

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0037 van 29 september 2015
in de zaak RvVb/1415/0581/SA/0566

In zake:

1. de heer **Pascal DE VISSCHER**
2. mevrouw **Evi PINTENS**
3. de heer **Said AZMANI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Koenraad VAN DEN BERGH**
2. mevrouw **Kristel MERTENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tom SWERTS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 april 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs van 1 december 2014 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van twee gekoppelde woningen (halfopen bebouwing).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Brandstraat 14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 566 Z en 566 Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 september 2015, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES, die loco advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Tom SWERTS, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 16 van het DBRC-decreet verhindert, bij regelmatige oproeping, de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Koenraad VAN DEN BERGH en mevrouw Kristel MERTENS verzoeken met een aangetekende brief van 24 juli 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 17 augustus 2015 de tussenkomende partijen toegelaten tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is echter alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dit niet zo.

IV. FEITEN

Op 17 september 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUURS een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van twee gekoppelde woningen (halfopen bebouwing)”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan ‘Mechelen’ gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn eveneens deels gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Den brand fase 2', goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 28 juli 2011, meer bepaald in een gebied voor 'groene ruimte met waterbeheersfunctie'.

De percelen zijn niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs verleent op 1 december 2014 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

Overeenstemming met dit plan:

De voorliggende aanvraag betreft het oprichten van twee woningen, gevat in één bouwproject, op een deel van een terrein van circa 34 are waarop één woning is gebouwd.

In 1964 is deze woning gebouwd gericht naar de Brandstraat. Het woonuitbreidingsgebied is geordend door de beide goedgekeurde RUP's.

Het terrein heeft een dergelijke grootte dat de invulling achteraan met een projectje, bestaande uit twee halfopen bebouwingen aanvaardbaar is. Dit is in overeenstemming met de gewestplanbestemming en werd afgetoetst bij stedenbouwkundig attest, referte 2012/7, standpunt college in zitting van 29 oktober 2012. Dit standpunt werd op 31 oktober 2012 aangetekend overgemaakt aan de provinciale administratie van ruimtelijke ordening. Gelet op de datum van het ontvangstbewijs, 8 oktober 2014, was dit attest nog geldig. Bovendien zijn de kenmerken en omstandigheden van de site ad hoc ongewijzigd, zodat het ingenomen standpunt kan behouden blijven. De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende plannen.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: het oprichten van twee gekoppelde woningen op een voldoende groot deel van een bebouwd terrein binnen een door drie straten afgebakend deel van een woonuitbreidingsgebied dat door twee gerealiseerde (goedgekeurd) en uitgevoerde (reeds een twintigtal gebouwde woningen) RUP's is geordend, is functioneel inpasbaar. De aanvraag ligt aan een volledig uitgeruste openbare weg.

- mobiliteitsimpact: het oprichten van twee extra woningen binnen het aanwezige stratenpatroon, dat nu ongeveer 45 gebouwde en potentiële woningen bedient, zal de bestaande verkeersafwikkeling niet nadelig beïnvloeden en nauwelijks een invloed hebben op het functioneren van dit relatief klein inbreidend woongebied. Er wordt geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit veroorzaakt.

- schaal: de woningen worden opgetrokken binnen een voorzien bouwblokje op 5,5

meter achter de rooilijn. De afstand tot de linkse perceelsgrens bedraagt 3 meter. Aan de westzijde behoudt de omschrijvende vierhoek een afstand van 5,09 meter tot het aanpalend perceel, terwijl de voorgestelde te bouwen hoekpunt op 5,93 meter afstand tot dit perceel gesitueerd is. De schaal van het voorgestelde volume is geënt op de voorgestelde bebouwing binnen de RUP's en is beperkt tot de klassieke twee bouwlagen met zadeldak voor wat betreft halfopen bebouwingen. De constructie onder dak springt ruim 1,5 meter naar binnen ten opzichte van de zijgevels. De afstand van de constructies, evenwijdig met de gezamenlijke perceelsgrens, bedraagt minimaal 10 meter voor de noordelijkst gelegen woning, en de tuindiepte van de zuidelijkst gelegen woning heeft een tuinstrook van minimaal meer dan 20 meter. In deze situatie en met deze configuratie is dit aanvaardbaar daar de achterliggende percelen over gelijkaardige tuinen beschikken met grootteorde van circa 12,58 meter vanaf de maximale bouwdiepte.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: loten halfopen bebouwing met de voorgestelde inplanting en afmetingen, beide met een oppervlakte van bijna 5 are (483 m² en 496 m²) zijn qua ruimtegebruik en invulling op het perceel aanvaardbaar. De bouwdichtheid is aanvaardbaar qua densiteit, daar zonder dat uitrusting, wegenis en nutsvoorzieningen, moet gebouwd worden een densiteit van de grootteorde 15-20 woningen per ha wordt gerealiseerd.

- visueel-vormelijke elementen: de aanvraag richt zich volledig op de vorm- en materiaaltaal van de recent gebouwde woningen binnen de RUP's, zowel naar vorm als naar materiaalgebruik, nl. lichtgrijze en zwartgrijze gevelstenen en donkergrijze leien, vorm twee bouwlagen onder zadeldak.

- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.

- het bodemreliëf: het profiel van de terreindoorsnede wordt niet gewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de beide zijgevels op de verdieping en zolderpartij hebben geen raamopeningen, zodat, hoewel de afstanden tot de perceelsgrenzen beduidend meer bedragen dan 1,9 meter en dus rechtstreekse zichten toelaten, er zich geen privacyproblemen stellen. De zichten vanaf de achtergevels zijn alle op meer dan 5 meter van de achterste perceelsgrens gesitueerd en variëren op de verdieping van circa 9 meter tot circa 18 meter, wat qua privacy aanvaardbaar is. Er worden geen terrassen of dagdagelijks bruikbare zones voorzien op de verdieping. Binnen deze context is het ontwerp aanvaardbaar.

Aanwezige baangracht.

Volgens de geldende inzichten van het polderbestuur en de gemeente kan per kavel een breedte van 6 meter overwelfd worden. Hier wordt een technische overwelfing voorgesteld van circa 7,5 meter (met afgewerkte kopmuurtjes), zodat hierbinnen de voorgestelde ontsluiting (breedte van de gekoppelde opritten) van 6,44 meter voor beide opritten kan gerealiseerd worden.

Er kan akkoord gegaan worden met deze beperkte noodzakelijke ontsluitende overwelfing die de basisstructuur en functie van de groene ingang (G3 van het RUP) respecteert en het vastgelegde conceptidee niet fundamenteel aantast door enerzijds de totale lengte (circa 85 meter) van dit deeltje G3 slechts over een minimale lengte, klassiek 12 meter, hier te beperken tot circa 7,5 meter. De ontwaterende functie wordt

niet aangetast en het totaalbeeld van groene ingang wordt behouden.

Watertoets:

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid behoort het tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden.

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit. Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

Er is voldaan aan gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 5000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 2088 liter.

Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toilet en een dubbeldienstkraan ifv de tuin. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de te verharden oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod: *niet van toepassing*

Algemene conclusie:

Het project integreert zich op een aanvaardbare wijze in de omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

Perceel 566 Z dient steeds als groene ruimte behouden en hier kan geen enkele constructie opgericht worden, enkel aanplanten zijn toelaatbaar.

De gekoppelde opritten, totale breedte 6,44 meter, dienen strikt beperkt tot deze breedte.

De opritten uit te voeren in waterdoorlatende klinkers.

*Afvalwaters apart aansluiten op het vuilwatersysteem (niet op RWA),
...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 en 29 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 februari 2015 als volgt dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT : niet OK

...

De aanvraag is niet in overeenstemming de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied.

- *Krachtens artikel 5.6.6, §2 VCRO kan alleen een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van woningen in een woonuitbreidingsgebied worden verleend aan andere dan sociale woonorganisaties en sociale huisvestingsmaatschappijen, wanneer de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.*

-> Bij gebreke daarvan zijn de bepalingen van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit van toepassing.

- *Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit is dus van toepassing en bepaalt: De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*
- *Het gaat om een particuliere aanvraag en het gaat niet om groepswooningbouw.*
 - *In het grond- en pandendecreet wordt een definitie van groepswooningbouw opgenomen, namelijk: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.*
 - *Volgens de omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit is groepswooningbouw het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen die één samenhangend geheel vormen.*
 - *Vervolgens wordt dit begrip verder ingevuld door de rechtspraak.*
 - *De Raad oordeelde recent: "Eén vrijstaand gebouw met twee woonentiteiten is een individueel bouwproject en kan niet beschouwd worden als groepswooningbouw, zoals bedoeld in art. 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit." (RVVB, nr. A/2014/0310 van 29 april 2014).*

In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag werd het voorwerp van de aanvraag beschreven als "het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen en 2 autobergingen". Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat het één vrijstaand gebouw is met twee woonentiteiten.
 - *Blijft nog de voorwaarde inzake "tegelijk oprichten". De Raad oordeelde reeds: "Er bestaat geen zekerheid dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, aangezien er geen garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden." (RvVB, nr. A/2013/0606 van 15 oktober 2013). In huidige aanvraag worden deze garanties niet geboden.*

- *De gekoppelde woningen zijn evenmin gelegen binnen een goedgekeurd RUP.*

Het is precies over deze percelen dat de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

- *Ook het feit dat het woonuitbreidingsgebied in zijn geheel beschouwd reeds bijna volledig is gerealiseerd door middel van RUP's doet geen afbreuk aan de vaststelling dat voor het betrokken gedeelte nog niet over de ordening is beslist.*
- *In ondergeschikte orde wordt er ook nog meegegeven dat ook het gedeelte van de omzendbrief van 8 juli 1997 aangaande de restpercelen in woonuitbreidingsgebied werd vernietigd. Deze bepalingen kunnen dan ook onmogelijk ingeroepen worden als beoordelingskader.*

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende RUP Den Brand fase 2.

- *De hoek van het perceel van de aanvraag is volgens het RUP gelegen in artikel 7: 'groene ruimte met waterbeheersfunctie'.*
 - *De zone heeft een landschappelijk karakter en is geënt op de structuur van de Vijverbosloop.*
 - *Verder in de voorschriften staat ook bij beheer: als onderdeel van het openbaar domein zal de gemeente instaan voor het groen- en waterbeheer van deze zone.*
 - *Uit alle voorschriften blijkt duidelijk dat het een openbaar domein moet zijn, wat bovendien beheerd en onderhouden moet worden door de gemeente.*

-> Het perceel kan niet bij de tuin van de aanvraag betrokken worden aangezien het niet geprivatiseerd kan worden omwille van de geldende voorschriften. De noodzakelijke waterbeheersfunctie van het aanpalend RUP wordt zo niet meer gegarandeerd.

-> De inrichting als particuliere tuin bij huidige aanvraag is totaal in strijd met de voorschriften van het RUP.

- *Ook de inbuizing van de Vijverbosloop is niet in overeenstemming met het geldende RUP.*
 - *De waterloop wordt nu wel ingebuisd in functie van de toegang van deze nieuwe gebouwen.*
 - *In ondergeschikte orde werden er geen gegevens verstrekt door de aanvrager van de vergunning aangaande diameter, materiaal, ... van de inbuizing.*

De verkavelingsvergunningsplicht is van toepassing voor deze aanvraag.

- *Aangezien de aanvraag geen groepswoningbouw is (zie eerdere motivering), diende de aanvraag voorafgegaan te worden aan de verkavelingsvergunningsplicht conform art. 4.1.1.14° VCRO.*

- *Op de plannen staat een duidelijke perceelsverdeling opgetekend dat er eveneens op wijst dat een verkavelingsvergunning vereist is.*

Het afgeleverde stedenbouwkundig attest is niet bindend voor de deputatie.

- *Er is hierbij geen beoordeling gebeurd door de deputatie. Stedenbouwkundige attesten bieden enkel de garantie dat de gemeente, die ze heeft afgeleverd, zich hieraan houdt bij de navolgende vergunningsaanvraag.*
- *Er bestaan geen beroepsmogelijkheden voor stedenbouwkundige attesten.*
- *Bovendien kan men afwijken van stedenbouwkundige attesten indien zulks blijkt uit adviezen of bezwaren (i.c. beroepen).*
- *De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen worden tegengesproken indien het is aangetast door manifeste fouten (i.c. de strijdigheid met het gewestplan).*
- *Tenslotte stemt de aanvraag niet geheel overeen met het vergunde stedenbouwkundig attest.*

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- ***Omgeving:*** *De aanvraag is gelegen in Puurs, meer bepaald in de wijk Puurs Heide, bestaande uit eengezinswoningen 2 bouwlagen schuin dak. Gebied grotendeels geordend door RUP's.*
- ***Geen negatieve mobiliteitsimpact:*** *slechts 2 woningen.*
- ***Ongunstig ruimtegebruik:***
 - ***Er werd geen 3m afstand gevrijwaard ten aanzien van openbare groene ruimte.*** *Overal in de omgeving wordt 3m gerespecteerd ten aanzien van elke perceelsgrens bij open of halfopen bebouwing.*
 - ***Als we deze bepaling doortrekken is het perceel waarop de halfopen woning wordt opgericht te grillig qua vorm en omwille van deze reden niet inpasbaar.*** *Het perceel zou dan ook slechts een breedte hebben van 3,22m aan de straatzijde wat te weinig is en niet in overeenstemming is met de omgeving. Ook de trapeziumvormige kavel geeft aan dat de perceelsconfiguratie niet in overeenstemming is met de omgeving waar rechte percelen en perceelsgrenzen worden nagestreefd.*
- ***De aangehaalde hinderaspecten aangaande de rechtstreekse zichten en de privacyhinder zijn niet vreemd aan een woonomgeving zoals deze te Puurs.***
 - *Alle afmetingen en afstanden naar rechtstreekse inkijk in de woning of de aanpalende percelen werden nageleefd.*

- *In de woningen van de aanpalenden zal er geen verlies zijn van licht, in de wintermaanden zal er wel verlies optreden van rechtstreeks zonlicht in de tuinen van deze woningen. Deze lichthinder zal zich echter beperken tot de achterste delen van de tuinen en dit enkel in de wintermaanden.*

Het verlies aan rechtstreeks zonlicht is dan ook minimaal en eigen aan een woonomgeving zoals deze van de omgeving Koewei.

- *Negatieve impact op het waterbeheer, geënt op de Vijverbosloop: De openbare groene ruimte met waterbeheersfunctie binnen het aanpalende RUP De Brand wordt met huidige aanvraag gewoon geprivatiseerd als tuin. Dit kan niet aanvaard worden.*

...

Na de hoorzitting van 3 maart 2015 beslist de verwerende partij op 9 april 2015 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

9. BEOORDELING:

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

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woonuitbreidingsgebied.

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

De aanvraag is in overeenstemming de gewestplanbestemming, het gaat om een particuliere aanvraag en het gaat om groepswoningbouw.

Krachtens artikel 5.6.6, §2 VCRO kan alleen een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van woningen in een woonuitbreidingsgebied worden verleend aan andere dan sociale woonorganisaties en sociale huisvestingsmaatschappijen wanneer de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie. Bij gebreke daarvan zijn de bepalingen van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit van toepassing.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit is dus van toepassing en bepaalt:

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

Groepswoningbouw is bepaald in de bijhorende omzendbrief d.d. 8 juli 1997: "groepswoningbouw is het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen die één samenhangend geheel vormen". Dit is in casu het geval.

Volgens het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Den Brand fase 2 situeert de aanvraag zich in groene ruimte met waterbeheersfunctie en is hiermee in overeenstemming.

De aanvraag is voor een beperkt gedeelte ervan, de linkse hoek van het perceel, gelegen in het RUP Den Brand fase 2. De aanvrager voorziet een groenzone in het gedeelte van dit perceel.

De hoek van het perceel is volgens het RUP gelegen in artikel 7: 'groene ruimte met waterbeheersfunctie (categorie wonen)'. De zone heeft een landschappelijk karakter en is geënt op de structuur van de Vijverbosloop. Verder in de voorschriften staat ook bij beheer: als onderdeel van het openbaar domein zal de gemeente instaan voor het groen- en waterbeheer van deze zone.

Ook de inbuizing van de Vijverbosloop is in overeenstemming met het geldende RUP. In het RUP staat opgenomen: 'de Vijverbosloop mag niet ingebuisd worden en de oevers worden met zwakke taluds, van maximaal 20% helling, uitgewerkt.' De waterloop wordt nu wel ingebuisd in functie van de toegang van deze nieuwe gebouwen. De inbuizing heeft een breedte van 6,44m, en is dan ook slechts beperkt, waardoor het aanvaardbaar is.

De Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 4 juli 2013 is van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake het opvangen van hemelwater. Er wordt per woning een hemelwaterput voorzien van 5000 liter met herbruik en vervolgens een infiltratievoorziening van 3,34m² met een buffercapaciteit van 2088 liter.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Er werd rekening gehouden met het eerder verkregen stedenbouwkundig attest waarmee de aanvraag in overeenstemming is.

De aanvraag doorstaat de watertoets:

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

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

Het project voorziet het 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 d.d. 5 juli 2013.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

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

De aanvraag is functioneel inpasbaar want deze wordt ingeplant in een omgeving louter bestaande uit eengezinswoningen.

De aanvraag is gelegen in Puurs, meer bepaald in de wijk Puurs Heide. De aanvraag is voorzien ten zuiden van het centrum van de gemeente en in de ruime omgeving van de aanvraag is het fort van Liezele gelegen.

De omgeving laat zich kenmerken door zuivere woningbouw met enkel eengezinswoningen in de onmiddellijke nabijheid. De achterliggende zone van het goed is geordend door middel van twee recente RUP's Den Brand, fase 1 en 2. In dit RUP komen hoofdzakelijk gesloten en enkele halfopen woningen voor, telkens met 2 verdiepingen en onder een schuin dak. De bouwdiepte is hier meestal beperkt tot een 12-tal meter en de tuinstroken bedragen een 10-tal meter in de diepte. De woningen hebben meestal een bouwbreedte rond de 6 à 7m. De oude schil rondom bestaat uit in hoofdzaak vrijstaande gebouwen met ook een enkele rij gesloten bebouwing. De bebouwing hier is heterogeen en bestaat uit 1 a 2 bouwlagen en zowel plat als schuin dak.

De aanvraag bestaat uit 2 woningen en wordt ingeplant in een zone enkel bestaande uit eengezinswoningen.

Er is geen negatieve mobiliteitsimpact door de inplanting van 2 eengezinswoningen.

De aanvraag voorziet in inbandige parkeerplaatsen en kan dus in de eigen parkeerbehoefte voorzien, dit op het eigen terrein. De bestaande wegenis kan deze, weliswaar beperkte, extra verkeersbewegingen perfect opvangen, waardoor de aanvraag geen belasting zal betekenen op de bestaande verkeersstromen.

De schaal van de voorziene woningen is in overeenstemming met de schaal van de overige bebouwing in de omgeving.

Het type woningen en de vormgeving ervan is afgestemd op de voorschriften van de woningen in het aanpalende RUP, Door de toepassing van een beperkt volume met plat dak aan de zijanten van het hoofdvolume geeft men deze gebouwen een eigentijds karakter. Zowel de bouwhoogte, de dakhelling, de bouwdiepte als de breedte zijn volledig in overeenstemming met de overige bebouwing in dit, in realisatie zijnde, binnengebied.

Het ruimtegebruik is inpasbaar aangezien de afstanden ten aanzien van de zijdelingse perceelgrenzen worden gerespecteerd. Ten aanzien van de zone gelegen in het RUP, tevens een apart kadastraal perceel, wordt er een bouwvrije strook van 1,38 meter voorzien. In het RUP en in de omliggende straten wordt overal telkens een minimale bouwvrije strook van 3 meter opgelegd en toegepast. Daar het aparte kadastrale perceel een openbare functie heeft, of moet hebben, dient dit steeds als een aparte entiteit te worden beschouwd, doch kan er daardoor afgeweken worden van de meest voorkomende 3 meter.

Als we deze bepaling doortrekken, is het perceel, waarop de halfopen woning wordt opgericht, grillig qua vorm. Het perceel heeft slechts een breedte van 3,22m aan de straatzijde, wat weinig is, maar door het openbare groen ernaast komt dit niet zo voor.

Ten aanzien van de waterloop nr. 11, de Vijverbosloop, wordt er steeds een minimale bouwvrije afstand van 5m toegepast. Dit is in overeenstemming met de wetgeving aangaande de bouwvrije afstanden van deze waterlopen.

Visueel-vormelijk stemt de aanvraag overeen met de bebouwing in de omgeving van de aanvraag en is dus inpasbaar.

Het gebouw, bestaande uit 2 bouwlagen en schuin dak, is perfect inpasbaar in de omgeving. Ook de gebruikte materialen zijn duurzaam, esthetisch en inpasbaar in de omgeving. De gevel wordt opgericht in een combinatie van zwartgrijze gevelsteen en lichtgrijze gevelsteen. Het dak wordt volledig bedekt met donkergrijze leien waardoor er één uniform geheel wordt bekomen.

De aangehaalde hinderaspecten aangaande de rechtstreekse zichten en de privacyhinder zijn niet vreemd aan een woonomgeving zoals deze te Puurs. Alle afmetingen en afstanden naar rechtstreekse inkijk in de woning of de aanpalende percelen werden conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek gerespecteerd. Ten aanzien van de percelen van Branderveld wordt er steeds een minimale afstand gehanteerd van 5,93m. De gelijkvloerse terrassen worden dicht tegen de perceelgrens voorzien, maar dit wordt steeds zo toegepast bij gekoppelde of halfopen bebouwingen, ook zo bij de woningen Branderveld.

In de woningen van de aanpalende zal er geen verlies zijn van licht. De nieuwe woningen staan op min. 5,93m van de perceelgrens en hebben een maximale nok van 10,15m. Met de tuinen van de aanpalende is elke woning op minimaal 19 meter gelegen van de mogelijk achterste bouwlijn van de woningen Branderveld. Aangezien de nieuwe woningen zich pal in het zuiden bevinden, zal er dus zelfs bij de laagste zonnestand geen verlies zijn aan natuurlijk zonlicht. In de wintermaanden zal er wel verlies optreden van rechtstreeks zonlicht in de tuinen van deze woningen. Deze lichthinder zal zich echter beperken tot de achterste delen van de tuinen en dit enkel in de wintermaanden. Door de oriëntatie van de nieuwe woningen, de mogelijke zonnestanden en de afstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen zal de hinder in de tuinen dus maar beperkt zijn en zich

*enkel kunnen voordoen tijdens de wintermaanden. Het verlies aan rechtstreeks zonlicht is dan ook minimaal en eigen aan een woonomgeving zoals deze van de omgeving Koewei.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij, noch de tussenkomen de partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van excepties belet niet dat de Raad de ontvankelijkheid van een beroep onderzoekt.

De Raad oordeelt echter dat dit onderzoek alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

In hun schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomen de partijen expliciet dat zij de met de bestreden beslissing vergunde werken niet zullen uitvoeren in afwachting van een uitspraak door de Raad over de vordering tot vernietiging.

Tijdens de openbare terechtzitting van 15 september 2015 verklaart hun raadsman dat de tussenkomen de partijen er zich toe verbinden niet te starten met de uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning tot de Raad zich definitief heeft uitgesproken over de vordering van de verzoekende partijen tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Alhoewel het voornemen van de tussenkomen de partijen om de bestreden beslissing niet uit te voeren op zichzelf de nadelige gevolgen, die de verzoekende partijen met de vordering tot schorsing willen voorkomen, niet wegneemt, kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer dit voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect heeft.

Het tijdens de openbare terechtzitting door de raadsman van de tussenkomen de partijen bevestigd standpunt van de tussenkomen de partijen om de bestreden beslissing niet uit te voeren in afwachting van een uitspraak door de Raad over de vordering tot vernietiging, impliceert dat er momenteel geen hoogdringendheid is.

De verzoekende partijen behouden echter het recht om in elke stand van het geding, en voor zover er nieuwe gegevens zijn die indruisen tegen voormeld standpunt van de tussenkomen de partijen, opnieuw de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te vorderen.

Omwille van de concrete omstandigheden en het tijdens de openbare terechtzitting bevestigd standpunt van de tussenkomende partijen, oordeelt de Raad dat niet voldaan is aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat er geen hoogdringendheid is, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS, Eddy STORMS