

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0320
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0581/SA/0566

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Pascal DE VISSCHER2. mevrouw Evi PINTENS3. de heer Said AZMANI <p>vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Koenraad VAN DEN BERGH2. mevrouw Kristel MERTENS <p>vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS, met woonplaatskeuze op kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 9 april 2015.

Verwerende partij heeft de administratieve beroepen van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs van 1 december 2014 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van twee gekoppelde woningen (halfopen bebouwing) op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Brandstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 566Y en 566Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De heer Koenraad VAN DEN BERGH en mevrouw Kristel MERTENS verzoeken met een aangetekende brief van 24 juli 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 17 augustus 2015 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 29 september 2015 met nummer RvVb/S/1516/0037 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. Verwerende partij dient geen laatste nota in. Tussenkomen de partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 februari 2017.

Advocaat Celine BIMBENET *loco* advocaten Stijn VERBIST en Yannick SMEETS voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Jonas DEWIT *loco* advocaat Tom SWERTS voert het woord voor tussenkomen de partijen.

5.

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 artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 17 september 2014 dienen tussenkomen de 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)”*.

Voorafgaandelijk aan de aanvraag verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs met betrekking tot de twee aanvraagpercelen op 29 oktober 2012 een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest (model III) voor het *“afsplitsen van een deel van een zeer grote tuin om te verkavelen in 2 loten voor halfopen bebouwing”*.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld bij Koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woonuitbreidingsgebied.

Een deel van perceel 566Y is ter hoogte van de te overwelfen zone van de Vijverbosloop tevens gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk RUP ‘Den Brand fase 1’, goedgekeurd door verwerende partij bij besluit van 24 augustus 2006, in de zone *“groene ingangen”* (artikel 2, G1). Perceel 566Z is tevens gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk RUP ‘Den Brand fase 2’, goedgekeurd door verwerende partij bij besluit van 28 juli 2011, in de zone *“groene ruimte met waterbeheersfunctie”* (artikel 7).

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs verleent op 1 december 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

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 ... 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 ... zal de bestaande verkeersafwikkeling niet nadelig beïnvloeden ...*
- 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 ... 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.

...

- 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.

...

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.

..."

4.

Verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op respectievelijk 23 en 29 december 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 26 februari 2015 om de administratieve beroepen in te willigen en de 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 principiële 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." ...
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." ... 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

...

- 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 verwerende partij op 9 april 2015 om de administratieve beroepen niet in te willigen en de 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.

...

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

... 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.

...

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 bouwbreedte 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.

...

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 dichter 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.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van het gewestplan Mechelen, van artikel 5.1.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 2 van het RUP Den Brand en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een tweede middelonderdeel overwegen zij het volgende:

“ ...

In een tweede onderdeel werpen verzoekende partijen op dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Den Brand niet werden gerespecteerd. Zo mag de strook grond dat overeenkomstig het RUP gelegen is in zone G3 niet ingebuisd worden. ... Niettegenstaande het strikte verbod door het RUP meent de deputatie dat er alsnog kan worden beslist dat dit aanvaardbaar is. Dit is evenmin correct. Het RUP Den Brand staat immers geen enkele inbuizing (of overwelving) toe, in welke beperkte mate dan ook.

...

Het perceel met kadastraal nummer 566Z werd door het RUP Den Brand herbestemd naar een zone voor groene ruimte met waterbeheersfunctie. De stedenbouwkundige voorschriften van deze zone zijn de volgende ...

Het RUP Den Brand herbestemde tevens een lange, smalle strook naast de Koewei van het perceel met kadastraal nummer 566Y naar een zone voor groene ingangen. De stedenbouwkundige voorschriften van deze zone zijn de volgende ...

Het bestreden besluit miskent op twee manieren de bovenstaande bestemmingsvoorschriften.

Ten eerste is het RUP Den Brand geschonden doordat de zone G1, een zone voor groene ruimte met een waterbeheersfunctie, wordt opgenomen in de tuin van 1 van de op te richten woningen. Zulks is echter onaanvaardbaar, zoals tevens werd opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Ten tweede is op heden, en ten tijde van de vergunningsverlening, een deel van de Vijverbosloop ingebuisd. Zulks is nochtans manifest in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en bovendien zonder stedenbouwkundige vergunning geschied door de gemeente.

Bovenstaande onwettigheden werden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar eveneens opgemerkt. Zij adviseerde onder meer op basis hiervan dat er geen stedenbouwkundige vergunning kon worden verleend ...

De deputatie, die alsnog een stedenbouwkundige vergunning verleende, motiveerde haar beslissing op dit punt onterecht als volgt ...

Vooreerst merken verzoekende partijen op dat de deputatie in het bestreden besluit meent dat de aanvraag gelegen is, en in overeenstemming is, met het RUP Den Brand fase 2 en meer bepaald met de bestemming uit artikel 7 aldaar "groene ruimte met waterbeheersfunctie". Deze bestemming heeft betrekking op het perceel met kadastraal

nummer 566Z. Dit perceel is echter tevens gelegen binnen het RUP Den Brand fase 1, met een identieke bestemming Dit RUP, en de stedenbouwkundige voorschriften van de specifieke bestemming, lijkt de deputatie nochtans niet toe te passen.

Vervolgens meent de deputatie ten onrechte dat de aanvraag in overeenstemming is met het RUP aangezien het zou gaan om een perceel met "categorie wonen". Dit is echter irrelevant. De deputatie gaat immers verder door zelf te stellen dat dit perceel (met kadastraal nummer 566Z) openbaar domein is. Dit perceel mag dan ook geen deel uitmaken van de tuin van een van de woningen. Bovendien zijn de afstandsregels met betrekking tot dit perceel evenmin gerespecteerd ...

Daarnaast meent de deputatie dat de inbuizing van de Vijverbosloop aanvaardbaar is gelet op haar beperkt karakter. Dit is complete onzin. Ten eerste is de overwelling vrij breed. Ten tweede is de omvang ervan niet relevant: ze kan aan de onwettigheid ervan geen afbreuk doen. Het RUP Den Brand stelt immers in onmiskenbare bewoordingen dat een inbuizing niet is toegelaten, hoe beperkt deze ook zou zijn. Niet alleen is de inbuizing of overwelling niet vergund, ze is ook onvergunbaar.

Krachtens artikel 4.3.1, §1, 1°, sub a VCRO had de vergunning derhalve geweigerd moeten worden. De aanvraag strijdt immers met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Den Brand.

De deputatie motiveert derhalve haar beslissing bovendien op manifest onwettige wijze. Enerzijds is het bestreden besluit materieel niet gemotiveerd, de motivering draagt immers het besluit niet. Anderzijds is het bestreden besluit formeel niet afdoende gemotiveerd doordat op geen enkele wijze duidelijk is waarom een inbuizing van de Vijverbosloop, in tegenstelling tot de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, aanvaardbaar zou zijn. Voorts is de beslissing intern tegenstrijdig doordat enerzijds wordt besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de zone voor groene ruimte met waterbeheersfunctie, doch anderzijds wordt overwogen dat het perceel openbaar domein is.

Het bestreden besluit is tot slot, op basis van al het voorgaande, op onzorgvuldige wijze voorbereid en genomen. Had de deputatie immers op zorgvuldige wijze de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gehanteerd, en de beslissing van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gelezen, had zij de vergunning geweigerd. Het staat namelijk onmiskenbaar vast dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.

...”

In hun toelichtende nota overwogen verzoekende partijen nog het volgende inzake het tweede middelonderdeel:

“ ...

Zone G1 voorzag uitdrukkelijk in een groene openbare ruimte en een bouwverbod met een minimale afstand van 5 m. Zone G3 op haar beurt voorzag over de gehele breedte van perceel 566 Y in een strook waarbinnen de Vijverloop ten allen prijze moest gevrijwaard blijven, waar geen overwellingen/inbuizingen noch enige ander constructie zijn toegelaten en die een schermfunctie heeft ten opzichte van de privétuinen.

Hoe veel duidelijker moet het zijn dat de tuinzone van de bestaande woning van tussenkomende partijen op perceel 566 Y niet verkavelbaar / ontwikkelbaar was voor twee ééngezinswoningen doch als groene ruimte moest bewaard blijven?

Wat doen tussenkomende partijen? Ondanks deze duidelijke én verordenende stedenbouwkundige voorschriften gaan ze de openbare ruimte van zone G1 opnemen in een private tuin, gaan ze op minder dan 5 m van zone G1 een woning oprichten, gaan ze de Vijverloop overwelfen om de twee woningen toegankelijk te maken, etc. Deze handelingen

zijn zoals in het tweede middelonderdeel uiteengezet strijdig met zowel het RUP Brand fase 1 als 2 en komen niet in aanmerking voor een afwijking o.b.v. art. 4.4.1 VCRO.

Tussenkomen de partijen trachten de meubelen te redden o.b.v. een geïsoleerd citaat uit de toelichtingsnota van het RUP Brand fase 2. Wanneer Uw Raad pagina 4 van deze toelichtingsnota en het corresponderende stedenbouwkundige voorschrift leest, zal ze evenwel vaststellen dat het stedenbouwkundige voorschrift uit fase 1 (zone G1) slechts zeer licht werd gewijzigd om ook elektriciteitscabines te kunnen inplanen in de betrokken bestemmingszone. Aan het groene, onbebouwde en openbaar karakter, de afstandregels, etc van deze zone G1 (nu art. 7) werd niets gewijzigd. Het stedenbouwkundige voorschrift voor zone G3 werd zelfs niet gewijzigd, laat staan opgeheven.

...

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota in en voert derhalve geen betwisting.

3.

Tussenkomen de partijen betwisten het twee middelonderdeel in hun schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

23. In een tweede onderdeel werpen verzoekende partijen op dat de bestreden beslissing de voorschriften van het RUP Den Brand zou miskennen, gezien het perceel nr. 566Z als tuin zou worden ingericht enerzijds, terwijl de Vijverbosloop langs de Koeweï deels wordt ingebuisd anderzijds.

Dit zou indruisen tegen artikel 2, zone G1 en artikel 2, zone G3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Den Brand.

Vastgesteld dient echter dat het artikel 2, zone G1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Den Brand (dd. 29 juni 2006) waarvan verzoekende partijen in dit middelonderdeel de schending van opwerpen, werd opgeheven door het RUP Den Brand – fase 2, zodat zij niet langer van toepassing waren op het ogenblik van de bestreden beslissing en een vermeende strijdigheid hiermede dan ook onmogelijk tot de onwettigheid hiervan kan leiden.

Zowel in de toelichtingsnota bij de tweede fase van het RUP (dd. 28 juli 2011) valt namelijk te lezen:

“Het RUP Den Brand fase 2 omvat het woonreservegebied (artikel 6 RUP Den Brand fase 1) en de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2/G1 RUP Den Brand fase 1) uit het RUP Den Brand fase 1 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2006. Deze beiden artikels worden uit het RUP Den Brand fase 1 opgeheven.” (Toelichtingsnota RUP Den Brand fase 2, p.4)

“De artikels woonreservegebied (artikel 6) en de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2, G1) worden uit het RUP Den Brand fase 1 (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2006) opgeheven.” (Algemene bepalingen, stedenbouwkundige voorschriften RUP Den Brand fase 2)”

Verzoekende partijen roepen bijgevolg de schending in van een opheffen en vervangen - en dus onbestaande- stedenbouwkundig voorschrift.

Een beweerde strijdigheid met een niet langer toepasselijk stedenbouwkundig voorschrift kan uiteraard niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

24. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat het perceel nr. 566Z inderdaad gelegen is binnen de grenzen van het RUP Den Brand fase 2 en hierdoor werd herbestemd naar een "Groene ruimte met waterbeheersfunctie" (... artikel 7 stedenbouwkundige voorschriften).

Tussenkommende partijen waren zich hiervan echter terdege bewust en voorzagen in hun aanvraag dan ook een bouwvrije groenzone teneinde zich te conformeren aan de geldende bestemmingsvoorschriften.

Ook verwerende partij stelde dit correct vast in de bestreden beslissing:

"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." ...

Zowel het open als groene karakter wordt dan ook gerespecteerd door het aangevraagde.

De opmerking dat verwerende partij voor dit perceel nr. 566Z niet naar het RUP Den Brand (fase 1) heeft gekeken, is gezien diens opheffing dan ook niet meer dan logisch.

Van enige strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het RUP Den Brand is dan ook geen sprake.

25. Vervolgens voorziet het aangevraagde niet in een inbuizing van de Vijverbosloop binnen de voormalige bestemmingszone G1 (thans artikel 7 stedenbouwkundige voorschriften), gezien daarin een expliciet verbod hiertoe werd opgelegd.

Verkeerdelijk menen verzoekende partijen dat dit verbod tevens geldt in de zone G3: "Groene ingangen" waaraan het perceel langsheen de gemeentelijke Koewei is gelegen.

Een verbod tot inbuizing valt echter niet in de stedenbouwkundige voorschriften aangaande deze zone G3 te lezen, doch enkel in de aangeduide zone G1 (thans artikel 7 stedenbouwkundige voorschriften) waar de waterbeheersfunctie centraal staat.

Uiteraard kan men dergelijke voorschriften -uit een ander RUP overigens- niet zomaar op een andere zone gaan toepassen.

In tegenstelling tot in zone artikel 7: "Groene ruimte met waterbeheersfunctie", zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan met een andere kleur dan zone G3, geldt in deze laatste zone geen verbod tot inbuizing van de Vijverbosloop.

Klaarblijkelijk zijn verzoekende partijen de mening toegedaan dat de stedenbouwkundige voorschriften die voor een bepaalde zone werden opgesteld, tevens moeten worden toegepast op de andere zones. Dergelijke redenering zou voor gevolg hebben dat alle voorschriften voor alle zones gelden, hetgeen uiteraard niet mogelijk is.

Indien het de bedoeling was van de planologische overheid om een verbod tot inbuizing voor gans het plangebied op te nemen, had zij dergelijk voorschrift ongetwijfeld opgenomen onder de algemene voorschriften die wel dergelijke algemene gelding genieten.

Verzoekende partijen houden er dan ook een verkeerde lezing van het RUP op na.

26. Gezien een inbuizing geenszins in de zone G3 werd verboden, stelt de bestreden beslissing dan ook terecht dat de inbuizing in overeenstemming is met het geldende RUP en aanvaardbaar werd geacht gezien diens beperkte breedte, overigens na gunstig advies van de Polder.

Klaarblijkelijk zag ook de wegbeheerder in een overwelving van de Vijverbosloop buiten de aangeduide groene zone met waterbeheersfunctie geen graten, gezien eisende partij stelt dat er reeds een overwelving werd geplaatst.

Uiteraard kan dergelijke ingreep door de wegbeheerder niet aan concludante worden verweten, noch een weerslag hebben op diens bekomen vergunning die volledig conform is aan het RUP Den Brand.

Het tweede middelonderdeel mist feitelijke en juridische grondslag, gezien:

- Het de schending aanvoert van een opgeheven bepaling;
- Het uitgaat van een verbod tot inbuizing in de zone artikel 2/G3, terwijl dit nergens hierin te lezen valt.

Verzoekende partijen verwarren dan ook beide RUP's en hun stedenbouwkundige voorschriften.

...

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting overwegen tussenkomende partijen nog het volgende inzake de weerlegging van het tweede middelonderdeel:

“ ...

14. Wat het tweede onderdeel betreft is het tussenkomende partijen niet geheel duidelijk of hierin wordt volhardt door verzoekende partijen.

Opgemerkt werd immers dat verzoekende partijen in het eerste middel de schending van artikel 2 van het RUP Den Brand opwerpen, daar waar dit artikel werd opgeheven door het RUP Den Brand fase 2.

Een schending van een onbestaande stedenbouwkundig voorschrift kan uiteraard niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Hierop wordt echter niet ingegaan door verzoekende partijen, zodat tussenkomende partijen hiervoor verwijzen naar hun eerdere schriftelijke uiteenzetting, deze bijtreden en thans voor integraal hernomen beschouwen.

15. Ondergeschikt dient benadrukt dat van enige inname van de op het hoekperceel voorziene groene ruimte geen sprake is, noch door constructies noch door een tuinzone.

Gesteld werd dan ook door verwerende partij:

“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.” ...

Van een inname of miskenning van het bestemmingsvoorschrift ‘groene ruimte met waterbeheersfunctie’ (artikel 7 ... is dan ook geen sprake.

16. Ook werd geen overwelving voorzien ter hoogte van dit hoekperceel, gelet op de verbodsbepaling hiertoe in artikel 7.

Dergelijke verbodsbepaling werd niet voorzien voor wat de zone G3 betreft (artikel 2 ...), doch werd enkel voor zone G1 (artikel 7 ...) gelet op de waterbeheersfunctie van deze zone bepaald.

Uiteraard kan een verbodsbepaling tot inbuizing niet zomaar op een andere grafische zone worden toegepast.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in (het overwegend gedeelte van) het tweede onderdeel van het middel in essentie dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen 'Den Brand fase 1' (hierna GRUP fase 1) en 'Den Brand fase 2' (hierna GRUP fase 1). Zij stellen daarbij onder meer dat de inbuizing van een deel van de Vijverbosloop met het oog op de toegang tot de gekoppelde woningen strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor de zone G3 van het GRUP fase 1, en om die reden diende te worden geweigerd. Zij menen dat deze voorschriften geen enkele constructie toelaten, en hierop geen afwijking kan worden toegestaan.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een stedenbouwkundig voorschrift als volgt:

“stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in:

a) een ruimtelijk uitvoeringsplan

...”

Artikel 2.2.2, §1 VCRO bepaalt:

“Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat :

1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;

2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer ...”

Artikel 4.4.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften ... met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

3.

De aanvraag voorziet onder meer in de overwelving van een deel van de Vijverbosloop, teneinde vanaf de Koewei toegang te nemen tot de gekoppelde woningen. Op basis van het (goedgekeurde) inplantingsplan en het grafisch plan van het GRUP fase 1 is de betreffende “zone te overwelven” gelegen ter hoogte van de grens tussen de zones G1 (“groene ruimte met waterbeheerfunctie en landschappelijk karakter”)(waarin perceel 566Z is gesitueerd) en G3 (“groene ingangen”)(waarin perceel 566Y deels is gesitueerd) van het GRUP fase 1, binnen de zone G3 (“groene ingangen”). Dit wordt bevestigd door tussenkomende partijen en door de

overwegingen van het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg, waarin met betrekking tot de “aanwezige *baangracht*” werd overwogen dat “*deze beperkte noodzakelijke ontsluitende overwelving*” “*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*”.

Op basis van de samenlezing van het GRUP fase 1 en het GRUP fase 2, blijkt dat het GRUP fase 2 de voorschriften voor de zone G1 in artikel 2 (“*groene ruimte met waterbeheerfunctie en landschappelijk karakter*”) van het GRUP fase 1 heeft opgeheven, en voor deze zone G1 nieuwe voorschriften heeft voorzien in artikel 7 (“*groene ruimte met waterbeheersfunctie*”). De algemene bepalingen en de toelichtingsnota (“*Aanleiding van het RUP*” - p. 4) van het GRUP fase 2 stellen daaromtrent respectievelijk het volgende:

“ ...

1. Grens RUP

Het RUP Den Brand fase 2 betreft ... de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2, G1) uit het RUP Den Brand Fase 1.

2. Op te heffen artikels RUP Den Brand fase 1

De artikels ... de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2, G1) worden uit het RUP Den Brand fase 1 ... opgeheven. ... De groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt in het RUP Den Brand fase 2 opgenomen mits een kleine toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften (zie artikel 7).

...”

“ ...

De groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt in het RUP Den Brand fase 2 opgenomen mits een kleine toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften. In het RUP Den Brand fase 1 is het volgens de huidige voorschriften niet toegelaten een elektriciteitscabine te plaatsen. Het artikel groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt uit het RUP Den Brand fase 1 opgeheven en in dit RUP opnieuw opgenomen met een toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften zodat een elektriciteitscabine kan voorzien worden in deze zone.

...”

De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone G3 “*groene ingangen*” in artikel 2 van het GRUP fase 1 werden door het GRUP fase 2 niet gewijzigd. De aanvraag dient wat betreft de overwelving van een deel van de Vijverbosloop dan ook te worden getoetst op haar verenigbaarheid met deze stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2, dat luidt als volgt:

“ ...

Artikel 2: GROENE OPENBARE RUIMTE

Bestemming: drie groene openbaar ruimte met elk een verschillend karakter

G1: Groene ruimte met waterbeheerfunctie en landschappelijk karakter

G2: Groene ruimte voor sport en spel

G3: Groene ingangen

...

G3: Groene ingangen

1. Bestemming

Groene openbare ruimte vooral met verkeersgeleidende functie en schermfunctie. Afwerking van openbaar domein ten opzichte van de privétuinen.

2. Constructies

Geen

3. Beplanting

- Gebruik van inheemse en standplaatsgeschikte beplanting is verplicht

- Gesloten structuur en schermgroen

- Enkel volwaardige hoogstambomen zijn toegestaan en worden voorzien in de strook aangeduid op plan.

4. Reliëfwijzigingen

- Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.

...

4.

De bestreden beslissing motiveert de conformiteit van de overwelving/inbuizing van de Vijverbosloop ter hoogte van de (nieuwe) toegang tot de gekoppelde woningen met de geldende (verordenende) stedenbouwkundige voorschriften als volgt:

“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.”

Geciteerde overwegingen vormen in het licht van de ‘geldende’ stedenbouwkundige voorschriften voor de in de aanvraag voorziene “zone te overwelven” geen zorgvuldige motivering, gezien daaruit niet blijkt dat verwerende partij de aanvraag heeft getoetst op haar verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone G3 “groene ingangen” in artikel 2 van het GRUP fase 1. Verwerende partij heeft de beoogde overwelving/inbuizing, die is gesitueerd op het aanvraagperceel 566Y/deel, klaarblijkelijk enkel getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone “groene ruimte met waterbeheersfunctie” in artikel 7 van het GRUP fase 2, die betrekking hebben op het aanvraagperceel 566Z.

Bovendien betreft de (volgens het goedgekeurde inplantingsplan) te overwelven zone (blijkens de foto’s van de reeds uitgevoerde werken) feitelijk een inbuizing van de Vijverbosloop over een lengte van 6,44m, ter hoogte waarvan de beekranden worden opgehoogd en er een verharding wordt voorzien (over de “groene berm” volgens het goedgekeurde inplantingsplan) tot tegen de Koewei. Deze te overwelven/in te buizen, te nivelleren en te verharderen zone is op basis van de stedenbouwkundige voorschriften in geciteerd artikel 2 (G3) bestemd voor “groene openbare ruimte vooral met verkeersgeleidende functie en schermfunctie” en “afwerking van openbaar domein ten opzichte van de privétuinen”, waarbinnen geen constructies mogen worden opgericht, welbepaalde beplanting moet worden voorzien, en geen reliëfwijzigingen zijn toegestaan. Het voorzien van een overwelving/inbuizing is dan ook strijdig met de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor zone G3 in artikel 2 van het GRUP fase 1. Het betreft een constructie in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO, terwijl aldaar geen constructies zijn toegelaten. De betreffende constructie impliceert tevens een niet toegelaten reliëfwijziging van de beekranden (over een lengte van circa 7m), ter hoogte waarvan onmogelijk de vereiste beplanting kan worden uitgevoerd in functie van de bestemming als groene openbare ruimte. De inbuizing is overigens eveneens strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften voor de aansluitende zone “groene ruimte met waterbeheersfunctie” in artikel 7 van het GRUP fase 2, die (net als de voorheen geldende opgeheven stedenbouwkundige voorschriften voor zone G1 in artikel 2 van het GRUP fase 1) voorzien dat “de Vijverbosloop niet mag ingebuisd worden en de oevers met zwakke taluds van maximaal 20% helling worden uitgewerkt”, en “reliëfwijzigingen langsheen de waterloop zijn toegestaan in functie van waterbeheer”.

De overweging in de bestreden beslissing dat de inbuizing (met een breedte van 6,44m) “slechts beperkt is, waardoor het aanvaardbaar is”, vormt geen wettige reden om af te wijken van de betreffende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2 (G3) van het GRUP fase 1 (en overigens evenmin om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 7 van het

GRUP fase 1). Onafgezien van de ontstentenis van een openbaar onderzoek, kan hiervan evenmin worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO, gelet op de bestemming van de zone waarin de overwelving/inbuizing wordt voorzien en de essentiële elementen en de algemene strekking van het geldende GRUP fase 1 (en het aansluitende GRUP fase 2).

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen in het licht van de in het tweede onderdeel van het eerste middel vastgestelde legaliteitsbelemmering ingevolge de strijdigheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet te worden beoordeeld, gezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Koenraad VAN DEN BERGH en mevrouw Kristel MERTENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 9 april 2015, waarbij aan tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van twee gekoppelde woningen (halfopen bebouwing) op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Brandstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 566Y en 566Z.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de administratieve beroepen van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van 4 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 825 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 december 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE