidelijk zonder afdoend motief af van de hier gewenste ruimtelijke ordening, waarbij de nok van het dakvolume niet beperkt dient te worden, zolang de dakbasis niet groter is dan 12 m en de hellingsgraad niet groter is dan 45°, wat hier het geval is. Een dergelijk profiel is meer dan gangbaar en niet verstorend wat volumewerking betreft, onafgezien de interne inrichting ervan. Volledigheidshalve is het relevant erop te wijzen dat binnen dit gabarit een project wordt gerealiseerd met een woondichtheid van 10 woningen per hectare, hetgeen ruim lager is dan het gebruikelijk gehanteerde maximum van 15 woningen per hectare in buitengebied. Tenslotte kan erop worden gewezen dat in lengte dakuitbouwen en -insnijdingen kunnen worden aangebracht, evenwel in lengte beperkt. Dit is hier het geval. Deze uitbouwen en insnijdingen zorgen voor variatie in de gevel en bepalen in geen enkel opzicht de kroonlijst- of nokhoogte.

Verder dient er op gewezen dat tussen beide meergezinswoningen zich een cesuur bevindt, waardoor geen gesloten gevelwand wordt gerealiseerd en een grotere openheid wordt gerealiseerd. Dergelijke ruimtelijke uitbouw komt de omgeving duidelijk te goede. Indien zou worden geopteerd voor residentiële woningen in gesloten verband, zoals langs de Kortbroekstraat en de Puchelstraat én de Puchelstraat zou een veel geslotener en volumineuzer straatbeeld het gevolg zijn. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

Het college stelt verder in de bestreden beslissing dat de tuinruimte zich beperkt tot het absolute minimum en in de mate er ondergronds zou worden geparkeerd er meer tuinruimte zou kunnen worden gerealiseerd. Deze bemerking vormt evenwel geen motief tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning. Het is evident dat indien er ondergronds zou worden geparkeerd, bovengronds meer terrein beschikbaar is voor een gebeurlijke andere functie. Doch, de gemeente Beveren heeft momenteel geen regelgeving voorhanden is die dit verplichtend oplegt.

Daarenboven is de aanwezigheid van de private tuinen én het feit dat een parkeerterrein binnen woongebied wordt voorzien geenszins een uitzonderlijke situatie is. Zoals uit het inplantingsplan blijkt wordt wel degelijk bij de appartementen op het gelijkvloers een private tuinruimte voorzien, aansluitend op de terrassen welke bij deze woongelegenheden horen. De woongelegenheden op verdieping beschikken allen over een private buitenruimte/terras. In geen enkel opzicht is er enige noodzaak, minstens geen verplichting tot het voorzien van een buitenruimte welke gemeenschappelijk is aan alle woongelegenheden.

De aanvraag voorziet een dubbele meergezinswoning met in totaal 17 appartementen, wat een toename betekent van het aantal woningen op het bouwperceel. Het project voorziet daarom een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen en 1 garage op eigen terrein, zodat de impact op de mobiliteit in de omgeving beperkt blijft. Het advies van de gemeentelijke dienst

mobiliteit bevestigt dat de aanvraag niet leidt tot buitengewone mobiliteitshinder. De dienst mobiliteit merkt wel op dat de fietsenbergingen moeten overdekt en afgesloten kunnen worden. Voor het fietsparkeer systeem gaat de voorkeur van de dienst, uit naar een vrijstaande beugel ("nietje") met tussenafstand van 1 m.

Daarnaast voorziet het ontwerp in voldoende fietsen- en autostaanplaatsen, welke worden gegroepeerd rond een centrale manoeuvreerruimte. Door deze parkeerplaatsen rond één erf te centraliseren wordt de woonkwaliteit afdoende gevrijwaard en wordt zuinig met de grond omgesprongen.

Door daarenboven met een parkeererf te werken, is er slechts één kruising vereist met het voetpad (in scherpe tegenstelling tot een theoretisch alternatief met eengezinswoningen). Die uitrit wordt bovendien zo ver mogelijk van het kruispunt Puchelstraat-Kortbroekstraat-Smisstraat-Haagstraat voorzien. Het advies van de gemeentelijke dienst mobiliteit van de gemeente Beveren bevestigt dat de aanvraag niet leidt tot buitengewone mobiliteitshinder.

In tegenstelling tot wat het college van burgemeester en schepenen stelt zal deze aanleg niet leiden tot een verhoogd overstromingsrisico. Het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid, uitgebracht op 14 maart 2018 is voorwaardelijk gunstig en stelt duidelijk dat onder de in de bestreden beslissing beschreven voorwaarden zowel overstromingsveilig kan worden gebouwd als wordt voldaan aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Het advies van de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid, wordt eveneens bijgetreden door de Gemeentelijke Technische Dienst Wegen Beveren.

De Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid adviseert hierbij dat het vloerpeil van het gebouw voldoende hoog moet worden gekozen, minstens 30 cm. boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast.

Met betrekking tot mogelijke inkijk bij omwonenden vanuit de vierde bouwlaag, dient gesteld te worden, dat alle afstanden inzake lichten en zichten opgenomen in het B.W. gerespecteerd. Door de afstand tot de perceelsgrenzen en de afstand van de raam- en deuropeningen, wordt in de aanvraag voldoende respect betoond voor de aangrenzende eigendommen, zowel qua lichtinval, bezonning als privacy. Bovendien gaat het bijkomend om dakvlakramen welke zich in de helling van het dak bevinden en zich situeren in de slaapkamers van de duplexappartementen. Inkijk vanuit dakvlakramen is sowieso reeds onmogelijk, dan wel beperkt. Het betreft tevens eerder passieve vertrekken, waarbij deze niet bestendig worden gebruikt en dus geen aanleiding kunnen geven tot verstoring van privacy.

Op 2 februari 2018 werd aan de Hulpverleningszone Waasland (Sint-Niklaas) advies gevraagd. Dit advies werd ontvangen op 28 februari 2018 en is voorwaardelijk gunstig.

Op 2 februari 2018 werd aan de Provincie Oost-Vlaanderen (Dienst Integraal Waterbeleid) advies gevraagd. Dit advies werd ontvangen op 14 maart 2018 en is voorwaardelijk gunstig.

Op 2 februari 2018 werd aan FOD Binnenlandse Zaken - Astrid veiligheidscommissie, advies gevraagd. Dit advies werd ontvangen op 15 februari 2018 en is gunstig.

Interne adviezen gemeente Beveren.

Op 1 februari 2018 werd aan de gemeentelijke dienst milieubescherming advies gevraagd. Dit advies werd ontvangen op 2 februari 2018 en is voorwaardelijk gunstig.

Op 1 februari 2018 werd aan de gemeentelijke dienst mobiliteit advies gevraagd. Dit advies werd ontvangen op 9 februari 2018 en is voorwaardelijk gunstig.

Op 1 februari 2018 werd aan Gemeentelijke Technische Dienst Wegen advies gevraagd. Dit advies werd ontvangen op 15 februari 2018 en is voorwaardelijk gunstig.

Uit wat voorafgaat, blijkt duidelijk, dat de aanvraag in overeenstemming is of kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, en dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het opleggen van voorwaarden, uit de bovenvermelde adviezen, welke strikt dienen te worden gevolgd....”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de tweede en derde tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

De tweede en derde tussenkomende partij komen tussen om het standpunt van de verzoekende partijen te ondersteunen. De grenzen van het debat worden evenwel getrokken door de middelen die door de verzoekende partijen worden opgeworpen. Het komt niet toe aan de tweede en derde tussenkomende partij om zelf middelen te ontwikkelen dan wel de bestaande middelen zoals aangevoerd door de verzoekende partijen een andere wending te geven of uit te breiden. Ze hebben nagelaten zelf een vernietigingsberoep in te stellen tegen de bestreden beslissing. De tussenkomende partijen kunnen met hun betoog dus evenmin remediëren aan de gebreken die aan het oorspronkelijk verzoekschrift kleven (cf. *infra*).

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede en derde tussenkomende partij is ontvankelijk voor zover deze de middelen ondersteunen die worden ingeroepen door de verzoekende partijen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen geven aan dat zij in de Puchelstraat 6 wonen. Zij maken in hun verzoekschrift gewag van verstoring van de privacy door inkijk, alsook bijkomende geluids-, licht- en geurhinder door op- en afrijdende auto's, onder meer omdat geen afscherming wordt voorzien ter hoogte van de eerste 21,5 m van de linkerperceelsgrens. Zij wijzen daarnaast op een verlies aan (zon)licht gelet op de beperkte afstand van het project tot hun aanpalend perceel, wat effecten

heeft op de rentabiliteit van de zonneboiler en op de verkeersonveiligheid door extra verkeer op een reeds gevaarlijk punt.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen geen uitdrukkelijke uiteenzetting van hun belang opnemen in hun verzoekschrift, zoals nochtans vereist door artikel 56 van het Procedurebesluit. De verzoekende partijen maken evenmin duidelijk op welke precieze bepaling zij hun belang enten.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt evenzeer dat er geen enkele omschrijving van het belang werd opgenomen in het verzoekschrift. Zij beklaagt zich erover dat de verzoekende partijen niet aangeven waar hun eigendom zich bevindt ten opzichte van de bouwplaats, en of zij eigenaars of huurders zijn van de woning te Puchelstraat 6. Zij wijst erop dat het louter nabuurschap op zich niet volstaat om een partij het vereiste belang te verschaffen.

4.

De tweede en derde tussenkomende partij stellen dat de verzoekende partijen derde-belanghebbenden zijn in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij wijzen erop dat uit het verzoekschrift en het bezwaarschrift blijkt dat de verzoekende partijen eigenaars en bewoners zijn van de woning die onmiddellijk aanpalend aan het voorwerp van de aanvraag gelegen is. De tweede en derde tussenkomende partij vervolgen dat het evident is dat de verzoekende partijen mogelijks hinder of nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing, die de bouw vergunt van twee meergezinswoningen met een nokhoogte van 12 meter en een bouwdiepte van 15 meter, tot op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens. Zij menen onder meer dat de verzoekende partijen kunnen worden gevolgd dat de inplanting van de omvangrijke meergezinswoning tot op 3 meter van de perceelsgrens zal leiden tot een vermindering van de privacy en tot inkijk van de bewoners van de meergezinswoningen. Zij stellen tevens dat de verzoekende partijen terecht argumenteerden dat zij geconfronteerd zullen worden met een verlies van (zon)lichtinval.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO vereist evenwel niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. De belangvereiste mag niet al te restrictief of formalistisch toegepast worden in het licht van het recht op toegang tot de rechter.

Artikel 56 Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift een omschrijving van hun belang weergeven. Om het bestaan van een belang te beoordelen, kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

De Raad oordeelt vooreerst dat, anders dan de verwerende partij voorhoudt, de verzoekende partijen niet verplicht zijn om expliciet aan te duiden op welke rechtsgrond zij zich als belanghebbenden beroepen, hetgeen van een overdreven formalisme zou getuigen. Het volstaat dat zulks voldoende blijkt uit de uiteenzetting in hun verzoekschrift

De verzoekende partijen lichten toe dat hun perceel (met woning) in de Puchelstraat 6, paalt aan het projectperceel. Zij zetten daarnaast uiteen dat zij ingevolge de bouw van de meergezinswoning privacyhinder, geluids-, licht- en geurhinder zullen ondervinden, alsook zullen lijden onder een verlies aan (zon)licht en een verhoogde verkeersonveiligheid. Het louter feit dat de verzoekende partijen hun juridische status (eigenaars, dan wel huurders) niet verduidelijken, ontnemt hen niet het belang bij de vordering. Er wordt immers door geen van de partijen betwist dat de verzoekende partijen de bewoners zijn van de woning in de Puchelstraat 6,

De eerste tussenkomende partij duidt zelf op de inplantingsplannen het perceel van de verzoekende partijen, links van het projectgebied, expliciet aan als “*nr. 390F, Van Berlo Kristof – VE ½, De Bondt Annelies – VE ½, Puchelstraat 6, 9120 Vrasene*”, waarbij “VE” onmiskenbaar staat voor “volle eigendom”.

In het licht van de concrete omstandigheden van de zaak, maken de verzoekende partijen als bewoners van de woning van de Puchelstraat 6, minstens het bestaan van een reëel risico op inkijk en privacyhinder als gevolg van de (bewoning van de) meergezinswoning op het aanpalend perceel (drie meter van de perceelsgrens), afdoende aannemelijk en zetten op afdoende wijze uiteen welke hinder en nadelen zij vrezen te kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

3.

De excepties worden verworpen.

B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij stelt dat het verzoekschrift onontvankelijk is wegens een gebrek aan een (duidelijke) uiteenzetting van een of meerdere ‘middelen’, zoals vereist door artikel 15, eerste lid, 4° Procedurebesluit.

Zij verduidelijkt verder in haar antwoordnota wat onder een ontvankelijk middel dient te worden begrepen en stelt vast dat het verzoekschrift enkel opportunitetskritiek bevat waarbij de verzoekende partijen in essentie louter hun eigen standpunt weergeven, hetgeen niet-ontvankelijke kritiek betreft en waartegen de verwerende partij zich niet nuttig kan verweren.

2.

De eerste tussenkomende partij stelt evenzeer dat de verzoekende partijen geen middelen ontwikkelen over enige onwettigheid van de bestreden beslissing. Zij stelt vast dat het verzoekschrift slechts een beknopt geschreven betoog bevat zonder een duidelijke en gestructureerde onderverdeling tussen ‘feiten’ en ‘middelen.’ De verzoekende partijen uiten nergens wettigheidskritiek maar formuleren louter opportunitetskritiek waarbij wordt aangestuurd op een inhoudelijke herbeoordeling. De Raad is niet bevoegd zich hierover uit te spreken.

3.

Uit het betoog van de tweede en derde tussenkomende partij blijkt dat zij twee middelen in het betoog van de verzoekende partijen herkennen: een eerste middel uit de schending van de goede ruimtelijke ordening in samenhang met de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht, en een tweede middel uit een gebrekkige watertoets in samenhang met de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO en artikel 35 DBRC-decreet vernietigt de Raad een bestreden vergunningsbeslissing wanneer deze onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:

1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;

2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd;

...”

Artikel 15, 4° Procedurebesluit luidt als volgt:

“Art. 15. Het verzoekschrift bevat minstens de volgende gegevens: ...

4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen; ”

Gelet op de aangehaalde bepalingen, dienen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift verplicht minstens één (ontvankelijk) middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is. De niet-naleving van deze vereiste kan nadien niet worden geregulariseerd. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden door de bestreden beslissing.

Een verzoekende partij moet aldus in haar verzoekschrift op duidelijke en concrete wijze de aangevoerde onregelmatigheden aanduiden en daarbij aanwijzen op welke wijze de bestreden beslissing door deze onregelmatigheden wordt aangetast.

Een heldere, concreet op de bestreden beslissing toegespitste uiteenzetting van de wettigheidskritiek is een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. Het moet de andere in het debat aanwezige partijen toelaten om te begrijpen welke onregelmatigheden aan de bestreden beslissing juist verweten worden zodat zij zich daartegen kunnen verdedigen, en het moet de Raad toelaten te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een ‘onregelmatigheid’ aan te voeren, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een ‘onregelmatigheid’ worden aangevoerd, maar moet eveneens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

2.

De verzoekende partijen begeven zich in hun verzoekschrift meer dan eens op het terrein van de loutere opportuniteit zonder dat zij wettigheidskritiek formuleren, doch louter een andere visie formuleren en/of een aantal bedenkingen uiten.

De verzoekende partijen geven zodoende veelvuldig aan dat zij het inhoudelijk niet eens zijn met de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij, maar zij laten (veelal) na om aan te

geven welke bepalingen of beginselen er door de verwerende partij zouden zijn geschonden dan wel op welke wijze de bestreden beslissing die bepalingen of beginselen schendt.

Specifiek voor wat betreft het betoog in het eerste, tweede, vierde, zevende en achtste gedachtestreepje/onderdeel, alsook voor wat betreft een deel van het betoog in het derde gedachtestreepje/onderdeel komen de verzoekende partijen niet verder dan het louter weergeven van een eigen visie op de aanvraag (voornamelijk inzake de hinder en verkeersveiligheid), een aantal feitelijke overwegingen, het doen van een aantal suggesties naar de aanvrager toe (betreffende het voorzien van een afscherming, inzake de gewenste te respecteren afstand tot aan de perceelsgrenzen, het werken met een buffersysteem met vertraagde afvoer nu waterdoorlatende klinkers volgens hen “geen enkel effect” zouden hebben,...), het uiten van insinuaties inzake de intentie van de verwerende partij om “*onwetende omwonenden*” te misleiden door een vermeend te beperkte omschrijving van het voorwerp van de aanvraag op het aanplakbiljet van het openbaar onderzoek,... en dit alles zonder op concrete en heldere wijze een op de bestreden beslissing toegespitst betoog te voeren en daarbij aan te geven om welke reden de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

Het komt niet aan de Raad toe om uit een (juridisch) niet-onderbouwd betoog te pogen af te leiden welke onregelmatigheden een verzoekende partij wenst aan te voeren en zodoende zelf middelen te construeren, om deze ‘middelen’ vervolgens, op basis van de motieven van de bestreden beslissing, te beoordelen.

De uiteenzetting in voormelde onderdelen laat de Raad in het kader van zijn legaliteitstoetsing, en de verwerende partij in het kader van haar (rechten van) verdediging niet toe te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten. De Raad beschikt bovendien enkel over een wettigheidstoetsing en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing.

De exceptie van de verwerende en de eerste tussenkomende partij wordt in de aangegeven mate aangenomen.

Dit neemt niet weg dat, zoals hierna zal blijken bij “*het onderzoek van de middelen*”, in het verzoekschrift van de verzoekende partijen twee middelen kunnen worden herkend, waarover de verwerende partij in alle redelijkheid een standpunt had kunnen innemen en die in de hierna aangegeven mate alsnog voor een beoordeling binnen de wettigheidstoetsing van de Raad in aanmerking komen.

De exceptie wordt tot beloop daarvan verworpen.

4.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen putten (gelet op hun betoog in hun derde en zesde gedachtestreepje/onderdeel) kennelijk een middel uit de schending van de Algemene

stedenbouwkundige verordening Beveren (hierna: de verordening), en meer bepaald uit de schending van artikel 2.3.1 en artikel 5.2.3, §1 van deze verordening.

1.1

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel beschouwt, voeren de verzoekende partijen aan dat het project slechts een afstand van 3 meter respecteert ten aanzien van de perceelsgrens, terwijl artikel 2.3.1 van de verordening bij een gebouw met vier bouwlagen minimaal 5 meter afstand tot de perceelsgrens voorschrijft.

1.2

In wat de Raad als een tweede middelonderdeel beschouwt, voeren de verzoekende partijen aan dat er met het project slechts één parkeerplaats per woongelegenheden wordt voorzien, terwijl artikel 5.2.3, §1 van de verordening voorschrijft dat er vanaf twaalf wooneenheden per woongelegenheden 1,2 parkeerplaatsen moet voorzien worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verordening nog niet van toepassing was ten tijde van de bestreden beslissing. Zij verwijst naar de overgangsbepaling in artikel 1.1.3 van de verordening, die stelt dat de verordening van toepassing is op aanvragen die werden ingediend na de inwerkingtreding van de verordening. De verordening werd op 14 september 2018 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en is van kracht sinds 28 september 2018. De bestreden beslissing dateert van 6 september 2018.

3.

De eerste tussenkomende partij voert eenzelfde verweer als de verwerende partij.

4.

De tweede en de derde tussenkomende partij gaan hier niet op in.

Beoordeling door de Raad

Op grond van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO moet de vergunning voor het aangevraagde worden geweigerd indien dit onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. De reglementaire bepalingen opgenomen in een stedenbouwkundige verordening zijn stedenbouwkundige voorschriften als bedoeld in artikel 4.3.1, §1, 1°, a) juncto artikel 1.1.2, 13° VCRO.

De goedkeuring door de gemeenteraad van 25 juni 2018 van de “Algemene stedenbouwkundige verordening Beveren”, werd op 14 september 2018 in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt aan de bevolking (BS 14 september 2018, 71074).

Hierin wordt bepaald dat de “*verordening in werking treedt 14 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad*”, zodat het “*van kracht is vanaf 28 september 2018*”.

De verordening bepaalt het temporeel toepassingsgebied in artikel 1.1.3 als volgt:

“ ...

1.1.3. Overgangsbepaling

§1. Deze verordening is van toepassing voor alle ingediende aanvragen tot een omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen, hierna omgevingsvergunning genoemd, na de inwerkingtreding van deze algemene stedenbouwkundige verordening.

*§2. De lopende aanvragen tot omgevingsvergunning, die reeds volledig en ontvankelijk werden verklaard vóóraf aan de inwerkingtreding van deze verordening, zijn niet onderworpen aan deze verordening.
...*

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat enkel (omgevingsvergunnings)aanvragen die werden ingediend na 28 september 2018 onder het toepassingsgebied vallen van de verordening, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor de nog niet ontvankelijk en volledig verklaarde aanvragen. Aldus kan worden geconcludeerd dat ook aanvragen die voor 28 september 2018 werden ingediend, maar pas erna werden volledig en ontvankelijk werden verklaard, onder het toepassingsgebied van de verordening vallen.

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd ingediend op 1 december 2017 en volledig en ontvankelijk verklaard op 2 februari 2018. De bestreden beslissing werd genomen op 6 september 2018.

Omdat de gehele procedure werd afgewikkeld vóór de inwerkingtreding van de verordening op 28 september 2018 (en *a fortiori* reeds ontvankelijk en volledig werd verklaard), leidt het geen twijfel dat het project niet aan de stedenbouwkundige verordening diende te worden getoetst, nu deze nog niet van toepassing was.

3.
Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.
De verzoekende partijen putten (gelet op hun betoog in hun vijfde gedachtestreepje/onderdeel) kennelijk een middel uit de schending van de goede ruimtelijke ordening, in samenhang gelezen met de materiële motiveringsplicht. In essentie kaarten de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij gebruik maakt van niet-draagkrachtige motieven gezien zij verwijst naar andere meergezinswoningen in het centrum van het dorp, terwijl die niet relevant zijn voor “*deze landelijke woonzone*”.

De verzoekende partijen stellen dat het volumineuze gebouw niet thuishoort in landelijk woongebied en betogen dat de omliggende gebouwen veel minder hoog zijn en geen ‘*dergelijke meergezinswoningen*’ zijn.

Zij verwijzen naar foto’s van de Puchelstraat en Kortbroekstraat in hun bezwaarschrift (hun stuk 2).

2.
De verwerende partij meent dat de verzoekende partijen over de inpasbaarheid van het project enkel opportunistiekritiek uiten.

3.
De eerste tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partijen zich vergissen door te stellen dat het project gelegen is in landelijk woongebied. De percelen liggen volgens het gewestplan midden in het woongebied in de kern van Vrasene en enige agrarische functie is in de onmiddellijke omgeving compleet afwezig. Zij stelt dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de meergezinswoning correct heeft beoordeeld en dat de verzoekende partijen falen aan te tonen op welk punt de motivering niet afdoende of kennelijk onredelijk zou zijn.

4.

De tweede en derde tussenkomende partij menen dat de verzoekende partijen terecht aanvoeren dat de verwerende partij geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, waardoor de overheid op basis van foutieve feitelijke gegevens tot haar besluit gekomen is dat de aanvraag in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand.

De tweede en derde tussenkomende partij lichten toe dat er in de eerste plaats moet rekening worden gehouden met de bestaande feitelijke toestand, waarbij de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving determinerend is en pas daarna de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dient onderzocht te worden. Na een beschrijving van de omliggende bebouwing, stellen zij dat de verwerende partij de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen heeft laten primeren boven de toetsing aan de (onmiddellijke) omgeving, terwijl dit nochtans de basis vormt voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wat ook blijkt uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, 2° VCRO. Zij stellen dat de verwerende partij onredelijk en onzorgvuldig handelde door de in de omgeving bestaande toestand naast zich neer te leggen op grond van de motivering dat deze *“veelal ouder en niet representatief voor een toekomstige ruimtelijke ordening”* is. Zij wijzen er bovendien op dat er enkel kan worden rekening gehouden met beleidsmatige gewenste ontwikkelingen wanneer deze afdoende bekendgemaakt zijn. Tot slot kaarten zij aan dat de verwerende partij voorbijgaat aan het feit dat de meergezinswoningen (qua nokhoogte) meerdere meters hoger zijn dan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving en dat het loutere feit dat de gebouwen qua vorm vergelijkbaar zouden zijn hier geen afbreuk aan doet. De tweede en derde tussenkomende partij spreekt van een *“schaalbreuk”*, hetgeen zij reeds stelde in haar weigeringsbesluit en hetgeen ook naar voor kwam uit de vele bezwaren.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d VCRO volgt dat een vergunning moet geweigerd worden indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In de mate dat de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij kan, zonder daartoe verplicht te zijn, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en met de ingediende bezwaren en adviezen.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Zij onderzoekt 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 beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing ligt slechts voor als de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

2.

Het is aan de verzoekende partijen die de inpasbaarheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwisten om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Ze dienen op gefundeerde wijze aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

De aanvraag beoogt het bouwen van een (dubbele) meergezinswoning met 17 appartementen, 1 bovengrondse garage, 18 bovengrondse parkings en een fietsen- en vuilnisberging.

3.

Het project bestaat onder meer uit een blok A met acht wooneenheden aan de zijde van de Puchelstraat, met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 12 m (waarbij het zadeldak met helling van 45° links en rechts met 1,90 meter wordt verlaagd door een wolfseinde). De bouwdiepte bedraagt 12 meter en de breedte bedraagt 24 meter.

Daarnaast bestaat het uit een blok B met 9 wooneenheden met eveneens een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 12 m. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers links 12 meter over een breedte van 8,30 meter en voor het overige heeft blok B een diepte van 18 meter. De breedte bedraagt 21 meter. Beide blokken bestaan uit een gelijkvloers en drie verdiepingen.

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

“ ...

De bebouwing in de ruime omgeving bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een normale kroonlijsthoogte van ca. 6 m. De omgeving bestaat vooral uit eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen, dit zowel in de Kortbroekstraat, Peperdam (verlengde van de Kortbroekstraat) als in de Smisstraat. Alleen aan de noordzijde, langs de Puchelstraat, overheerst oudere bebouwing met slechts ‘anderhalve’ bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak.

(...)

De bezwaarindieners bij het openbaar onderzoek kunnen niet verwachten dat de bouwpercelen geen hedendaagse invulling zouden mogen krijgen; er zijn geen redelijke argumenten om de huidige bebouwing ten eeuwigden te ‘bevriezen’. Indien er, in plaats van de huidige dubbele meergezinswoning, éengezinswoningen zouden worden opgericht, zouden die ook een bouwprofiel met 2 volwaardige bouwlagen en een dakvolume kunnen krijgen, desgewenst eveneens met dakuitbouwen en/of uitsnijdingen.

De afname van zonlicht en natuurlijke lichtinval zou met andere woorden vergelijkbaar zijn. Waardevermindering en financiële schade zijn geen stedenbouwkundige argumenten, en de betwistingen daarover dienen te worden beslecht door de burgerlijke rechtbanken.

De aangevraagde volumes hebben een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De gebouwen worden afgewerkt met een zadeldak met een dakhelling van 45°, zij het met in de breedte beperkte dakuitbouwen en -insnijdingen. Onder het zadeldak worden er telkens twee bouwlagen ingericht met duplexappartementen.

Het college is in haar beoordeling van de aanvraag fout waar het stelt dat het bouwprofiel vier bouwlagen omvat, waardoor de aanvraag niet inpasbaar zou zijn in de omgeving én de nokhoogte zou dienen te worden beperkt tot maximum 10,70 m.

Zoals blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde plannen omvat het project telkens een gelijkvloers en verdieping, afgewerkt met een zadeldak. Het feit dat onder dak duplex woongelegenheden zijn voorzien impliceert evenwel niet dat het totale gabarit niet aanvaardbaar en inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving.

Immers bij de beide meergezinswoningen wordt een kroonlijsthoogte aangehouden van 6 m, een bouwdiepte op verdieping van 12 m en een zadeldak onder een helling van 45°.

Dergelijk bouwprofiel is zonder meer algemeen gangbaar – zoals in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar aangegeven zelfs buiten het hoofddorp Vrasene - en overeenstemmend met de meer recente, voor de gewenste ruimtelijke ordening representatieve bebouwing, o.m. in de Puchelstraat en de Haagstraat, die de verbinding vormt naar het landelijk gebied ten westen van de bouwplaats.

Ook komen in de Kortbroekstraat, Peperdam (verlengde van de Kortbroekstraat) en Smisstraat meergezinswoningen voor met een vergelijkbaar gabarit. Ook langs de Provinciale Baan bevinden zich meergezinswoningen die dan weer verder van het centrum zijn verwijderd.

Daarenboven zijn deze eengezinswoningen die zich in de onmiddellijke omgeving bevinden en gekenmerkt worden door één of anderhalve bouwlaag onder zadeldak, veelal ouder en niet representatief voor een toekomstige goede ruimtelijke ordening, met voldoende wooncomfort en goed ruimtegebruik. Hoe dan ook zijn deze woningen niet dermate bepalend voor de omgeving dat slechts éénzelfde gabarit en typologie inpasbaar is.

Het college wijkt in haar beslissing duidelijk zonder afdoend motief af van de hier gewenste ruimtelijke ordening, waarbij de nok van het dakvolume niet beperkt dient te worden, zolang de dakbasis niet groter is dan 12 m en de hellingsgraad niet groter is dan 45°, wat hier het geval is. Een dergelijk profiel is meer dan gangbaar en niet verstorend wat volumewerking betreft, onafgezien de interne inrichting ervan. Volledigheidshalve is het relevant erop te wijzen dat binnen dit gabarit een project wordt gerealiseerd met een woondichtheid van 10 woningen per hectare, hetgeen ruim lager is dan het gebruikelijk gehanteerde maximum van 15 woningen per hectare in buitengebied. Tenslotte kan erop worden gewezen dat in lengte dakuitbouwen en -insnijdingen kunnen worden aangebracht, evenwel in lengte beperkt. Dit is hier het geval. Deze uitbouwen en insnijdingen zorgen voor variatie in de gevel en bepalen in geen enkel opzicht de kroonlijst- of nokhoogte.

Verder dient er op gewezen dat tussen beide meergezinswoningen zich een cesuur bevindt, waardoor geen gesloten gevelwand wordt gerealiseerd en een grotere openheid wordt gerealiseerd. Dergelijke ruimtelijke uitbouw komt de omgeving duidelijk te goede. Indien zou worden geopteerd voor residentiële woningen in gesloten verband, zoals langs de Kortbroekstraat en de Puchelstraat én de Puchelstraat zou een veel geslotener en volumineuzer straatbeeld het gevolg zijn. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

(...)

Met betrekking tot mogelijke inkijk bij omwonenden vanuit de vierde bouwlaag, dient gesteld te worden, dat alle afstanden inzake lichten en zichten opgenomen in het B.W. gerespecteerd. Door de afstand tot de perceelsgrenzen en de afstand van de raam- en deuropeningen, wordt in de aanvraag voldoende respect betoond voor de aangrenzende eigendommen, zowel qua lichtinval, bezonning als privacy. Bovendien gaat het bijkomend

om dakvlakramen welke zich in de helling van het dak bevinden en zich situeren in de slaapkamers van de duplexappartementen. Inkijk vanuit dakvlakramen is sowieso reeds onmogelijk, dan wel beperkt. Het betreft tevens eerder passieve vertrekken, waarbij deze niet bestendig worden gebruikt en dus geen aanleiding kunnen geven tot verstoring van privacy.

...

Tegenover deze uitgebreide motivering stellen de verzoekende partijen enerzijds dat “*het volumineuze gebouw niet thuishoort in landelijk woongebied*” en dat “*de omliggende gebouwen veel minder hoog zijn en geen ‘dergelijke meergezinswoningen’ betreffen*”.

Noch daargelaten de vaststelling dat de bouwplaats niet gelegen is in een landelijk woongebied, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen hiermee louter hun eigen visie/beoordeling van een goede ruimtelijke ordening weergeven, waarbij zij menen dat het aangevraagde niet inpasbaar is in de omgeving, doch niet omschrijven waarom naar hun oordeel artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, d) VCRO en artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO zijn geschonden door de verwerende partij.

Het behoort nochtans tot de stelplicht van de verzoekende partijen om niet alleen aan te duiden dat ze van oordeel zijn dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren werd beoordeeld en dat ze daar een andere visie over hebben, maar ze moeten ook aan de hand van een beredeneerde uitleg aanduiden hoe en waarom de verwerende partij met de bestreden beslissing haar appreciatiebevoegdheid op dat punt *kennelijk* overschrijdt. Appreciatievrijheid houdt immers de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om zelf in de bestreden beslissing op te zoek te gaan op welke wijze de verwerende partij die bevoegdheid dermate zou miskennen.

Zij voeren evenmin aan dat de verwerende partij zich op foutieve feitelijke gegevens zou hebben gebaseerd, laat staan dat zij op heldere wijze uiteenzetten waaruit zulks zou blijken. De verzoekende partijen betrekken de motivering in de bestreden beslissing niet in hun betoog. De Raad gaat de bestreden beslissing niet ontleden in de plaats van de verzoekende partijen en gaat daarbij al zeker niet ambtshalve op zoek naar eventuele feitelijke onjuistheden. De Raad herhaalt dat dit tot de stelplicht van de verzoekende partijen behoort.

Dit middelonderdeel betreft aldus louter onontvankelijke opportuïteïtskritiek.

4.

Anderzijds stellen de verzoekende partijen dat “*in het arrest naar andere meergezinswoningen in het centrum van het dorp wordt verwezen, maar dat dit absoluut niet relevant is voor deze landelijke woonzone*”. Er kan worden aangenomen dat de verzoekende partijen met hun verwijzing naar “*het arrest*” eigenlijk de bestreden beslissing bedoelen, en dat dit dus een materiële misslag betreft.

Hoewel uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen de pertinentie van de motivering uit de bestreden beslissing betwisten in de mate er wordt verwezen naar meergezinswoningen in het centrum van het dorp en zij aldus de schending van de materiële motiveringsplicht inroepen, slagen zij er niet in de beweerdte schending aan te tonen.

Vooreerst is het de Raad een raadsel naar welke passage(s) uit de bestreden beslissing de verzoekende partijen precies verwijzen, nu zij zulks niet verduidelijken en nergens in de motivering van de verwerende partij wordt gesproken over “*meergezinswoningen in het centrum van het dorp*”. Evenmin kan uit hun betoog worden achterhaald welke concrete aandachtspunten/criteria de verzoekende partijen op onvoldoende wijze (want steunend op vermeend impertinente motieven) beoordeeld achten door de verwerende partij.

Bovendien beperken de verzoekende partijen zich tot de bewering dat andere meergezinswoningen in het centrum van het dorp '*niet relevant*' zijn, doch laten zij na concreet te verduidelijken/staven *waarom* deze niet relevant zouden zijn, met andere woorden waarom de verwerende partij – in het licht van het onderzoek naar het betrokken aandachtspunt/ criterium van de goede ruimtelijke ordening – kennelijk geen rekening mocht houden met deze meergezinswoningen. De Raad stipt alvast aan dat het in de eerste plaats aan de verwerende partij toekomt om te bepalen wat de relevante in de omgeving bestaande toestand is, rekening houdend met de concrete gegevens van het dossier en afhankelijk van de aandachtspunten/criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij beschikt ter zake over een appreciatiebevoegdheid.

Aldus toont de verzoekende partij niet aan dat het oordeel van de verwerende partij dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijk ordening, gesteund is op niet-afdoende (impertinente) motieven. Zij toont evenmin aan dat de verwerende partij foutief, of op kennelijk onredelijke wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

7.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Het verwerpen van de vordering van de verzoekende partijen heeft tot gevolg dat de verzoekende partijen als de ten gronde in het ongelijk gestelde partijen moeten worden aangeduid en dat de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, ten bedrage van 400 euro, ten hunnen laste blijven.

3.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, blijven ten laste van de tussenkomende partijen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partijen kunnen moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat ze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tweede en derde tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 december 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH