

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0383
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0739-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Alex VERMEULEN2. mevrouw Anne-Marie GOYVAERTS <p>vertegenwoordigd door advocaat Danny PAUWELS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2220 Heist-op-den-Berg, Broekstraat 4</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUTTE vertegenwoordigd door advocaat Maarten VAN DER AA, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2580 Putte, Waversesteenweg 812. de bvba REAL ESTATE FUTURUM vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 juli 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018. Met een aangetekende brief van 18 augustus 2018 vorderen de verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging van dezelfde beslissing.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte van 29 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de bouw van een appartementsgebouw aan de Hoogstraat met zeven woongelegenheden, van een appartementsgebouw aan de Jozef Weynsstraat met vier woongelegenheden, en van een verbonden parkeerkelder, na afbraak van de bestaande woningen en garages, op de percelen gelegen te 2580 Putte, Hoogstraat 15 en 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 153D2 en 153C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 26 februari 2019 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 februari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 26 februari 2019 toe in de debatten.

2.

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing wordt met het arrest van 7 augustus 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1164 verworpen.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

3.

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt met het arrest van 20 november 2018 met nummer RvVb-S-1819-0323 verworpen.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

4.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in. Het administratief dossier werd in kort geding neergelegd. De eerste en tweede tussenkomende partij dienen elk een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 juli 2019.

Advocaat Roel GRANT, die *loco* advocaat Danny PAUWELS voor de verzoekende partijen verschijnt, en advocaat Christophe SMEYERS, die voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De eerste tussenkomende partij verschijnt schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Artikel 77, derde lid van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker aan de wederantwoordnota aanvullende, geïnventariseerde overtuigingsstukken kan toevoegen als hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift ingediend werd of als ze noodzakelijk zijn in de repliek op de antwoordnota van de verwerende partij of op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij.

In vergelijking met de inventaris bij het verzoekschrift voegen de verzoekende partijen de stukken A1 tot en met 11 bij hun toelichtende nota. Met uitzondering van stuk 11 bevinden de stukken zich in het administratief dossier.

Stuk A11 betreft een ongedateerd deskundigenverslag van een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de aanvraag voor de beplantingen langs de erfscheiding. De verzoekende partijen verantwoorden niet waarom het niet mogelijk was om al een deskundigenverslag bij het verzoekschrift te voegen.

2.

Het aanvullend stuk wordt uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De tweede tussenkomende partij dient op 22 september 2017 bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw aan de Hoogstraat met zeven woongelegenheden, van een appartementsgebouw aan de Jozef Weynsstraat met vier woongelegenheden, en van een verbonden parkeerkelder, na afbraak van de bestaande woningen en garages, op percelen gelegen te 2580 Putte, Hoogstraat 15 en 17.

De aanvraag beoogt, na de sloop van de bestaande bebouwing, de oprichting van een meergezinswoning met drie bouwlagen en daarboven een teruggetrokken penthouse onder plat dak aan de Hoogstraat. Aan de Jozef Weynsstraat wordt de bouw van een meergezinswoning met twee bouwlagen en daarboven een teruggetrokken penthouse onder plat dak aangevraagd. De twee meergezinswoningen worden over de gehele lengte van het perceel, met inrit langs de Jozef Weynsstraat, door een ondergrondse parkeerruimte met elkaar verbonden.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 oktober 2017 tot en met 23 november 2017 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De eerste tussenkomende partij verleent op 29 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 13 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 9 mei 2018 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 beslist de verwerende partij op 17 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

Een meergezinswoning is in principe bestaanbaar met het woongebied.

Er zijn geen gedetailleerde bouwvoorschriften van toepassing, dus ook geen bouwoverschrijdingen (volgens analyse van architect van beroepers). Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening verder.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Wat de overdimensionering van de regenwaterputten en het in vermindering brengen van 280m² dakoppervlakte betreft:

Volgens de aanstiplijst hemelwater mag er voor elke woning met een hemelwaterput 60m² van de dakoppervlakte afgetrokken worden voor de berekening van het infiltratievolume. (dit geldt voor elke kleine woning met een hemelwaterput van 5.000 liter) Bij dit project waar er reeds voor 55.000 liter aan hemelwaterputten werd voorzien, kunnen we er van uitgaan dat deze bijna nooit gaan gevuld zijn, omwille van het hergebruik. Als we er van uitgaan dat ze voor 80% gevuld zijn, wil dit zeggen dat er bij hevige regenval een extra buffer van meer dan 11.000 liter in de hemelwaterputten aanwezig is. Bij een dakoppervlakte van 365,2m² wil dit dus zeggen dat er per m² ongeveer 30 liter water mag vallen vooraleer de hemelwaterputten gevuld zijn en beginnen overlopen naar de infiltratie. Dit zal maar een beperkt aantal keer per jaar gebeuren. Daarom is de extra vermindering van 280m² van punt 25 uit de aanstiplijst verdedigbaar.

Door de vraag van het gemeentebestuur voor een extra dik groendak, 50 à 60cm wordt de hoeveelheid hemelwater dat vanop dit groendak naar de infiltratie geleid wordt nog beperkter. Volgens de aanstiplijst hemelwater mag er voor het oppervlak van het groendak, de te infiltreren oppervlakte gehalveerd worden. Dit is dus 164,5m² in plaats van 329,0m². Het hemelwater dat op de verhardingen valt en rechtstreeks naar de infiltratie loopt bedraagt 204,8m². Dit geeft een totaal van 369,3m². Voor een infiltratievolume van 10.000 liter betekent dit ongeveer 27 liter hemelwater per m² vooraleer de infiltratie volgelopen is en de noodoverloop naar de riolering in werking treedt. Ter info: per jaar valt er in onze streken per m² tussen 750 en 850 liter hemelwater. Bij een hevig onweer kan dit oplopen tot 80 liter per m². Het is duidelijk dat bij deze zulke omstandigheden de noodoverloop naar de riolering in werking komt.

Door de grote hemelwateropvang van 55.000 liter, door het extra dikke groendak en door de grote infiltratiebuffer kan de omgeving er zeker van zijn dat dit project niet zal leiden tot wateroverlast voor de burelen. Het groendak wordt ten opzichte van de buurpercelen met een betonnen opstand afgewerkt zodanig dat het hemelwater dat op het groendak valt, nooit tot op de buurpercelen geraakt.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

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

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

(...)

Voorwaarden dienen voldoende precies te zijn.

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden gepreciseerd op de plannen. De plannen, waaronder een groenplan, die daartoe ter verduidelijking in beroep worden bijgebracht, worden aan de vergunning gehecht.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits het opleggen van voorwaarden.

(...)

Omschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in de dorpskern van de deelgemeente Beerzel.

De omgeving wordt gekenmerkt door zowel aaneengesloten bebouwing, als gekoppelde bebouwing.

De bebouwing bestaat uit zowel één- als meergezinswoningen, handelspanden en verschilt zowel qua functie, stijl en als in volumetrie: 2 of 3 bouwlagen al dan niet met zadeldak.

De Hoogstraat verbindt de Mechelbaan (N15) met het centrum van Beerzel. Deze straat kent heel wat doorgaand verkeer. De Jozef Weynsstraat is van een heel andere orde waar enkel plaatselijk verkeer aanwezig is.

De functie van een meergezinwoning, zowel langs de Hoogstraat als langs de Jozef Weynsstraat, is inpasbaar.

Het project is gelegen in de dorpskern van Beerzel, een deelgemeente van Putte. In de Hoogstraat komen aan de overzijde, maar ook aan dezelfde zijde op ca. 30m van het project, nog meergezinswoningen voor. Voor de zijde van de Jozef Weynsstraat zijn er precedents even ver of verder van de kern: een meergezinscomplex in de Jozef Weynsstraat nr. 28 en 30 en 1 precedent in de Albert Gysbrechtsstraat.

De schaal en het ruimtegebruik zijn eveneens aanvaardbaar langs beide zijden.

In de Hoogstraat komen allerhande stijlen (zadeldak, plat dak), functies (eengezins- en meergezinswoningen, maar ook winkels en restaurants) en bouwhoogtes (ook 4

bouwlagen, 3 bouwlagen met een 4de verdieping onder zadeldak) voor. De aanvraag heeft 3 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping onder plat dak. De rechtsaanpalende bebouwing in de Hoogstraat vertoont 3 bouwlagen onder zadeldak en gaat verder naar rechts over in 4 bouwlagen onder zadeldak (Van Loock). Pal aan de overzijde staan ook gebouwen met 4 bouwlagen. De aanvraag heeft een hoogte van 11,69m en sluit rechts aan op een woning van 10,35m die naar de rechterzijde toe zelf nog 1,5m hoger wordt opgetrokken. De woningen aan de overzijde zijn eveneens ca. 12m. De bouwdiepte meet 15m op de 3 bouwlagen (15,29m schuin gemeten) en 9m voor de teruggetrokken dakverdieping, terwijl de linksaanpalende iets meer dan 17m diep is en de rechtsaanpalende een variërende bouwdiepte heeft van 13m tot meer dan 30m. Het is dus niet correct te stellen dat hier bouwvoorschriften gelden die een maximale bouwdiepte van 15m opleggen. De onmiddellijke omgeving is doorslaggevend voor deze toets.

De Jozef Weynsstraat is kleinschaliger, maar vertoont eveneens een verschil in functies, bouwstijlen en hoogtes. Hier staan vaak ook nog garages als achterzijde van de bebouwing, zoals de te slopen garages in de aanvraag. Omwille van de ligging in de kern, dienen deze achteraanzichten volwaardige vooraanzichten te worden. De aanvraag heeft hier 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping onder plat dak. Links en rechts staan garages. Verderop links staat een riante woning met 3 volwaardige bouwlagen. Aan de andere zijde van de Jozef Weynsstraat heeft het reeds aangehaalde appartementencomplex ook 3 volwaardige bouwlagen. De hoogte van al deze woningen is dan ook nagenoeg gelijk.

Omwille van het zuinig ruimtegebruik is een ondergrondse parking en vergroening van de schaarse openruimte in de kern aangewezen. De tuinzone boven de ondergrondse parking dient dan ook als een intensief groendak aangelegd te worden, eveneens met verticale groenstructuren. Daartoe is een substraatdikte van 250mm voor grassen en kruiden een minimale vereiste, voor struiken en (kleine) bomen is een substraatdikte van 500 - 600mm (en meer voor kleine bomen) noodzakelijk. Binnen de (dak-)tuinaanleg kunnen plaatselijke verhogingen geïntegreerd worden om dit mogelijk te maken waardoor verschillende daktuintypes (variërend van extensief tot intensief met bomen en struiken) mogelijk zijn. De in de aanvraag beoogde substraatdikte is ontoereikend om een daktuin aan te leggen en te behouden (voorziene dikte voor isolatie, drainagelaag en substraat samen is 32cm, wat een substraatdikte van ongeveer 10 à 15cm geeft).

De aangepaste plannen in beroep voorzien echter in een grotere substraatlaag waardoor de zone echt als een tuinzone kan aangelegd en onderhouden worden. Deze aangepaste plannen dienen dan ook toegepast te worden. Voorgaande dient dus als vergunningsvoorwaarde te worden opgelegd.

De aanvraag voorziet in meer eigentijdse architectuur en is qua stijl en variatie in overeenstemming met de in de omgeving aanwezige gebouwen.

De aanvraag heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact op het functioneren van het centrum.

Voor centraal gelegen gebieden wordt algemeen een norm vooropgesteld van minimaal 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid, op het eigen terrein op te vangen en wanneer dit technisch haalbaar is bij voorkeur ondergronds te voorzien.

Door het ondergronds opvangen van de parkeergelegenheden kan de impact van parkeren op de omgeving verkleind worden (minder slaande deuren, minder verstoring, kleinere bebouwde en verharde oppervlakte, enz.). De ondergrondse parkeerplaats verbindt beide gebouwen met elkaar. De ondergrondse garage dient wel te worden aangepast in de zin

dat de bovenkant van het groendak gelijk met het bestaande maaiveld moet worden aangelegd.

Voor de 11 appartementen kunnen hier 11 auto's worden geparkeerd en er is plaats voor het stallen van 33 fietsen. Aan de parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheid wordt voldaan.

De inrit van deze ondergrondse parkeerplaats wordt via de Jozef Weynsstraat georganiseerd, langs linkse zijde tov. het nieuwe pand. De inrit betreft geen inpandige inrit. Een ontsluiting van het project naar de Jozef Weynstraat geniet ifv. verkeersafwikkeling de voorkeur. Een ontsluiting naar de Hoogstraat zou bijkomende conflicten thv het voetpad kunnen genereren. De bijkomende wagens die niet op het eigen terrein kunnen opgevangen worden, kunnen parkeren op het plein aan de parochiezaal op ongeveer 100m van de voorliggende locatie. Ook openbaar vervoer en winkels en horeca zijn hier in de buurt aanwezig.

De hinder is niet overdreven.

De afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek worden aangehouden, inkijk vanuit de terrassen tot een minimum beperkt omdat de terrassen deels binnen het bouwvolume in het midden van de bebouwing voorzien worden. De invloed op de bezonning is minimaal gezien de oostelijke oriëntatie van het pand ten opzichte van de beroepers.

Voor de niet stedenbouwkundige aspecten - zoals de uitvoering van de aanvraag - wordt verwezen naar de regels van de kunst en de verantwoordelijkheden van de bouwheer, architect en aannemer dienaangaande.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoekschriften tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als de eigenaars van de woning op het aanpalende perceel aan de Hoogstraat 19-21 en stellen dat zij in die hoedanigheid belang hebben bij het beroep. Het kan volgens hen niet worden betwist dat het vergunde bouwproject een belangrijke impact heeft op onder andere de privacy en het uitzicht. Bovendien brengen de werkzaamheden onvermijdelijk schade toe aan hun tuin.

2.

De eerste tussenkomende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid op. Zij doet gelden dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift de hinder als gevolg van de bestreden beslissing onvoldoende waarschijnlijk maken, en de aard en omvang ervan onvoldoende concreet omschrijven. Ook het oorzakelijk verband tussen de uitvoering van de vergunning en de hinder die

zij zouden ondervinden, wordt volgens de eerste tussenkomen­de partij niet concreet toegelicht. De vage opmerkingen in het verzoekschrift kunnen niet volstaan.

De tweede tussenkomen­de partij werpt een gelijk­luidende exceptie van niet-ontvankelijkheid op.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derden beroep te kunnen instellen, komt het de verzoekende partijen toe om aannemelijk te maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden, in overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) in zijn toepasselijke versie. Een geloofwaardig gemaakt risico op hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de bestreden vergunning volstaat.

De bestreden beslissing vergunt de bouw van twee meergezinswoningen, een aan de Hoogstraat en de andere aan de Jozef Weynsstraat. De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van de woning die onmiddellijk paalt aan de vergunde meergezinswoning aan de Hoogstraat. De tweede tussenkomen­de partij geeft als aanvrager in haar schriftelijke uiteenzetting (p. 6-8) een gedetailleerde beschrijving van die meergezinswoning, dat wil zeggen een gebouw met drie bouwlagen en een dakappartement, een voorgevelbreedte van 14,20 meter, een bouwdiepte van vijftien meter op het gelijkvloers, eenzelfde bouwdiepte -de terrassen niet meegerekend- op de eerste en tweede verdieping, en van negen meter op de dakverdieping.

Welbeschouwd zijn niet de hinder of nadelen die de verzoekende partijen aanvoeren onwaarschijnlijk te noemen. Het zijn de excepties die onwaarschijnlijk zijn.

2.

De excepties worden verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ZESDE EN NEGENDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1.

In een zesde middel voeren de verzoekende partijen aan:

“ ...

Verweerster benadrukt in de bestreden beslissing dat er geen gedetailleerde bouwvoorschriften van toepassing zijn en er dus ook geen bouwoverschrijdingen mogelijk zouden zijn.

Zonder enige motivering laat zij dus de duidelijke uiteenzetting van de architect van verzoekers (stuk 3, bijlage 13), zoals benadrukt in het aangetekend schrijven van hun raadsman van 8 mei 2018 (stuk 5), volledig buiten beschouwing.

Nochtans werd daarin terecht gewezen op het belang van het gewoonterecht en de gebruiken. Tot recent was dat in de bebouwde kom 13 m op het gelijkvloers, nu, met de verdichting is dit 15 m.

Alle referentieprojecten, wat betreft de recente nieuwbouw, zowel binnen de bouwblok als buiten het bouwblok hebben een bouwdiepte beperkt tot 15 m. Het mag dus duidelijk zijn dat deze norm wel degelijk gehanteerd wordt, ook door de gemeente Putte.

Dat het megalomane Investeringsproject hiermee geen rekening moet houden (15m29 + 2m uitkragende terrassen langs achter + uitkraging aan voorzijde over stoep), is een schending van het gelijkheidsbeginsel.

Hetzelfde geldt voor de bouwvrije zijstrook van 3 m, aan de kant van verzoekers, die wel degelijk gerespecteerd zou moeten worden aan de kant van de Jozef Weynsstraat (zowel bovengronds als ondergronds), terwijl hier – volgens de afgeleverde vergunning – over het volledige perceel en de volledige breedte mag worden bebouwd.

Hoewel verzoekers zowel in hun initiële bezwaar in de fase van het openbaar onderzoek (stuk 1, punt 2.d) als in hun beroepschrift tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (stuk 3, randnummer 72 tem 75), alsook in hun repliek op de nota van de aanvrager (stuk 5, randnummer 12) gewezen hebben op de vereiste van het behouden van een bouwvrije strook, werd hier keer op keer aan voorbijgegaan. Tot driemaal toe schriftelijk aangehaald; steeds genegeerd (behalve dan gedeeltelijk door de GSA die in zijn verslag tot 2 maal toe de suggestie maakt om het ondergrondse volume in te perken, zodat meer afstand genomen kan worden van de perceelsgrens, maar dat vervolgens bij het opleggen van concrete voorwaarden lijkt te zijn vergeten...). Dit maakt een flagrante schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel uit.

Ook een inrit van een ondergrondse garage dient binnen de bouwblok gelegen te zijn en mag niet in de bouwvrije zijstrook gecreëerd worden.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vereist in de eerste plaats dat de voorschriften of gebruiken voor iedereen gelijk zijn. Naast schending van het gelijkheidsbeginsel wijzen verzoekers hier dus ook op een onaanvaardbare beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De overheid moet ervoor zorgen dat de lasten of nadelige gevolgen van een overheidsbesluit voor een burger niet zwaarder zijn dan het algemeen belang van het besluit (= evenredigheidsbeginsel), wat hier duidelijk niet het geval is.

De impact die dit project zal hebben op verzoekers (reeds erkende vernietiging taxushaag + tuin, privacy, uitzicht, waarde perceel...) is niet in verhouding tot de meerwaarde die de volledige onderkeldering van het perceel met zich meebrengt, terwijl er een voor de hand liggend alternatief is (...).

...

1.2.

In een negende middel stellen de verzoekende partijen:

“ ...

Verzoekers wijzen tot slot enkele fouten aan in de bestreden beslissing, waaruit blijkt dat geen zorgvuldig onderzoek naar feiten en belangen heeft plaatsgevonden en die dus niet anders dan als een schending van de zorgvuldigheidsplicht gecategoriseerd kunnen worden:

- *Er ligt een petitie voor met maar liefst 603 handtekeningen in plaats van 502 (zie bijlage bij stuk 1). Zowat de hele buurt heeft deze petitie 'tot behoud van huidig dorpszicht Beerzel Hoogstraat – Geen hoogbouw – Geen mega-project in dorpskern' dus getekend.*
- *De Jozef Weynsstraat bevat in het relevante segment géén meergezinswoningen! Enkel in het eerste gedeelte van de straat en dus in de dorpskern bevinden zich twee aanpalende meergezinswoningen (stuk 3, bijlage 11). Bij de beoordeling moet echter in eerste instantie rekening worden gehouden met de onmiddellijke omgeving (vaststaande rechtspraak van de Raad + Arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608)). Waar de GSA initieel nog opmerkte “de bouw van een meergezinswoning is in dit segment van de Jozef Weynsstraat dan ook vreemd aan de bestaande typologie en functie” en verder dat “een eengezinswoning eerder aangewezen is aan de zijde van de Jozef Weynsstraat” (stuk 2) werd deze functie als meergezinswoning door verweerster ten onrechte als inpasbaar beschouwd.*
- *De balkons aan de achterzijde Hoogstraat komen aan de zijde Hoogstraat 13 te kort tegen de perceelgrens, nl. minder dan 1m (zie inplantingsplan), terwijl dit volgens de beoordeling van verweerster in overeenstemming met de normen (dus minstens 1m90) zou zijn.*

Verzoekers kunnen dan ook alleen maar vaststellen dat hier allerm minst sprake is van een overheid die haar besluit zorgvuldig voorbereid[t] en zorgvuldig onderzoek doet naar feiten en belangen, noch van een deugdelijke besluitvorming.

...

2.1.

De eerste tussenkomende partij antwoordt op het zesde middel dat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening terecht de onmiddellijke omgeving als doorslaggevend beschouwd heeft. Om die reden kan de aanvraag worden aanvaard.

2.2.

Bij het negende middel hebben de verzoekende partijen volgens de eerste tussenkomende partij geen belang. Bovendien zijn de aangehaalde punten niet van die aard, dat ze aanleiding kunnen geven tot de vernietiging.

3.1.

In antwoord op het zesde middel benadrukt de tweede tussenkomende partij vooreerst dat de vergunningverlenende overheid over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt om een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen, en de Raad enkel over een marginaal toetsingsrecht. Dat laatste houdt in dat de Raad in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de overheid van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of ze die correct beoordeeld heeft en of ze in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Hij mag zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bestuur stellen. De tweede tussenkomende partij citeert rechtspraak van de Raad van State en de Raad waaruit dat blijkt. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet de overheid in overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO rekening houden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

Vervolgens vestigt de tweede tussenkomende partij de aandacht op de devolutieve werking van het administratief beroep. De deputatie onderwerpt de aanvraag aan een volledig nieuwe

beoordeling, zowel naar legaliteit als opportuniteit, zonder zij daarbij verplicht is om de opgeworpen beroepsargumenten punt voor punt te beantwoorden.

In de bestreden beslissing is de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitgegaan van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. De tweede tussenkomende partij citeert de motivering in de bestreden beslissing betreffende de bouwdiepte. Die beoordeling is afdoende concreet, waardoor de verwerende partij in alle redelijkheid heeft kunnen besluiten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Een verzoeker die opwerpt dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is, moet die schending met concrete gegevens aantonen. Volgens de tweede tussenkomende partij laten de verzoekende partijen dat na.

3.2.

Op het negende middel antwoordt de tweede tussenkomende partij dat de vermelding van 502 in plaats van 603 ondertekenaars van de petitie louter een materiële vergissing is. Een dergelijke vergissing is niet van die aard, dat zij aanleiding kan geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Wat de meergezinswoning aan de Jozef Weynsstraat betreft, herinnert de tweede tussenkomende partij opnieuw aan de ruime beoordelingsvrijheid van de vergunningverlenende overheid, de draagwijdte van het marginaal toezicht door de Raad en de in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO besloten plicht van het bestuur om in zijn appreciatie de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand in ogenschouw te nemen.

De tweede tussenkomende partij citeert de motivering in de bestreden beslissing die getuigt van de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van de meergezinswoningen. Zij betoogt dat de verzoekende partijen enkel opportuiniteitskritiek daarop geven. Minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat het standpunt van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn. De tweede tussenkomende partij wijst op haar uitvoerige nota die zij als verweer tegen het administratief beroep van de verzoekende partijen ingediend heeft. Die nota was onderdeel van het debat en is dus een deel van de materiële motivering.

De tweede tussenkomende partij ontkent vervolgens de verzoekende partijen het belang bij hun kritiek op de afstand van de balkons aan de achterzijde van de Hoogstraat tot het perceel aan de Hoogstraat 13. De verzoekende partijen zijn woonachtig aan de Hoogstraat 19-21 en worden dus niet door de beweerde onwettigheid benadeeld.

Louter ondergeschikt stelt de tweede tussenkomende partij dat vergunningen onder voorbehoud van burgerlijke rechten verleend worden. Dat blijkt ook met zoveel woorden uit artikel 4.2.22, eerste lid VCRO, dat het vergunningverlenend bestuur verbiedt om zich uit te spreken over (de draagwijdte van) burgerlijke rechten. Betwistingen over zakelijke rechten behoren op grond van artikel 144 van de Grondwet tot de rechtsmacht van de burgerlijke rechtbanken. De tweede tussenkomende partij wijst op rechtspraak van de Raad. Gelet op artikel 4.2.22 VCRO en die rechtspraak mag de verwerende partij zich bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet over burgerlijke rechten uitspreken, dus evenmin over de afstandsregels voor lichten en zichten uit artikel 678 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Ten overvloede betoogt de tweede tussenkomende partij dat er aan alle relevante bepalingen voldaan is. De betrokken aanpalende burens hebben geen beroep ingesteld. De eigenaars van de woning aan de Hoogstraat 13 hebben de aanvraag overigens voor akkoord ondertekend.

4.1.

Op het verweer tegen het zesde middel antwoorden de verzoekende partijen in hun toelichtende nota dat de verwerende partij uit de afwezigheid van gedetailleerde bouwvoorschriften blijkbaar besluit dat alles toegelaten is. Zonder enige motivering laat zij de duidelijke uiteenzetting van hun architect volledig buiten beschouwing. Daarin wordt er nochtans terecht op het belang van het gewoonterecht en de gebruiken op het vlak van bouwdiepte gewezen. Volledigheidshalve merken de verzoekende partijen op dat de verwijzing naar gebouwen in de omgeving die dieper komen maar er al meer dan vijftig jaar staan, niet relevant is. Als bouwvergissingen als voorbeeld voor een goede ruimtelijke ordening genomen worden, is alles mogelijk. Bovendien zijn die gebouwen veel lager gebouwd en minder imposant.

Hetzelfde geldt voor de bouwvrije strook van drie meter die ook aan de kant van de Jozef Weynsstraat wel degelijk gerespecteerd zou moeten worden, zowel bovengronds als ondergronds. Volgens de afgegeven vergunning mag daar over het volledige perceel en de volledige breedte worden gebouwd. In hun bezwaarschrift, hun administratief beroepschrift en hun replieknota van 8 mei 2018 hebben de verzoekende partijen daar telkens op gewezen. Dat was tevergeefs, afgezien van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die tot tweemaal toe de suggestie gedaan heeft om het ondergrondse volume in te perken zodat er meer afstand tot de perceelgrens zou ontstaan, maar daar finaal bij het formuleren van concrete voorwaarden aan voorbijgegaan is. Dat bezwaar gaat volgens de verzoekende partijen tot de fundamenteën van de zaak. De complete negatie ervan maakt een flagrante schending van het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel uit, in het bijzonder in het licht van de eis in de rechtspraak dat de motivering in een vergunningsbeslissing des te nauwkeuriger moet zijn als er over bepaalde zaken van de aanvraag ernstige twistpunten tijdens de administratieve vergunningsprocedure gerezen zijn.

4.2.

Op het verweer tegen het negende middel antwoorden de verzoekende partijen in hun toelichtende nota dat de tweede tussenkomende partij de relevantie van de petitie probeert onderuit te halen door te wijzen op enkele handtekeningen van bewoners in andere gemeenten. Los van de vaststelling dat het gros van de ondertekenaars in Beerzel woont, gaat het erom dat het om regelmatige bezoekers van het dorp gaat die evengoed bekommerd zijn over het uitzicht ervan.

Voorts herhalen de verzoekende partijen dat de Jozef Weynsstraat in het relevante segment geen meergezinswoningen kent. Enkel in het eerste gedeelte van de straat en dus ver in de dorpskern, maar niet in het relevante bouwblok, bevinden er zich twee meergezinswoningen. De verzoekende partijen wijzen erop dat zij dat in hun administratief beroep (bijlage 11 bij het beroepschrift) gevisualiseerd hebben. De verwerende partij gaat voorbij aan haar plicht om in de eerste plaats rekening te houden met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen betwisten dat hun argumentatie als loutere "opportuniteitskritiek" afgedaan mag worden. Zij citeren uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder de beoordeling dat de bouw van een meergezinswoning in dit segment van de Jozef Weynsstraat vreemd is aan de bestaande typologie en functie. Ten onrechte heeft de verwerende partij een meergezinswoning op die locatie als inpasbaar beschouwd.

De verzoekende partijen herhalen dat de balkons aan de zijde van de Hoogstraat 13 te dicht bij de perceelgrens staan, terwijl dat volgens de beoordeling door de verwerende partij in overeenstemming met de normen (dus minstens 1,90 meter) zou moeten zijn. Dat betekent opnieuw minder privacy voor de verzoekende partijen en getuigt van een foutieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen vestigen er daarbij de aandacht op dat de tweede tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting haar verweer ter zake in haar verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure niet hernomen heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen expliciteren in de middelen geen rechtsregel die geschonden zou zijn. Niettemin blijkt uit hun betoog duidelijk dat zij het onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening aan de orde stellen, dat in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO verplicht gesteld wordt. De tussenkomenende partijen hebben dat in hun verweer ook zo begrepen.

2.

De eerste tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen geen belang bij het negende middel hebben. Welke redenen zij daarvoor heeft, houdt zij voor zich. Alvast de kritiek dat de meergezinswoning aan de Jozef Weynsstraat, als onderdeel van een ondeelbaar bouwproject, niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving is, dient het belang van de verzoekende partijen als omwonenden bij het beroep.

3.

Tot de gronden van weigering van een stedenbouwkundige vergunning die in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO opgesomd worden, behoort de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld, onder meer het beginsel dat de beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan.

Het vergunningverlenend bestuur beschikt binnen de perken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften over een discretionaire bevoegdheid om de vereisten van een goede ruimtelijke ordening te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats van die van het bestuur stellen. Hij kan in de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht enkel onderzoeken of het vergunningverlenend bestuur zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft. Dat houdt in dat hij nagaat of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

4.

Het is geen geschilpunt dat de bouwplaats niet ligt binnen de perimeter van een gebied dat door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning geordend wordt. Er bestaan geen stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht worden de goede ruimtelijke ordening te vertolken. Dat betekent dat de verwerende partij binnen de grenzen van de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan discretionair beoordeelt of de aanvraag al dan niet de toets aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Ten onrechte betogen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing de argumentatie in hun administratief beroepschrift en de bijgevoegde nota van 22 februari 2018 van hun architect (bijlage 13 “overschrijden bouwzone” bij het beroepschrift) onbeantwoord laat, namelijk dat de aanvraag de “voorschriften” betreffende de bouwdiepte overschrijdt, en dat de inrit en de ondergrondse garage zich bovendien in de “bouwvrije zijstrook” van drie meter bevinden en om die reden niet voldoen aan de “geldende verordeningen”. Er bestaan geen verordenende voorschriften die de bouwdiepte regelen of bouwvrije stroken instellen. Bij ontstentenis van gedetailleerde voorschriften heeft de verwerende partij dat in de bestreden beslissing rechtmatig als een zaak van goede ruimtelijke ordening beschouwd.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel schendt, dragen zij de bewijslast om dat met precieze en concrete gegevens aan te tonen. Dat vereist dat de verzoekende partijen het bestaan bewijzen van andere beslissingen van de verwerende partij waarmee de bestreden beslissing vergeleken kan worden en waaruit een ongelijke behandeling blijkt. De verzoekende partijen verstrekken daarvan geen begin van bewijs.

Waar de verzoekende partijen de verwerende partij onzorgvuldigheid verwijten omdat zij het in de bestreden beslissing heeft over 502 in plaats van 603 buurtbewoners die het gezamenlijk bezwaarschrift ondertekend hebben, verliezen zij zich in ongeloofwaardige kritiek. Een dergelijke onnauwkeurigheid maakt geen objectieve onregelmatigheid uit.

5.

De verzoekende partijen worden wel gevolgd voor zover zij de deugdelijkheid van de beoordeling van de inpasbaarheid van de meergezinswoning aan de Jozef Weynsstraat in de onmiddellijke omgeving betwisten. Die kritiek vindt steun in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die de bedoelde meergezinswoning aan een onderscheiden ongunstige beoordeling onderworpen heeft. Het advies, dat in de collegebeslissing van 29 januari 2018 geciteerd wordt, beschrijft de Jozef Weynsstraat, anders dan de Hoogstraat, als “een rustige woonstraat met binnen dit segment van de straat uitsluitend ééngezinswoningen, in open en halfopen verband”. De bouw van een meergezinswoning in dat segment van de straat wordt vreemd aan de bestaande typologie genoemd. Om die reden pleit het advies voor een eengezinswoning aan die zijde van de Jozef Weynsstraat, minimaal voor een aanpassing die resulteert in niet meer dan een woongelegenheden op het gelijkvloers. Daaraan wordt het voorgestel gekoppeld om het ondergrondse volume en de rijstrook te beperken, en zodoende tot een ruimere afstand tot de perceelgrenzen te komen en de impact op de omliggende percelen te beperken.

De verzoekende partijen hebben in administratief beroep (bijlage 11 bij het beroepschrift) die kritiek en het bedoelde segment van de straat gevisualiseerd, en de ligging van de bouwplaats aanschouwelijk gemaakt ten opzichte van de omgevingsreferenties die de verwerende partij in de bestreden beslissing hanteert, namelijk de meergezinswoning aan de Albert Gysbrechtsstraat 32 en de meergezinswoning aan de Jozef Weynsstraat 28-30. In zoverre zij zich van die referenties bedient, laat de verwerende partij de ordening in de ruimere omgeving op de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats voorgaan.

Daaruit volgt dat ook het herhaaldelijk geformuleerd bezwaar van de verzoekende partijen tegen het volume van de ondergrondse parking, als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening dan, niet afdoende beantwoord is. De keuze voor een ondergrondse parking om reden van zuinig ruimtegebruik is een opportunistische keuze die op zichzelf redelijk is. Daarmee is het volume nog niet verantwoord. De capaciteit van de parking staat in functie van het aantal woongelegenheden. In zoverre de inpasbaarheid van de meergezinswoning aan de Jozef Weynsstraat niet verantwoord is, is in het verlengde daarvan het volume van de parkeerkelder evenmin verantwoord.

6.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VIII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet wordt het rolrecht van het verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en de vernietiging, en van het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd. De gezamenlijke rolrechten bedragen 800 euro.

De tussenkomende partijen werden al in de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verwezen.

De eerste tussenkomende partij werd al in de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing verwezen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUTTE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba REAL ESTATE FUTURUM is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw aan de Hoogstraat met zeven woongelegenheden, van een appartementsgebouw aan de Jozef Weynsstraat met vier woongelegenheden en de aanleg van een verbonden parkeerkelder, na afbraak van de bestaande woningen en garages, op de percelen gelegen te 2580 Putte, Hoogstraat 15 en 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 153D2 en 153C2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht bepaald op 800 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot vernietiging, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing en vernietiging, bepaald op 200 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF