

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0700
in de zaak met rolnummer 1415/0220/A/3/0212

Verzoekende partij	mevrouw Katrien TIEREN vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Philippe MAEREVOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUTTE vertegenwoordigd door advocaat Nick SCHELLEMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2580 Putte, Waversesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte van 23 juni 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van twee appartementen na sloop bestaande woning op een perceel gelegen te 2580 Putte, Alice Nahonstraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 385B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 februari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 5 mei 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 november 2016.

Advocaat Pieter THOMAES *loco* advocaat Stijn VERBIST voert het woord voor de verzoekende partij en advocaat Nick SCHELLEMANS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 13 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 2 appartementen na sloop bestaande woning”* op een perceel gelegen te 2580 Putte, Alice Nahonstraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 385B.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart 2014 tot en met 25 april 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de gemeente Putte adviseert op 18 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 juni 2014 :

“...

1. Er wordt bijgevolg 1 parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien, wat niet voldoet aan de minimum voorwaarden voor de gemeente Putte, waarbij 1 parkeergelegenheid/woongelegenheid een absoluut minimum is. Het gemiddeld autobezit in Vlaanderen is 1,7 wagens per gezin wat reeds ruimer is dan de door de gemeente gevraagde parkeerplaats per woongelegenheid. Algemeen wordt aanvaard dat door het voorzien van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid de parkeerdruk voldoende op het eigen perceel wordt opgevangen.

2. Het gelijkvloers wordt tot 17 m diepte voorzien. Gezien de zeer beperkte diepte van het perceel (max. 19,14 m) blijft er een buitenruimte over op het gelijkvloers tussen 1,59 m en 2,14 m diep tussen achtergevel en achterste perceelsgrens over een breedte van ongeveer 6,71 m. Dit wordt volledig als terras aangelegd. Hierdoor is er geen ruimte meer voor tuin met groenaanleg en wordt het volledige perceel verhard.

De in dit project voorziene bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers en 15 m op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping wordt door de aanvragers gemotiveerd door het linkse bouwproject. Dit perceel is

echter dieper waardoor er toch een tuin + parking kan voorzien worden. Maximaal dienen alle niveaus (gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping), behalve voor het penthouse met teruggetrokken volume, achteraan van een gelijke bouwdiepte te voorzien, in dit geval max. 15 m. Hierdoor kan er een absolute minimum van groen voorzien worden (ongeveer 4 m diepte) met buitenruimte. Het kan niet de bedoeling zijn om het hele perceel te verharderen. Er dient een tuinzone aangelegd te worden die effectief als tuin (patio) met voldoende aanplantingen wordt gebruikt en gehandhaafd.

Wanneer het aantal woongelegenheden wordt afgestemd op de beschikbare ruimte op het perceel, komt de maximumcapaciteit van dit perceel op 1 woongelegheden neer.

3. Binnen het vergunningenbeleid wordt de optie genomen te streven naar minimale gevelbreedtes van 10 m voor meergezinswoningen. De voorgevelbreedte bij het voorliggend project is ongeveer 6 m waardoor dit niet voldoet aan dit principe. Daarbij wordt gesteld dat meergezinswoningen op een kleinere perceelsbreedte dan 10 m de ruimtelijke draagkracht te zeer zouden schaden. Zo kan o.m. niet gegarandeerd worden dat per woongelegheden een parkeerplaats kan voorzien worden, het straatbeeld zal beperkt dreigen te worden tot enkel poorten en deuren wat als evolutie niet gewenst is. Er dient evenzeer plaats te blijven voor ééngezinswoningen binnen het morfologisch weefsel van de kern."

...

De tussenkomen partij sluit zich bij de bezwaren van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan en weigert op 23 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 25 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomen partij bevestigt naar aanleiding van het administratief beroep op 8 september 2014 haar eerder ingenomen standpunt. Zij stelt daarbij nog het volgende:

"...

Parkeergelegenheid:

- Het college is van oordeel dat de voorgestelde oplossing om op een afstand van 130m 2 autostaanplaatsen te voorzien geen duurzame oplossing biedt. Het elders voorzien van van parkeerplaatsen maakt dat er weldegelijk een bijkomende druk zal ontstaan op het openbaar domein al was het maar voor kort parkeren.*
- Bij het naastgelegen project is weldegelijk rekening gehouden met 1 parkeerplaats per woongelegheden. Het gelijkheidsbeginsel is daarom niet geschonden.*

Perceelsbreedte en -diepte:

- Bij het recente vergunningenbeleid wordt gesteld dat voor het oprichten van een meergezinswoning naar een minimale gevelbreedte van 10m dient te worden gestreefd. Dit principe werd reeds verankerd in het RUP 'Alice Nahon' dat het zuidwestelijk kwadrant van de kern van Putte omvat. Ook het project links van de aanvraag voldoet aan dit principe.*
- Met de stelling dat groenaanleg geen nut heeft, geven de beroepers te kennen geen oog te hebben op woonkwaliteit.*
- Binnen het gangbare vergunningenbeleid wordt standaard gesteld dat er minimaal een tuinzone dient voorzien te worden van 10m.*

- *Het college stelt dat het beperken van de bouwdiepte van het gebouw tot op 15m een pragmatisch alternatief is. De verwijzing naar de toegelaten bouwdiepte van de linkerbuur niet relevant omdat dit perceel veel dieper is.*
 - *Één bouwproject dient afgestemd te worden op de beschikbare ruimte.*
- ...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 september 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“...

Het eigendom is gelegen midden in het centrum van de gemeente Putte, tegenover de Kerk.

Handelszaken en openbaar vervoer zijn in de onmiddellijke nabijheid gelegen.

Op het plein voor het eigendom is een parking gelegen, die op vrijdag gebruikt wordt voor de markt.

De percelen in de omgeving zijn bijna allemaal volledig dicht gebouwd of volledig verhard, zonder tuinen. Enkel in het midden van het bouwblok tussen Alice Nahonstraat, Mechelsebaan en Liersebaan is een kleine groene oase gelegen met enkele hoogstammige bomen.

Het eigendom maakt deel uit van een gesloten bouwblok. Het bestaande bouwprofiel is 2 bouwlagen met zadeldak. Dit bestaande profiel wordt onderbroken door het rechtse hoekperceel met 3 bouwlagen en zadeldak. Recent werd links een aanvraag goedgekeurd met 4 bouwlagen en plat dak.

In de omgeving zijn woningen en meergezinswoningen gelegen. Midden in de dorpskern zijn meergezinswoningen zeker inpasbaar.

De aanvraag voorziet 1 parkeerplaats op het eigen perceel (carport vooraan). Bijkomend wordt een overeenkomst bijgevoegd voor de aankoop van 2 ondergrondse parkeerplaatsen die gelegen zijn in een nieuwbouwproject op 130 m van het perceel van de aanvraag.

De gemeente Putte stelt dat:

- *Minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheden op het eigen perceel dient te worden voorzien om het openbaar domein niet te belasten.*
- *De parkeerplaatsen op 130 m van de aanvraag volgens de gemeente niet voldoende duurzaam zijn en de aanvraag zal leiden naar kort parkeren in de omgeving. De draagkracht van de omgeving wordt hierdoor verder onder druk gezet. Volgens de gemeente dient de aanvrager het parkeren op eigen perceel om de parkeerproblematiek binnen de perken te houden.*
- *In de omgeving zijn vele gebouwen (appartementen, winkels en horeca) die geen parkeerplaatsen op eigen terrein hebben.*

In feite ligt het betrokken perceel pal in het centrum van de gemeente Putte. Horeca, handel, diensten, openbaar vervoer zijn allemaal aanwezig in de onmiddellijke omgeving. De appartementen zijn voorzien van liften, waardoor deze perfect kunnen gebruikt worden door een publiek die auto 's weinig of niet gebruiken.

Het lijkt dat de parkeerproblematiek eerder veroorzaakt is door het gebrek aan parkeerbeleid door de gemeente. De gemeente toont niet aan waarom parkeerplaatsen op 130 m geen duurzame oplossing kunnen zijn. Het is echter niet aan een aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning om de parkeerproblematiek op te lossen. Dit is de bevoegdheid van de gemeente en dient te worden vastgelegd in een parkeerverordening.

De voorgestelde oplossing met 1 parkeerplaats op het eigen perceel en 2 parkeerplaatsen in een in de nabijheid gelegen gebouw is aanvaardbaar voor een gebouw met een ligging in de dorpskern.

Het gebouw wordt voorzien met het zelfde profiel als het nieuwbouwproject links van het betrokken perceel. Hierdoor wordt een gebouw opgericht met 4 bouwlagen.

De gemeente wil blijkbaar inbreiding realiseren, maar maakt geen keuze tussen 3 of 4 bouwlagen, plat of schuin dak. De gemeente stelt dat 'het recente vergunningenbeleid' voor het oprichten van een meergezinswoning naar een minimale gevelbreedte van 10 m dient te worden gestreefd. Deze visie wordt ook niet gesteund door een beleidsdocument. De gemeente refereert naar een RUP 'Alice Nahon' dat niet geldig voor het bestaande perceel, noch de omgeving er van.

Deze minimum breedte wordt bovendien niet opgelegd voor eengezinswoningen.

Het is zonder beleidsdocument niet duidelijk waarom dit onderscheid dient te worden gemaakt, temeer dat de links aanpalende appartementen individueel minder dan 6 m breed zijn.

Het perceel wordt bijna volledig bebouwd. De bouwdiepte is gelijkaardig als het recente vergunde linker gebouw. In het bouwblok hebben de meeste gebouwen geen buitenruimte op de gelijkvloers.

Op de gelijkvloers van het project worden enkel 2 slaapkamers voorzien. Er is een buitenruimte voorzien van 2 meter die zorgt voor voldoende licht- en luchttoevoer voor slaapkamers. De woonruimte bevindt zich op de eerste verdieping en heeft een voldoende groot terras met kwalitatieve buitenruimte. Het bovenste appartement beschikt over terrassen aan voor en achterzijde.

Conclusie:

Het ontwerp past zich aan met het linker in aanbouw zijnde gebouw. De vooropgestelde oplossing voor het parkeren is aanvaardbaar in de dorpskern. Het project is aanvaardbaar gelet op de ligging en de aanpalende gebouwen.

...

Na de hoorzitting van 23 september 2014 verwerpt de verwerende partij op 25 september 2014 het beroep en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

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.

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

Het eigendom is gelegen midden in het centrum van de gemeente Putte, tegenover de Kerk.

Handelszaken en openbaar vervoer zijn in de onmiddellijke nabijheid gelegen.

Op het plein voor het eigendom is een parking gelegen, die op vrijdag gebruikt wordt voor de markt. De percelen in de omgeving zijn bijna allemaal volledig dicht gebouwd of volledig verhard, zonder tuinen. Enkel in het midden van het bouwblok tussen Alice Nahonstraat, Mechelsebaan en Liersebaan is een kleine groene oase gelegen met enkele hoogstammige bomen.

Het eigendom maakt deel uit van een gesloten bouwblok. Het bestaande bouwprofiel is 2 bouwlagen met zadeldak. Dit bestaande profiel wordt onderbroken door het rechtse hoekperceel met 3 bouwlagen en zadeldak. Recent werd links een aanvraag goedgekeurd met 4 bouwlagen en plat dak.

In de omgeving zijn woningen en meergezinswoningen gelegen. Midden in de dorpskern zijn meergezinswoningen zeker inpasbaar.

De aanvraag voorziet 1 parkeerplaats op het eigen perceel (carport vooraan). Bijkomend wordt een overeenkomst bijgevoegd voor de aankoop van 2 ondergrondse parkeerplaatsen die gelegen zijn in een nieuwbouwproject op 130 m van het perceel van de aanvraag.

De gemeente Putte stelt dat:

- Minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheden op het eigen perceel dient te worden voorzien om het openbaar domein niet te belasten.*
- De parkeerplaatsen op 130 m van de aanvraag volgens de gemeente niet voldoende duurzaam zijn en de aanvraag zal leiden naar kort parkeren in de omgeving. De draagkracht van de omgeving wordt hierdoor verder onder druk gezet. Volgens de gemeente dient de aanvrager het parkeren op eigen perceel om de parkeerproblematiek binnen de perken te houden.*

De deputatie volgt de gemeente hierin.

Het gebouw wordt voorzien met het zelfde profiel als het nieuwbouwproject links van het betrokken perceel. Hierdoor wordt een gebouw opgericht met 4 bouwlagen.

De gemeente stelt dat in 'het recente vergunningbeleid' voor het oprichten van een meergezinswoning naar een minimale gevelbreedte van 10 m dient te worden gestreefd. De gemeente refereert naar een RUP 'Alice Nahon' dat niet geldt voor het kwestieuze perceel, maar wel kan gebruikt worden als richtlijn.

De deputatie volgt de visie van de gemeente.

Het perceel wordt bijna volledig bebouwd. De bouwdiepte is gelijkaardig als het recente vergunde linker gebouw. In het bouwblok hebben de meeste gebouwen geen buitenruimte op de gelijkvloers.

De gemeente stelt dat steeds werd geadviseerd om het gebouw te beperken tot 15 meter bouwdiepte. De referentie van het aanpalende gebouw dat wel tot 17 m diepte werd bebouwd is niet correct omdat dit perceel dieper is en omdat op de gelijkvloers handelspanden werden voorzien.

Op de gelijkvloers van het project worden enkel 2 slaapkamers voorzien. Er is een kleine buitenruimte voorzien van 2 meter die zorgt voor voldoende licht- en luchttoevoer voor slaapkamers. De woonruimte bevindt zich op de eerste verdieping en heeft een voldoende groot terras met kwalitatieve buitenruimte. Het bovenste appartement beschikt over terrassen aan voor en achterzijde.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij ontwikkelt dit middel als volgt:

"...

22. De deputatie treedt de gemeente bij in zoverre de gemeente stelt dat minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheden op het eigen perceel dient te worden voorzien om het openbaar domein niet te belasten. Bovendien zouden parkeerplaatsen op 130 m van de aanvraag volgens de gemeente Putte niet voldoende duurzaam zijn en zou de aanvraag leiden naar kort parkeren in de omgeving. Nog volgens de gemeente is het parkeren op eigen

terrein van de aanvrager gewenst. De deputatie neemt het standpunt van de gemeente Putte over, en voegt hier summier aan toe:

"De deputatie volgt de gemeente hierin."

23. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar gunstig verslag de terechte vraag stelt waarom 1 parkeerplaats op eigen terrein en 2 parkeerplaatsen op amper 130 m van het aangevraagde geen duurzame oplossing is, biedt de deputatie hier geen antwoord. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had nochtans gesteld dat de voorgestelde oplossing met 1 parkeerplaats op het eigen perceel en 2 parkeerplaatsen in een in de nabijheid gelegen gebouw aanvaardbaar is voor een gebouw met een ligging in de dorpskern.

24. Bovendien heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgemerkt dat er in de omgeving veel gebouwen aanwezig zijn die geen parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voegt hier ook aan toe:

(...)

Met betrekking tot 1 parkeerplaats op het eigen perceel en 2 parkeerplaatsen in een in de nabijheid gelegen gebouw besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

(...)

25. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgebreid argumenteert waarom voormelde oplossing aanvaardbaar is, beperkt de deputatie zich evenwel tot het louter overnemen van het standpunt van de gemeente Putte, zonder hierbij te motiveren waarom ze integraal afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

26. De deputatie motiveert op geen enkele wijze en op geen enkel ogenblik in de bestreden beslissing waarom 3 parkeerplaatsen voor 2 woongelegenheden, waarvan 2 parkeerplaatsen gelegen zijn op wandelafstand van het aangevraagde, een afdoende grond is om de aanvraag niet in overeenstemming te bevinden met de goede ruimtelijke ordening. Nochtans was dit een essentiële vraag en een terechte opmerking van zowel verzoekende partij in haar bezwaarschrift voor de deputatie, als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Immers, het huidige pand beschikt niet over parkeerruimte op eigen terrein. De ingediende aanvraag met 2 woongelegenheden en 3 parkeerplaatsen ontlast bijgevolg het gebruik van het openbaar domein.

(...)

Uit Uw rechtspraak blijkt dat indien een vergunningverlenende overheid een beslissing neemt die afwijkt van een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan rust er op de vergunningverlenende overheid een verzwaarde motiveringsplicht waarbij zij concreet en heel precies moet aantonen waarom zij het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Hier is in casu ontegensprekelijk niet aan voldaan.

Verzoekende partij kan uit de bestreden beslissing niet afleiden waarom het gunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd. Evenmin kan verzoekende partij uit de bestreden beslissing afleiden waarom de deputatie de visie van de gemeente volgt.

In de bestreden beslissing worden op selectieve wijze passages uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangehaald, passages die overigens uitsluitend het standpunt van de gemeente weergeven, en deze worden dan louter bevestigd door de deputatie.

28. De deputatie treedt op een tweede punt de gemeente bij wanneer het stelt dat voor het oprichten van een meergezinswoning naar een minimale gevelbreedte van 10 m dient te worden gestreefd. Dit "recente vergunningenbeleid" blijkt uit geen enkel stuk maar de gemeente stelt dat het RUP 'Alice Nahon' (STUK 6) hiervoor als richtlijn kan dienen.

30. Op dit punt stelt men tevens vast dat essentiële opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die ook door verzoekende partij geformuleerd werden, door de deputatie onbeantwoord blijven. (...)

31. Bovendien verwijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zelf naar het RUP 'Alice Nahon'. Zij neemt dit RUP dus zeker in haar overweging mee maar zij besluit dat het RUP 'Alice Nahon' niet geldig is voor het bestaande perceel, noch voor de omgeving ervan.

32. Uit geen enkele overweging blijkt dat de deputatie de toepasselijkheid van het RUP 'Alice Nahon' op de nabije omgeving waarbinnen het aangevraagde zich bevindt, heeft onderzocht. Er zijn zodoende gegronde redenen om de zorgvuldigheid van de deputatie waarmee zij met het beroep is omgegaan te betwisten.

Met name, naast het feit dat de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik motiveert waarom het RUP 'Alice Nahon' als richtlijn kan dienen ter beoordeling van het aangevraagde en zodoende de artikelen 2 en 3 van de wet op de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en de formele en materiële motiveringsplicht schendt, is het in hoofde van de deputatie kennelijk onredelijk dat zij stelt dat het RUP 'Alice Nahon' kan gebruikt worden als richtlijn om zo het 'recente vergunningenbeleid' te dragen, waarbij voor het oprichten van een meergezinswoning naar een minimale gevelbreedte van 10 m dient te worden gestreefd.

34. Het RUP 'Alice Nahon', dat niet van toepassing is op de locatie waar het desbetreffende onroerende goed gelegen is, is namelijk van toepassing op een gebied dat duidelijk te onderscheiden is van de nabije omgeving van het aangevraagde. Dit werd ook door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk gesteld.

35. Bovendien blijkt uit het RUP 'Alice Nahon' zelf dat het RUP niet kan worden toegepast op de dorpskern van Putte.

Het plangebied 'Alice Nahon', waarop het RUP van toepassing is, wordt in het noorden begrensd door de Mechelbaan, een gewestweg N15 die de gemeente doorkruist van oost naar west. In het westen wordt het plangebied begrensd door een duidelijke zichtbare perceelsgrens tussen twee woonpercelen. De noordelijke grens is grillig van vorm en wordt bepaald door de overgang van het woongebied naar het agrarisch gebied. In het totaal bedraagt het plangebied een totale oppervlakte van ongeveer 11 ha.

Belangrijk is dus dat het plangebied begrensd wordt door twee drukke verbindingswegen die de gemeente Putte doorkruisen van oost naar west en van noord naar zuid. Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijke basisschool 'Alice Nahon' en zijn een aantal bedrijven gelegen.

(...)

In de toelichtingsnota van het RUP 'Alice Nahon' wordt op pagina 7 het volgende toegelicht:

(...)Het gebied kan volgens het RUP 'Alice Nahon' beschouwd worden als een overgangsgebied tussen de dorpskern van Putte-Centrum en het achterliggende agrarische open landschap. Het gebied waarop het RUP 'Alice Nahon' van toepassing is, is dus geen dorpskern zoals het gebied waar het aangevraagde zich bevindt. Integendeel, het gebied ligt

buiten de dorpskern aan de rand hiervan en is een tussengebied tussen het centrum en het platteland.

Ook de visu stelt men vast dat de omgeving waarop het RUP 'Alice Nahon' van toepassing is, substantieel verschillend is van de omgeving waarbinnen het aangevraagde gelegen is.

(...)

De Mechelbaan en de Leuvensebaan worden gekenmerkt door open, halfopen en gesloten bebouwing. Ook qua bouwhoogte is er een grote diversiteit. Dit wordt door de gemeente Putte overigens zelf bevestigd, in haar toelichtingsnota bij het RUP 'Alice Nahon'.

Dit in tegenstelling tot de nabije omgeving waarbinnen het aangevraagde zich bevindt.

Ook indien men luchtfoto's van beide omgevingen met elkaar vergelijken, merkt men substantiële verschillen tussen beide gebieden.

Op de eerste foto stelt men ontegensprekelijk vast dat er veel meer groen aanwezig is en de bouwduichtheid veel lager ligt in vergelijking met de tweede foto, die het bouwblok waarin het aangevraagde zich bevindt, aantoont.

De omgeving waarin het aangevraagde zich bevindt, is in die mate verschillend dat het RUP 'Alice Nahon' niet als richtlijn kan dienen voor de beoordeling van het aangevraagde.

36. Uit geen enkele overweging in de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie de bepalingen van het RUP 'Alice Nahon' heeft nagetrokken en gecontroleerd heeft of het RUP weldegelijk als richtlijn kon dienen voor het aangevraagde en de nabije omgeving waarin het aangevraagde zich bevindt.

Dit houdt ontegensprekelijk een schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt door de deputatie bovendien ook geschonden in die mate dat de deputatie in haar beoordeling vaststelt: (...)

Hetgeen de deputatie vaststelt, komt niet overeen met de feiten.

Op 18 december 2013 werd voor het aanpalende gebouw een aanvraag tot bestemmingswijziging ingediend van winkel naar appartement.

In zitting van 24 maart 2014 keurde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte de aanvraag tot bestemmingswijziging goed.

In het aanpalende gebouw zijn dus sedert 24 maart 2014 geen handelspanden meer vergund.

(...)

37. Toch wijst de deputatie enige referentie naar het links aanpalend gebouw af omdat op de gelijkvloers handelspanden werden voorzien. Dat de deputatie nog steeds refereert naar het feit dat er op het gelijkvloers handelspanden werden voorzien, zonder enige verwijzing naar voormelde vergunning van 24 maart 2014, wijst er op dat de deputatie haar zorgvuldigheidsplicht niet is nagekomen.

(...)

In casu is hier dus ontegensprekelijk niet aan voldaan.

38. Verzoekende partij werpt ook op dat de deputatie niet motiveert waarom het RUP 'Alice Nahon' als richtlijn kan worden gebruikt, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk gesteld heeft dat dit RUP 'Alice Nahon' niet van toepassing is op het gebied waarin het aangevraagde zich bevindt.

(...)

39. Door de gebruikte stijlformule wordt er door de deputatie geen enkele afdoende of pertinente motivering geboden over de geschiktheid van het RUP

'Alice Nahon' als richtlijn voor het gebied waarin het aangevraagde zich bevindt.

(...)

In casu merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dus op dat er geen wettelijke norm is vastgesteld.

(...)

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Het College heeft in haar advies t.a.v. de Deputatie haar standpunt herbevestigd; de voorgestelde oplossing om op een afstand van 130 meter twee autostaanplaatsen te voorzien, is niet duurzaam.

Het niet op het eigen terrein voorzien van een parkeerplaats maar 130 meter verder, maakt dat er weldegelijk een bijkomende druk zal ontstaan op het openbaar domein, al was het maar door kort parkeren.

(...)

De argumentatie van de PSA "het lijkt dat de parkeerproblematiek eerder veroorzaakt is door het gebrek aan parkeerbeleid door de gemeente." raakt kant, noch wal en wordt door geen enkel objectief feit gestaafd.

Het is daarentegen zeer aannemelijk wat de Gemeente stelt dat door het voorzien van parkeerplaatsen op 130 meter van het beoogde project, het niet uitgesloten is dat voertuigen van de bewoners tijdelijk, desgevallend zowel voor korte als voor langere duur, kortbij (lees: op het kerkplein, vlak voor het beoogde project) zullen worden geparkeerd en dat daardoor de parkeerdruk op het openbaar domein wordt verhoogd.

Deze bezorgdheid heeft geen uitstaans met enig gebrekkig parkeerbeleid in hoofde van de Gemeente, maar is een terechte bezorgdheid in de wetenschap dat het kerkplein zich pal in de dorpskern situeert, waar — zoals ook erkend door zowel de PSA als door verzoekster — zich verscheidene handelszaken, horecazaken en diensten situeren.

De beschikbare parkeerplaatsen in het centrum (en in het bijzonder op het kerkplein) zijn dan ook in de eerst plaats bedoeld voor inwoners die niet in de onmiddellijke dorpskern wonen en aldaar de aanwezige diensten en handelszaken frequenteren.

(...)

Waar de PSA verder op dit punt stelt "het is echter niet aan een aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning om de verkeerproblematiek op te lossen; dit is de bevoegdheid van de Gemeente en dient te worden vastgelegd in een parkeerverordening" is dan ook niet dienstig bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag en de beoordeling van de aanvraag op het vlak van verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening waarbij ingevolge artikel 4.3.1 § 2 VCRO eveneens dient rekening te worden gehouden met de mobiliteitsimpact van het aangevraagde.

Bovendien stelt de Gemeente zich terecht vragen bij het duurzaam karakter van twee autostaanplaatsen op 130 meter van het perceel waarop het beoogde project zou worden gerealiseerd.

Naast het feit dat de aanvragers en desgevallend de verkopers van de beoogde appartementen tevens eigenaar zijn van twee autostaanplaatsen, biedt het bijbrengen van de onderhandse verkoopovereenkomst geen enkele garantie dat deze autostaanplaats ook samen met de appartementen zullen worden verkocht, minstens dat de bewoners van de appartementen effectief het genot van deze autostaanplaatsen zullen hebben.

Nu deze autostaanplaatsen niet op het terrein worden voorzien, evenmin op een aangrenzend perceel en ook niet in dezelfde straat, maar aan de overzijde van de Mechelbaan, zijnde een drukke verbindingsweg tussen Mechelen en Heist-op-den-Berg, hebben de staanplaatsen weinig affiniteit met het project en is de kans ook niet gering dat deze staanplaatsen door de bewoners niet zullen worden gebruikt en zij hun wagens op het kerkplein zullen stationeren en parkeren.

(...)

In zover deze staanplaatsen eigendom zullen worden van de bewoners, is om diezelfde reden de kans niet gering dat deze op korte of middellange termijn aan derden zullen worden verkocht (bv. aan de eigenaars/bewoners van de meergezinswoning waar beide staanplaatsen onderdeel van uitmaken).

(...)

Ook kan de PSA niet worden gevolgd dat het niet voorzien van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel geen bezwaar hoeft te zijn omdat in de omgeving veel gebouwen aanwezig zijn die geen parkeerplaats op eigen terrein hebben en bovendien "de appartement zijn voorzien van liften waardoor deze perfect kunnen gebruikt worden door een publiek die auto's weinig of niet gebruiken".

Het eerste wordt door de PSA niet aangetoond en dit betreft een loze bewering die overigens door de feiten wordt tegengesproken; het merendeel van de woningen in de Alice Nahonstraat voorzien in parkeergelegenheid op eigen terreinen.

Bovendien is de veronderstelling dat de appartementen zullen worden bewoond door "publiek die auto's weinig of niet gebruiken" louter hypothetisch en kan dus niet in rekening worden gebracht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde.

2. De deputatie sluit zich terecht aan bij de visie van de Gemeente dat voor het oprichten van een meergezinswoning naar een minimale gevelbreedte van 10 meter dient te worden gestreefd en bij gebrek hieraan de aanvraag vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard.

(...)

De PSA maakt in haar advies de verkeerde vergelijking met de breedte van een individuele appartement in de meergezinswoning aan de linkerzijde van het aangevraagde.

De Gemeente Putte gaat bij haar beoordeling van de draagkracht van het perceel niet uit van de breedte van een individueel appartement, maar van de volledige gevelbreedte (breedte van het perceel waarop de meergezinswoning wordt gerealiseerd)

Het beleid van de Gemeente is gericht op een minimale gevelbreedte van 10 meter voor op te richten meergezinswoningen.

Deze visie is reeds verankerd in het RUP 'Alice Nahon'.

De Gemeente heeft dit RUP aangehaald als voorbeeld; het aangevraagde is evenwel niet getoetst aan het RUP 'Alice Nahon'.

Het PSA kan dan ook worden gevolgd waar zij stelt dat het aangevraagde niet valt binnen het RUP 'Alice Nahon' en dan ook niet kan worden geweigerd op basis van de richtlijnen vervat in dit RUP.

Wel werd dit RUP door de Gemeente enkel als voorbeeld en bevestiging aangehaald van het door haar gevolgde vergunningenbeleid.

Daarbij kan opnieuw worden verwezen naar artikel 4.3.1 § 2 VCRO.

Daarin wordt gesteld dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met o.a. in acht name van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en dat daarbij tevens rekening kan worden gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

(...)

Het valt te betreuren dat de PSA zonder meer stelt dat de bouwdiepte van het aangevraagd gelijkaardig is als het recent vergunde linker gebouw, zonder er rekening mee te houden dat het perceel van het linker gebouw veel dieper is, met een bouwdiepte van 17 meter bijgevolg niet volledig is bebouwd en achteraan het perceel wel voorziet in een groene ruimte.

...

4.

De verzoekende partij reageert in haar toelichtende nota als volgt:

“ ...

De PSA maakt in zijn verslag de terechte opmerking dat gemeenten moeten voorzien in een parkeerverordening, willen zij bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning een minimum aantal parkeergelegenheden opleggen per wooneenheid. Verwerende partij gaat in de bestreden beslissing volledig voorbij aan deze opmerking. Tussenkomen de partij kan geen rechtsgrond voorleggen waaruit blijkt dat zij als gemeente standaard minimumvoorwaarden oplegt m.b.t. het aantal parkeergelegenheden die vereist zijn per wooneenheid. Het lijkt derhalve dat tussenkomen de partij bij het behandelen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen op een louter willekeurige wijze een aantal parkeerplaatsen oplegt, zonder bijvoorbeeld een duidelijke differentiatie voorop te stellen m.b.t. de oppervlakte van de wooneenheden.

Desalniettemin komt verzoekende partij tegemoet aan de eisen van tussenkomen de partij, door te voorzien in twee extra parkeerplaatsen op amper 130 meter afstand van het beoogde bouwproject.

(...)

Bovendien is er geen gemeentelijke parkeerverordening voorhanden (zie supra) waaruit zou moeten blijken dat een parkeergelegenheid op 130 meter afstand van de eigenlijke woonst niet meer duurzaam zou zijn.

De loutere hypothese van tussenkomen de partij (p. 4-5 nota) dat “het niet uitgesloten is dat voertuigen van de bewoners tijdelijk, desgevallend zowel voor korte al voor langere duur, kortbij (lees: op het kerkplein, vlak voor het beoogde project) zullen worden geparkeerd en dat daardoor de parkeerdruk op het openbaar domein wordt verhoogd” mist feitelijke grondslag. Zelfs indien men op het perceel zelf zou voorzien in een parkeerplaats, lijkt het onrealistisch dat bij kort parkeren een bewoner zijn wagen telkens voor dergelijke korte duur in de garage zal stallen. Daarnaast zou het voorzien van een garage op elk (nieuwbouw)perceel in de A. Nahonstraat ten koste gaan van een andere parkeerplaats; de inritten voor de garages dienen immers voldoende vrijgehouden te worden wegens de beperkte straatbreedte (zie Fig. 1 voor een voorbeeld).

(...)

Ook de redenering van tussenkomen de partij die volgt, namelijk dat “het bijbrengen van de onderhandse verkoopovereenkomst geen enkele garantie (biedt) dat deze autostaanplaatsen ook samen met de appartementen zullen worden verkocht, minstens dat de bewoners van de

appartementen effectief het genot van deze autostaanplaatsen zullen hebben” (p.6 nota) is opnieuw zeer hypothetisch. De autostaanplaatsen zijn intussen eigendom van verzoekende partij.

Ook de insinuatie dat “de kans niet gering (is) dat deze verkocht zullen worden” is een subjectieve inschatting die nergens op steunt. Deze redenering van tussenkomende partij gaat des te meer niet op nu recentelijk nog door hetzelfde college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning werd afgeleverd voor de bouw van drie appartementen in de Waverlei 12 (Fig. 2). Dit perceel is kleiner dan dat van verzoekende partij (5 meter bij 12 meter tegenover 6,25 meter bij 17 meter) en grenst eveneens aan het kerkplein.

(...)

De bouw werd pas aangevat. Hoewel ook hier geen garages konden geïncorporeerd worden, heeft de gemeente hier toch geaccepteerd dat de aankoop van enkele achterliggende parkeerplaatsen – welke gelegen zijn op een groter terrein waarop ook andere plaatsen huren of kochten - voldoende was. De toegang moet bovendien genomen worden via een inrijruimte een viertal huizen verderop. Het principe van deze kopers, met name van de op afstand gelegen maar gekoppelde parkeerplaatsen, is gelijkaardig aan de situatie en het voorstel van verzoekende partij. Kennelijk heeft verwerende partij hier geen voorbehoud gemaakt omwille van de mogelijkheid dat de parkeerplaatsen alsnog later aan derden zouden worden verkocht. Ook hier bestaat geen volledige garantie dat het appartementsgebouw nooit zonder parkeerplaatsen zal komen te vallen.

Tussenkomende partij vergeet tevens dat, ook ingeval van aanwezigheid van een eigen garage aan een pand, geen enkele gemeente zich ervan kan verzekeren dat deze ook effectief als parkeergelegenheid van de eigen wagen zal worden gebruikt, en bijvoorbeeld niet als bergplaats.

(...)

Behalve dat verwerende partij struikelt over het zogenaamde gebrek aan duurzame parkeerplaatsen, volgt zij ook de redenering van tussenkomende partij dat een meergezinswoning een minimale gevelbreedte van 10 meter vereist. Net zoals wat de voorwaarden voor parkeerplaatsen betreft, kan tussenkomende noch verwerende partij dit ondersteunen met enige wettelijke grondslag of met een gemeentelijk beleidsdocument.

De PSA wijst er bovendien op dat het RUP Alice Nahon niet van toepassing is op dit perceel, aangezien het RUP enkel voorwaarden stelt t.a.v. open bebouwing en niet t.a.v. gesloten bebouwing zoals in casu. Verwerende partij houdt echter geen rekening met deze opmerking en volgt opnieuw zonder meer tussenkomende partij zonder werkelijke rechtsgrond te geven.

De gebrekkige motivering blijkt andermaal, daar ook de argumentatie van verzoekende partij omtrent de grootte van de bewoonbare oppervlakte die de ruimte voor een eengezinswoning ruim overschrijdt, volledig in de wind wordt geslagen. Ook verwerende partij verengt ‘de beschikbare ruimte’ ongemotiveerd tot de grondoppervlakte. Zij houdt geen rekening met de grootte van de gecreëerde wooneenheden die in casu elk 230m² groot zijn.

(...)

De bewering van tussenkomende partij dat “de bouwdiepte van 17m bijgevolg niet volledig is bebouwd en achteraan het perceel wel voorziet in een groene ruimte” (p. 11 nota) en dit in tegenstelling tot het betrokken perceel dat “bijna volledig wordt bebouwd en ook volledig wordt verhard” (p. 12 nota), is wederom manifest onjuist. Alle oppervlakte werd verhard, en op de uitritten na is alles bebouwd zonder dat er één vierkante meter groen aanwezig is. De extra carport van de linkerbuur is voorzien tegen de garage voor twee auto’s, zoals tevens vermeld in de vergunning, waardoor de oorspronkelijke voorziene groene ruimte volledig is verdwenen (zie Fig. 4).

(...)

Ook op het bovenvermeld vergund bouwproject te Waverlei 12 ontbreekt een groene ruimte.

Tot slot moet opnieuw worden vastgesteld dat tussenkomende loze beweringen maakt en een luchtfoto foutief interpreteert, om alzo te trachten te bewijzen dat de woningen in de Alice Nahonstraat wel hoofdzakelijk zouden beschikken over buitenruimten op het gelijkvloers (p. 12 nota).

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad onderscheidt in de bestreden beslissing drie weigeringsmotieven. De verwerende partij is van oordeel dat:

- (i) het voorzien van slechts één parkeerplaats op het eigen terrein en twee parkeerplaatsen op 130 m afstand van de geplande meergezinswoning onvoldoende is en volgt hierin de visie van de tussenkomende partij dat één parkeerplaats per woongelegenhed op het eigen terrein moet worden voorzien om de parkeerproblematiek te beheersen;
- (ii) indien een meergezinswoning wordt opgericht, er een minimale gevelbreedte van 10 m dient te worden nagestreefd, die in deze niet wordt bereikt;
- (iii) het perceel bijna volledig wordt bebouwd waardoor er in slechts een kleine buitenruimte van 2 m wordt voorzien.

2.1.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing met betrekking tot de parkeervoorzieningen van het project:

“ ...

De aanvraag voorziet 1 parkeerplaats op het eigen perceel (carport vooraan). Bijkomend wordt een overeenkomst bijgevoegd voor de aankoop van 2 ondergrondse parkeerplaatsen die gelegen zijn in een nieuwbouwproject op 130 m van het perceel van de aanvraag.

De gemeente Putte stelt dat:

- *Minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenhed op het eigen perceel dient te worden voorzien om het openbaar domein niet te belasten.*
- *De parkeerplaatsen op 130 m van de aanvraag volgens de gemeente niet voldoende duurzaam zijn en de aanvraag zal leiden naar kort parkeren in de omgeving. De draagkracht van de omgeving wordt hierdoor verder onder druk gezet. Volgens de gemeente dient de aanvrager het parkeren op eigen perceel om de parkeerproblematiek binnen de perken te houden.*

De deputatie volgt de gemeente hierin.

...”

2.2.

De verwerende partij volgt het standpunt van de tussenkomende partij zonder bijkomende motivering. Nochtans heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag aangegeven dat het voorstel van één parkeerplaats op het eigen terrein en twee parkeerplaatsen op 130 m afstand kan worden aanvaard binnen een dorpskern. In dit verband stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat een parkeerbeleid niet dient te worden gevoerd middels

het al dan niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, maar via een gemeentelijke parkeerverordening.

2.3.

Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing, waarbij de Raad dient na te gaan of de verwerende partij de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd. Dit geldt des te meer gelet op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij het standpunt van de tussenkomende partij, zoals uiteengezet in haar nota van 8 september 2014 gericht aan de verwerende partij, bijna letterlijk overneemt en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, evenals de kritiek van de huidige verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift, zonder meer naast zich neerlegt.

Hoewel de verwerende partij zich kan aansluiten bij de visie van de tussenkomende partij en zich deze eigen kan maken, kon zij dit, gelet op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de kritiek van de huidige verzoekende partij en de in de omgeving bestaande toestand, echter niet zonder meer en diende zij omstandiger aan te geven waarom zij de in de aanvraag vooropgestelde oplossing in het licht van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk acht.

De Raad is dan ook van oordeel dat het kwestieuze motief geenszins afdoende kan worden genoemd en de bestreden beslissing bijgevolg niet kan dragen.

3.1.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij met betrekking tot de gevelbreedte en de bouwdiepte van de woning tegenstrijdige motieven hanteert. Zo stelt de verwerende partij:

“ ...

Het eigendom maakt deel uit van een gesloten bouwblok. Het bestaande bouwprofiel is 2 bouwlagen met zadeldak. Dit bestaande profiel wordt onderbroken door het rechtse hoekperceel met 3 bouwlagen en zadeldak. Recent werd links een aanvraag goedgekeurd met 4 bouwlagen en plat dak.

In de omgeving zijn woningen en meergezinswoningen gelegen. Midden in de dorpskern zijn meergezinswoningen zeker inpasbaar.

(...)

Het gebouw wordt voorzien met het zelfde profiel als het nieuwbouwproject links van het betrokken perceel. Hierdoor wordt een gebouw opgericht met 4 bouwlagen.

De gemeente stelt dat in 'het recente vergunningebeleid' voor het oprichten van een meergezinswoning naar een minimale gevelbreedte van 10 m dient te worden gestreefd. De gemeente refereert naar een RUP 'Alice Nahon' dat niet geldt voor het kwestieuze perceel, maar wel kan gebruikt worden als richtlijn.

De deputatie volgt de visie van de gemeente.

Het perceel wordt bijna volledig bebouwd. De bouwdiepte is gelijkaardig als het recente vergunde linker gebouw. In het bouwblok hebben de meeste gebouwen geen buitenruimte op de gelijkvloers.

De gemeente stelt dat steeds werd geadviseerd om het gebouw te beperken tot 15 meter bouwdiepte. De referentie van het aanpalende gebouw dat wel tot 17 m diepte werd bebouwd is niet correct omdat dit perceel dieper is en omdat op de gelijkvloers handelspanden werden voorzien.

Op de gelijkvloers van het project worden enkel 2 slaapkamers voorzien. Er is een kleine buitenruimte voorzien van 2 meter die zorgt voor voldoende licht- en luchttoevoer voor slaapkamers. De woonruimte bevindt zich op de eerste verdieping en heeft een voldoende groot terras met kwalitatieve buitenruimte. Het bovenste appartement beschikt over terrassen aan voor en achterzijde.

...

3.2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling dienen betrokken te worden, evenals met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzocht dienen te worden.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de inpasbaarheid van voorliggend project in de onmiddellijke omgeving over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven, en hierbij nagaan of de verwerende partij de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.3.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, op een wel heel bijzondere manier invulling geeft aan de in de omgeving bestaande toestand door – kennelijk op aangeven van de tussenkomende partij – te verwijzen naar het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Alice Nahon’ om vervolgens te besluiten dat het project niet aanvaardbaar is in de Alice Nahonstraat. Het aangevraagde, waarbij na de sloop van de bestaande bebouwing de bouw van een meergezinswoning met twee wooneenheden wordt beoogd, ligt evenwel niet binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Alice Nahon’.

De verwerende partij erkent zulks doch merkt ter verantwoording op dat het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan de uiting vormt van het ‘recente vergunningenbeleid’ van de gemeente Putte en dat aldus, conform het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Alice Nahon’, enkel meergezinswoningen met een gevelbreedte van 10 m kunnen worden toegestaan terwijl de gevelbreedte van het aangevraagde slechts 6,2 m is. Hoewel de verwerende partij bij de beoordeling van de

verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening tevens zogenaamde 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', zoals bedoeld wordt in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, in rekening kan brengen, kan de enkele verwijzing naar een ruimtelijk uitvoeringsplan op zich niet zonder meer volstaan als de uiting van een 'recent vergunningenbeleid' om te besluiten dat het voorwerp van de aanvraag, dat zoals gezegd niet binnen de grenzen van dat ruimtelijk uitvoeringsplan is gesitueerd, ruimtelijk niet aanvaardbaar is terwijl de in de omgeving bestaande toestand in de feiten het tegendeel doet aannemen. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt dit op door te stellen dat *"niet duidelijk is waarom een onderscheid wordt gemaakt, temeer daar de links aanpalende appartementen individueel minder dan 6 meter breed zijn"*.

De Raad is dan ook van oordeel dat de door de verwerende partij in dit verband gehanteerde motieven de bestreden beslissing niet kunnen schragen aangezien ze, gegeven de in de omgeving bestaande toestand, in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kunnen aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3.4.

Eenzelfde vaststelling moet gemaakt worden in zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing, naast de gevelbreedte, tevens de bouwdiepte ruimtelijk onaanvaardbaar acht maar hiertoe kennelijk intern tegenstrijdige argumenten in rekening brengt.

Met betrekking tot de bouwdiepte wordt in de voorlaatste paragraaf van de bestreden beslissing verwezen naar het naastliggende gebouw en gesteld dat de bouwdiepte van 17 meter niet zonder meer kan doorgetrokken worden op huidig perceel.

Evenwel stelt de verwerende partij in de laatste paragraaf dat op het gelijkvloers van voorliggend project zich slechts slaapkamers bevinden en de kleine buitenruimte voor voldoende licht- en luchttoevoer zorgt in de slaapkamers. Het is hiermee niet duidelijk of de verwerende partij de voorgestelde bouwdiepte alsnog aanvaardbaar vindt of niet op het betrokken perceel.

4.

Het enig middel is gegrond.

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. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van twee appartementen op een perceel gelegen te 2580 Putte, Alice Nahonstraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 385B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER