

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0019
in de zaak met rolnummer 1314/0671/SA/5/0633

Verzoekende partij	1. de heer Jean MOCH 2. mevrouw Marlene MOCH vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bv cvba EIGEN WONING vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 juni 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 april 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs van 13 januari 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van 6 sociale woningen en het herbouwen van 11 woningen met berging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Pastoor Somerslaan 1-3 en 11-13 en Molenplein 6-8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 463T2, 463T4, 463Y2, 463Z2, 463D3 en 463H4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 augustus 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat met een beschikking van 1 september 2014 de tussenkomenende partij toe in de debatten. De tussenkomenende partij werd verzocht om een afschrift van haar statuten en van de akte van aanstelling van de organen over te maken aan de

Raad, en dit ten laatste op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld. Op de zitting van 23 september 2014 waarop de vordering tot schorsing is behandeld, werden deze stukken neergelegd.

De Raad willigt met een arrest van 2 december 2014 de vordering tot schorsing niet in.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De behandeling van de vordering tot vernietiging die aanvankelijk werd toegewezen aan de eerste kamer is bij beschikking van 13 juni 2016 van de voorzitter van de Raad toegewezen aan de vijfde kamer.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaat Bram DE SMEDT loco advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Alisa KONEVINA loco advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

Op 15 oktober 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van 6 sociale woningen en herbouwen van 11 sociale woningen met berging”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 november 2013 tot en met 11 december 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van de gemeente Puurs brengt op 13 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 7 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs verleent op 13 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Het betreft zes percelen bebouwd met een eengezinswoning. De te slopen woningen dateren volgens de ons beschikbare gegevens van 1956 en maakten deel uit van een groeps woningbouwproject van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Historiek:

Gelet op het jaartal van ingebruikname van de woningen en het pas later van kracht worden van de stedenbouwwetgeving van 1962, zijn ons geen stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van deze woningen gekend.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

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

- *functionele inpasbaarheid: het oprichten van sociale wooneenheden, ter vervanging van verouderde en aan aanpassing en/of vervanging toe zijnde woningen, in woongebied en de opdeling in kleinere eenheden is functioneel inpasbaar op de percelen. Hierdoor wordt een, aan de vraag en behoefte, aangepaste mix gerealiseerd.*
- *mobilitateitsimpact: het oprichten van 11 wooneenheden in woongebied ter vervanging van 6 woningen veroorzaakt geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit. In het ontwerp is voorzien dat 5 bijkomende autostaanplaatsen worden ingericht.*
- *schaal: het hoofdgebouw van de nieuwe bouwblockjes worden opgetrokken in hetzelfde basisgabarit als de bestaande woningen. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de aanpalende bebouwing wordt gevolgd. De voorgestelde dakuitbouwen zijn ter hoogte van de voorgevels teruggetrokken en ondergeschikt aan het dakvolume. Bijgevolg stelt zich naar schaal geen probleem. Voor wat betreft de terrassen zal algemeen een voorwaarde worden gesteld met betrekking tot de zichtafscherming naar de buurpercelen.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: de nieuwe bouwblockjes worden geplaatst op dezelfde plaats als de te slopen woningen. De aangevraagde bebouwing is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en conform de voorziene bouwdichtheid en het ruimtegebruik op het perceel*
- *visueel-vormelijke elementen: de te gebruiken afwerkingsmaterialen worden afgestemd op de materialen van de aanpalende woningen zodat visueel harmonische gehelen ontstaan. De gevels worden uitgevoerd in gebakken handvormsteen, tint in harmonie met de buurgebouwen; idem voor de dakbedekking, hier worden betonnen dakpannen eveneens uit te voeren in harmoniserende tinten met de omliggende dakbedekkingen.*
- *cultuurhistorische aspecten: volgens de ons beschikbare gegevens*

dateren de woningen die gesloopt worden van 1956.

- het bodemreliëf: blijft ongewijzigd*
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: er wordt geen bijkomende blijvende hinder voor de omgeving verwacht.*

Het bouwblokje Pastoor Somerslaan, eertijds nummers 1 en 3, betreft een halfopen gebouw met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 16,20m, op de verdieping 11m en een dakbasis van 8m aansluitend op de dakbasis van de rechtsaanpalende woning. In dit bouwblokje worden drie wooneenheden voorzien.

De terrassen op de verdieping moeten in overeenstemming gebracht worden met de geldende regelgeving ivm lichten en zichten.

In het dak worden de slaapkamers en de badkamer van de wooneenheden op de verdieping ingericht.

Het blokje heeft een gevelhoogte van 5,42m en een nokhoogte van 9,10m. Dit is in overeenstemming met de gevelhoogte en nokhoogte van de woning waartegen aangebouwd wordt.

Op het perceel worden 4 autostaanplaatsen en twee fietsenbergingen voorzien.

Het bouwblokje Pastoor Somerslaan eertijds nummers 11 en 13, is gesloten bebouwing. De gevel en nokhoogte sluiten aan op de beide aanpalende woningen. Dit blokje bevat 4 wooneenheden. Twee eenheden op het gelijkvloers en twee op de verdieping met badkamer en slaapkamers op het dakvolume. Elke wooneenheid geeft een terras, de wooneenheden op het gelijkvloers ook een tuintje.

De terrassen op de verdieping moeten in overeenstemming gebracht worden met de regelgeving lichten en zichten.

Op het perceel is achteraan een fietsenstalling voorzien. Deze fietsenberging is bereikbaar via het bestaande weggetje achter de percelen.

Het derde bouwblokje, Molenplein eertijds nummers 6 en 8, is een halfopen gebouw met 4 wooneenheden. De indeling is vergelijkbaar met de indeling van de overige blokjes. Ook op dit perceel is een fietsenberging en een autostaanplaats voorzien.

...

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- 1. de beslissing moet worden aangeplakt op de plaats waarop de vergunning betrekking heeft*
- ...*
- 2. de werken uit te voeren zoals weergegeven op de bijgevoegde goedgekeurde plannen;*
- 3. vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:*
- 4. Aan de opmerkingen in het preventieverslag van de brandweer moet voldaan worden voor de ingebruikname van de gebouwen.*
- 5. Het terras van de woongelegenheden B 1 – 1.1 aan de kant van het eigendom Veurtstraat 14 af te schermen met een ondoorzichtig scherm met een minimale hoogte van 1,8 meter.*
- 6. De na sloping vrijkomende geveldelen vakkundig en esthetisch afwerken.*
- 7. De tuinen van de woningen Molenplein 6 en 8 na het heropbouwen zodanig aanleggen dat geen hemelwater wordt afgezet op het achterliggende paadje.*
- 8. Alle terrassen met rechtstreekse zichten op minder dan 1,9 meter afstand tot de*

buurpercelen dienen afgeschermd te worden door een ondoorzichtige afscherming van 1,8 meter hoogte.

9. *voor de aanvang der werken dienen de bouwlijn, het bouwpeil en de inplanting uitgezet worden en vervolgens gecontroleerd te worden door een beëdigd landmeter-expert. Deze dient hiervoor een attest op te maken met de vermelding dat de bouwlijn en het bouwpeil conform de stedenbouwkundige vergunning werden uitgezet. De vergunning is pas uitvoerbaar vanaf het ogenblik dat dit attest werd toegevoegd aan het dossier*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt op 10 maart 2014 haar standpunt dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 april 2014 om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

- *De aanvraag is gesitueerd in Puurs, tussen Breendonk-Dorp en de A12. In de nabijheid van de “brouwerij Duvel”. Het oprichten van een beperkte meergezinswoningen is inpasbaar in deze woonomgeving.*
- *In de omgeving komen voornamelijk 1-2 bouwlagen met een schuin dak voor. Het gevraagde sluit aan bij de bouwtypologieën in de omgeving.*
- *Het oprichten van 11 wooneenheden brengt een bijkomende impact op de mobiliteit met zich mee: Bouwblok Molenplein heeft slechts 1 parkeerplaats op eigen terrein, bouwblok P. Somerslaan 11-13 heeft geen parkeermogelijkheid op eigen terrein. De gemeente haalt aan dat de 5 bijkomende parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande toestand worden opgevangen en de situatie aldus zo goed als ongewijzigd blijft.*

→ Gelet op de omgeving, met onder andere het grote bedrijf “Duvel”, kan men stellen dat de verkeers- en parkeerdruk al redelijk hoog is.

→ Gelet op de tijdsgeest (gebouwen dateren van voor 1960), gelet dat de norm van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid = minimum, gelet op de schaarse parkeermogelijkheid, kan men stellen dat de bouwen van de 11 woongelegenheden met de te voorziene parking de goede plaatselijke aanleg schaadt.

- *Het gabarit van het hoofdgebouw sluit aan bij deze van de bestaande woningen. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de aanpalende bebouwing wordt gevolgd. Beroeper is bewoner van de woning gelegen naast bouwblok P. Somerslaan 1-3.*

→ Het bouwblok P. Somerslaan nr 11-13, komt met een totale bouwdiepte van 13,65 niet verder dan de bouwdiepte van de naastliggende woningen. Het bouwblok Molenplein 6-8, komt eveneens overeen met de in de omgeving bestaande bouwdiepte.

- *Voorheen omvatte de bebouwing hier een nagenoeg aaneengesloten bebouwing, nu min of meer een halfopen bebouwing.*

→ De afstanden ten opzichte van de perceelsgrens stemmen echter niet overeen met deze van een halfopen bebouwing, waar een afstand van minstens 3m aanvaardbaar wordt geacht.

- Bovendien kan men stellen dat er onduidelijkheden zijn met betrekking tot de ligging van deze perceelsgrens. Beroeper heeft een plan, opgemaakt door een beëdigd landmeter, bijgebracht, waar de betreffende perceelsgrens nog meer naar rechts ligt + tegenstrijdigheid op de plannen (perceelsgrens op inplantingsplan is anders ingetekend dan op plan gelijkvloers). Juiste beoordeling = zeer moeilijk.

→ Onvoldoende tuinzone: 5m diep voor bouwblok P. Somerslaan 1-3. Molenplein 8 eveneens geen 10m, maar gecompenseerd door zijdelingse tuin.

→ Zoals nu op het inplantingsplan wordt aangegeven, is er een minimale afstand van 1m60 ten opzichte van de linker perceelsgrens + de ramen van de 2 achterliggende slaapkamers zich op minder dan 1m90 van de perceelsgrens. Dit brengt met zich mee dat het terras op de eerste verdieping zich eveneens slechts op 1m60 van de perceelsgrens bevindt (strijdig met lichten en zichten burgerlijk wetboek).

⇒ draagkracht van terrein wordt overschreden

- De aandacht dient gevestigd op het feit dat de bezwaren grotendeels handelen over burgerrechtelijke aangelegenheden, meer bepaald met betrekking tot de perceelsgrens.

→ Stedenbouwkundige vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten, in het bijzonder over het voorliggende recht van overgang, behoren krachtens art.144 van de Grondwet bij uitsluitel tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Conclusie:

Ofwel dient men met dit bouwblok op een aanvaardbare manier aan te sluiten op de linker buur, om zo een gesloten bebouwing te vormen. Ofwel dient men voldoende afstand aanhouden om een halfopen bebouwing te kunnen realiseren.

Vermits de betwisting over de perceelsgrenzen een duidelijke wijziging met betrekking tot de bouw mogelijkheden met zich mee brengt, dient geoordeeld te worden dat de burgerrechtelijke zaken in casu doorwegen op de ruimtelijke impact, die wel door deputatie beoordeeld dient te worden/ Om een correcte beoordeling over de aanvraag te kunnen maken, is het wenselijk eerst duidelijkheid te hebben inzake de correcte ligging van de perceelsgrens.

...

Na de hoorzitting van 28 april 2014 beslist de verwerende partij op 30 april 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft vooreerst het slopen van sociale eengezinswoningen, gelegen op in totaal 6 percelen.

Na de sloop worden er in totaal 3 sociale woningbouwblokken opgericht met in totaal 11 wooneenheden.

Het bouwblok Pastoor Somerslaan, eertijds nummer 1 en 3, betreft een halfopen bebouwing met een bouwdiepte op het gelijkvloers van respectievelijk 16,20m, op de verdieping 11m en een dakbasis van 8m aansluitend op de dakbasis van de rechtsaanpalende woning. In dit bouwblokje worden drie wooneenheden voorzien. Eén op het gelijkvloers en twee op de eerste en tweede verdieping. De totale kroonlijsthoogte bedraagt 5,42m en de nokhoogte bedraagt 9,10m.

Op het perceel worden 4 autostaanplaatsen en twee fietsenbergingen voorzien.

Het bouwblok Pastoor Somerslaan, eertijds nummer 11 en 13, is gesloten bebouwing. De gevel en nokhoogte sluiten aan bij de aanpalenden. Het bouwblok omvat 4 woongelegenheden. Twee eenheden op het gelijkvloers en twee op de verdieping met badkamer en slaapkamers onder het dakvolume. Elke woongelegenheid heeft een terras, de wooneenheden op het gelijkvloers ook een tuintje.

Op het perceel is achteraan een fietsenstalling voorzien. Deze fietsenberging is bereikbaar via het bestaande weggetje achteraan het perceel.

Het derde bouwblok Molenplein, eertijds nummers 6 en 8, is een halfopen bebouwing met 4 wooneenheden. De indeling is vergelijkbaar met de indeling van de overige bouwblokken. Ook op dit perceel is een fietsenberging en een autostaanplaats voorzien.

...

9. Beoordeling

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

...

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

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

Het advies van de brandweer dd.13/12/2013 dient stikt te worden nageleefd.

Watertoets:

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

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

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect

op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

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

Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van minstens 7500 liter per bouwblok, met herbruikinstallatie en aftappunten aan de toiletten en buitenkraantjes.

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.

De aanvraag is gesitueerd in Puurs, tussen Breendonk-Dorp en de A12. In de nabijheid van de "brouwerij Duvel". Het oprichten van een beperkte meergezinswoningen is inpasbaar in deze woonomgeving. Hiermee wordt aan de vraag en behoefte, aangepaste mix gerealiseerd.

In de omgeving komen voornamelijk 1-2 bouwlagen met een schuin dak voor. Het gevraagde sluit aan bij de bouwtypologieën in de omgeving.

Het oprichten van 11 sociale wooneenheden in woongebied, ter vervanging van 6 sociale woningen veroorzaakt geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit. Er worden 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. De bestaande 6 woongelegenheden hebben geen parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeerhinder zal dus niet meer of minder zijn, ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt voldoende fietsenberging voorzien.

Het gabarit van het hoofdgebouw sluit aan bij deze van de bestaande woningen. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de aanpalende bebouwing wordt gevolgd. De bouwdiepte is conform het gangbare gabarit in woongebied, 17-13-9. Het bouwblok P. Somerslaan nr 11-13, komt met een totale bouwdiepte van 13,65 niet verder dan de bouwdiepte van de naastliggende woningen. Het bouwblok Molenplein 6-8, komt eveneens overeen met de in de omgeving bestaande bouwdiepte. Beroeper is bewoner van de woning gelegen naast bouwblok P. Somerslaan 1-3.

Voorheen omvatte de bebouwing hier een nagenoeg aaneengesloten bebouwing. Men kan stellen dat er dus geen bijkomende hinder zal zijn, maar deze eerder zal verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

De ramen van de 2 achterliggende slaapkamers bevinden zich op minder dan 1m90 van de perceelsgrens. Dit brengt met zich mee dat het terras op de eerste verdieping zich eveneens slechts op 1m60 van de perceelsgrens bevindt. Er dienen voorwaarden te

worden opgelegd om in overeenstemming te zijn met de geldende regelgeving i.v.m. lichten en zichten.

Elke woongelegenheden heeft een terras, deze op het gelijkvloers hebben een tuintje.

De aandacht dient gevestigd op het feit dat de bezwaren grotendeels handelen over burgerrechtelijke aangelegenheden, meer bepaalt met betrekking tot de perceelsgrens.

Stedenbouwkundige vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten, in het bijzonder over het voorliggende recht van overgang, behoren krachtens art. 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 23 april 2014 gelet op bovenstaande motivering.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd.13/01/2014 van de gemeente Puurs.

..."

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties in verband met de tijdigheid opgeworpen. De vordering is ontvankelijk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang uiteen als volgt:

"...

*Overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen **kan** ondervinden van de vergunningsbeslissing, een beroep instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het bestaan van de hinder of nadelen dient bijgevolg niet absoluut zeker te zijn. ...*

Verzoekende partijen wonen zoals gezegd in de onmiddellijke omgeving van het geplande project. Beide verzoekende partijen zijn eigenaar van de woning Veurtstraat nr. 14 die rechtstreeks paalt aan de woning Pastoor Somerslaan 1. Eerste verzoeker woont ook sinds jaar en dag in deze woning. Zijn zus, tweede verzoekster woont naast hem in de woning Veurtstraat 16, die zich eveneens vlak bij de projecten bevindt. Dit alles wordt niet betwist.

Zij zullen rechtstreeks beïnvloed worden door het aangevraagde en hiervan hinder ondervinden als directe omwonenden, hetgeen in de bestreden beslissing ook niet betwist werd. Met name zal hun uitzicht fundamenteel wijzigen, zullen zij visuele hinder ondervinden en vrezen zij verlies van privacy met aantasting van hun woonkwaliteit tot gevolg. Ook zal het project aanleiding geven tot verkeersoverlast in de buurt door gebrek aan voldoende parkeermogelijkheid op het eigen terrein. Verzoekers verwijzen voor dit alles verder naar de uiteenzetting van hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel waarin hun nadelen in concreto aangetoond worden. De aanwezigheid van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bewijst immers ook dat verzoekers nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing en dat zij bijgevolg een afdoende belang hebben.

MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

Zoals gezegd is de woning gelegen aan de Veurtstraat 14 te Puurs, waarvan beide verzoekende partijen eigenaar zijn en die door eerste verzoeker bewoond wordt, rechtstreeks palend aan één van de bouwblokken, voorwerp van de vergunningsaanvraag. Tweede verzoekster woont 1 huis verder naast eerste verzoeker in de Veurtstraat 16. De andere 2 bouwblokken liggen in de onmiddellijke omgeving van de woningen van verzoekers, op enkele meters afstand.

Momenteel is de aanpalende woning P. Somerslaan 1-3 (net zoals de andere te slopen woningen) qua bouwstijl zo goed als identiek aan de eigen woning van verzoekers en de andere woningen in de oude wijk. De woningen die herbouwd zullen worden, maken deel uit van uniform bouwproject. Weliswaar werden er later andere type woningen rond deze wijk gebouwd, maar de oude wijk zelf, daterend van de jaren '50, is nog duidelijk herkenbaar, zoals blijkt uit onderstaande foto en bijgevoegde fotoreportage van de wijk.

...

Door de bestreden vergunning worden 6 woningen binnen deze wijk gesloopt waardoor zij op zeer korte termijn onherroepelijk zullen verdwijnen. Het is evident dat deze sloop onherstelbaar is.

Zij zullen vervangen worden door een nieuwbouw die van stijl grondig zal verschillen van de bestaande woningen. Het uitzicht van verzoekers op deze woningen wijzigt dus volledig, en het typische karakter van de wijk waarvan hun woning deel uitmaakt, wordt aangetast. Verzoekers zelf aanzien dit als een groot nadeel.

Zoals te zien is op onderstaand plan, liggen de woningen van verzoekers en deze langs de Pastoor Somerslaan 1 en 3 op een hoek waardoor zij schuin ingeplant staan ten opzichte van elkaar :

...

Tevens is te zien dat de bestaande bebouwing van beide percelen even diep is. Op het plan van de bestaande toestand, deel uitmakend van het aanvraagdossier zijn de afmetingen van de bestaande bebouwing (wat bouwdiepte betreft) weergegeven. Hieruit blijkt dat de woning momenteel ingeplant staat op 4 m van de perceelsgrens, dat het hoofdgebouw een diepte heeft van 8 m en het bijgebouw daarachter van 2,15m. In totaal

is de bestaande bebouwing dus ingeplant tot een diepte van $4\text{ m} + 8\text{ m} + 2,15\text{ m} = 14,15\text{ m}$ vanaf de perceelsgrens.

Het plan met de nieuwe toestand toont aan dat het nieuwe gebouw eveneens ingeplant zal worden op 4m van de perceelsgrens en dat het dan bestaat uit een aantal volumes op verschillende afstanden van de perceelsgrens met de eigendom van verzoekers :

- Een hoofdvolume van 8 m diep (met op het gelijkvloers een garage en fietsenbergingen langs de zijde van verzoekers)
- Een volume dat iets inspringt naar rechts van 5,64m (met op het gelijkvloers 2 slaapkamers), op minder dan 1,90m van de perceelsgrens
- Een volume dat nog meer inspringt naar rechts van 2,56m diep (met op het gelijkvloers de leefruimte)

De totale bouwdiepte van het nieuwe project zal dus $4\text{ m} + 8\text{ m} + 5,64\text{ m} + 2,56\text{ m} = 20,2\text{ m}$ vanaf de perceelsgrens bedragen, hetgeen merkkelijk dieper is dan de bestaande bebouwing. Rekening houdend met de specifieke configuratie van de percelen ten opzichte van elkaar, is het evident dat verzoekers visuele hinder zullen ondervinden nu zij vanuit hun woning en vanuit hun tuin niet meer zullen kijken op de naastgelegen tuin maar op een veel dieper ingeplante meergezinswoning. De totale perceelsdiepte van het perceel aan de Pastoor Somerslaan 1 bedraagt maar 31 m ; meer dan 20m hiervan zal worden bebouwd terwijl de resterende meters achteraan ingenomen zullen worden als terras en parkeerplaats. Het perceel zal dan ook quasi volledig verhard en bebouwd worden, hetgeen onvermijdelijk visuele hinder met zich meebrengt voor verzoekende partijen. Het volstaat te verwijzen naar het inplantingsplan bij de aanvraag waarop duidelijk te zien is hoe ver de nieuwe bebouwing zal komen ten opzichte van de woning van verzoekers.

Daarnaast vrezen verzoekende partijen terecht verlies aan privacy nu de dieper ingeplante volumes verschillende raamopeningen, gericht op de percelen van verzoekende partijen zullen hebben en dit op korte afstand van de perceelsgrenzen, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen. Daarbij geldt als verzwarende omstandigheid dat de nieuwe gebouwen meergezinswoningen zullen zijn, zodat er ook vanop de verdiepingen zicht zal zijn vanuit leefruimten. De plannen tonen aan :

- Op het gelijkvloers zijn er ramen, gericht op de perceelsgrenzen vanuit 2 slaapkamers en vanuit de leefruimte
- Op de eerste verdieping zijn er ramen vanuit de leefruimte en de keuken, en is een terras ingeplant

Opvallend is dat in de bestreden beslissing erkend wordt dat er rechtstreeks zicht zal zijn op de eigendom van verzoekers via ramen en vanop terrassen, en dat de afstand tussen deze ramen en terrassen en de perceelsgrens zelfs strijdig is met de regeling van lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek :

...
Men erkent dus dat de 2 ramen van de slaapkamers op het gelijkvloers op minder dan 1,90m van de perceelsgrens zullen staan. Via deze ramen is een rechtstreeks zicht op de eigendom van verzoekers mogelijk. Dergelijke inplanting is strijdig met artikel 678 B.W. :

...
Vreemd genoeg legt men echter enkel als voorwaarde op dat de terrassen voorzien moeten worden van ondoorzichtige schermen maar behoudt men de raamopeningen. Men verwijst immers alleen maar naar de voorwaarden die reeds in eerste aanleg door

het CBS opgelegd waren, en deze beperken zich tot de verplichting om het terras van de woongelegheden B1-1.1 aan de kant van het eigendom Veurtstraat 14 af te schermen met een ondoorzichtig scherm met een minimale hoogte van 1,8 meter.

Dat verzoekers gehinderd zullen worden door de inplanting van een constructie op 1,60m van de perceelsgrens, met raamopeningen van waaruit rechtstreeks zicht mogelijk is op het erf van verzoekers, kan bijgevolg niet betwist worden.

Dit alles, in combinatie met gevreesde lawaaihinder — daar er in de toekomst geen sprake meer zal zijn van 2 eengezinswoningen naast de woning van verzoekers, maar van een meergezinswoning met 3 woongelegheden (waarvan 1 3-slaapkamerwoning en 2 2-slaapkamerwoningen) — en gevreesde verkeersoverlast — door het tekort aan parkeerplaatsen — maakt dat verzoekers zonder enige twijfel een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen ondervinden van de vergunningsbeslissing.

Tot slot wijzen verzoekers nog op de discussie die tussen partijen bestaat omtrent de juiste ligging van de perceelsgrens. Volgens een opmetingsplan van erkende landmeter-deskundige Tom Peeters (studiebureau Talboom), is de perceelsgrens naar achter toe deels op de eigendom van verzoekers getekend. Op de plannen van aanvraag (zie bv. Inplantingsplan 'ontworpen toestand') is aangegeven dat het perceel P. Somerslaan 1 achteraan, ter hoogte van het Molenplein, een breedte heeft van 3,21m. Volgens de opmeting van het bureau Talboom is de breedte daar echter maar 2,95m. Dit betekent dat de scheidingslijn tussen het perceel P. Somerslaan 1 en Veurtstraat 14 in het aanvraagdossier te veel naar links getekend is en deels op eigendom van verzoekers ligt.

In de verweernota's die de aanvrager aan de Deputatie bezorgd heeft (en waarvan verzoekers zelf pas na de hoorzitting kennis kregen) wordt nergens betwist dat de perceelsgrens foutief zou zijn. De aanvrager beperkt zich ertoe te stellen dat de overheid dient uit te gaan van de ligging van de grens, zoals op de plannen van aanvraag weergegeven en dat de verdere discussie hierover desgevallend voorgelegd moet worden aan de bevoegde rechtbank. Tot op heden werd aan verzoekers ook geen bewijs bezorgd dat het opmetingsplan van de erkende landmeter foutief zou zijn.

Na kennisname van de vergunningsbeslissing hebben verzoekende partijen dan ook officieel — maar uitdrukkelijk onder voorbehoud van alle recht en zonder enige nadelige erkenning — gevraagd aan de vergunninghouder of hij akkoord kon gaan met een minnelijke afpaling. Daarbij werd ook gevraagd om de vergunde werken van sloop en herbouw niet aan te vatten tot wanneer een tegensprekelijke afpaling door een onafhankelijke deskundige zou zijn uitgevoerd.

Per officieel brief van haar raadsman dd. 12/06/2014 heeft CV EIGEN WONING dit voorstel tot regeling afgewezen en werd evenzeer geweigerd om elke uitvoering van de afgeleverde vergunning op te schorten. Verzoekende partijen kunnen dan ook niet anders dan de schorsing van de bestreden beslissing te vragen, los van de procedure tot gedwongen afpaling die zij bij de bevoegde rechter aanhangig maken. Wanneer de vergunning nu reeds uitgevoerd wordt, bestaat het risico dat de nieuwe constructie (nog) dicht bij de (juiste) perceelsgrens gebouwd zal worden dan toegelaten. Zoals blijkt uit de bespreking van het enige middel is dit nefast omdat dit nog meer hinder voor verzoekers zal veroorzaken maar ook de goede ruimtelijke ordening hierdoor in het gedrang wordt gebracht.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij hun vordering niet.

3.

De tussenkomenende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

18. Een derde belanghebbende kan slechts een ontvankelijk verzoek bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen inleiden voor zover die natuurlijke persoon of rechtspersoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De registratie van een verzoekschrift door de griffie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan dan ook geenszins, ook niet gedeeltelijk, worden beschouwd als een uitspraak betreffende de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

19. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij het mogelijke bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven en tegelijk dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden (...).

De loutere beschikking over zakelijke (daarin begrepen eigendomsrechten) of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, volstaat niet om een derde belanghebbende op zich het rechtens vereiste belang bij de procedure te verschaffen (...), aangezien de tekst van artikel 4.8.16, eerste lid, 3° VCRO (huidig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO) zich hiertegen verzet en Uw Raad niet toelaat om zonder meer hinder of nadelen te vermoeden.

*20. In casu dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij **geen concrete omschrijving** van de beweerde hinder of overlast in rechtstreeks oorzakelijk verband met de bestreden vergunningsbeslissing kan geven.*

Klaarblijkelijk heeft verzoekende partij het in haar verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring over verschillende vormen van hinder of overlast in de vorm van hypothetische veronderstellingen die niet in rechtstreeks oorzakelijk verband staan met de bestreden beslissing. Geen van deze vormen van hinder of overlast worden aan de hand van een stuk objectief bewijsbaar of minstens aannemelijk gemaakt.

Verzoekende partij laat na om in concreto aan de hand van plannen of foto's te verduidelijken waaruit zij afleidt dat zij ingevolge de beslissing overlast of hinder zal ondervinden.

*Verzoekende partij brengt geen enkele foto bij van **het zicht** dat zij heeft **op het perceel** waarop de vergunning betrekking heeft, noch specificeert verzoekende partij bijvoorbeeld **de afstand** tussen haar eigendom en het voorwerp van de vergunning. Enkel algemene foto's van de omgeving worden kennelijk bijgevoegd.*

Op geen enkele wijze wordt de vermeende overlast of hinder ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing in casu gestaafd, laat staan dat deze aannemelijk wordt gemaakt.

Voor de duiding van de hinder en nadelen wordt door verzoekende partij verwezen naar de plannen. Evenwel dient de aard en omvang van de hinder in het inleidende verzoekschrift zelf te worden geduid. Verzoekende partij kan dan ook niet volstaan met een verwijzing naar de plannen waaruit de hinder zou blijken, zonder de verwachte hinder in het verzoekschrift zelf te concretiseren.

Verzoekende partij beschikt bijgevolg niet over het vereiste belang in de procedure en kan niet als een natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ten gevolge van de vergunning zou ondervinden in de zin van artikel 4.8.11, 3° VCRO, worden aangemerkt.

...

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog:

“ ...

Verwerende partij wijst er terecht op dat dit belang door haar ook aanvaard werd in de administratieve beroepsprocedure.

...”

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

De Raad is van oordeel dat de beide verzoekende partijen, die (vlak) naast het op te richten bouwblok aan de P. Somerslaan 1-3 wonen, voldoende concreet aannemelijk maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, in de vorm van zichthinder, verlies van privacy en parkeerhinder.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, van artikel 4.2.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Niettegenstaande het manifest ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft verwerende partij op niet afdoende en kennelijk onredelijke gronden geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Toelichting van het middel :

Overeenkomstig de geldende wetgeving en rechtspraak moet de vergunningverlenende overheid elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1, 1e VCRO.

Artikel 4.3.1., §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

“ ...

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor elke belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. De Raad voor Vergunningsbetwistingen beschikt op dit punt over een marginaal toetsingsrecht : hij kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bovendien moet de vergunningverlenende overheid rekening houden met de adviezen die op dit punt verleend werden ; wanneer deze adviezen niet bindend zijn, kan zij hiervan afwijken maar moet zij hiervoor een afdoende motivering geven. Ook moet op afdoende wijze geantwoord worden op de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek ingediend werden.

In casu moet vastgesteld worden dat aan al deze voorwaarden niet voldaan is.

Door verzoekende partijen werd tijdens het openbaar onderzoek bezwaar ingediend waarin gewezen werd op de manifeste onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede

ruimtelijke ordening. In het beroepschrift van verzoekers werd dit nog meer en in detail uitgewerkt en aangetoond. Verzoekers stelden in hun beroepschrift :

...

Door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werden deze bezwaren gegrond bevonden, waarbij zij tot de duidelijke en onderbouwde conclusie kwam dat het project niet past binnen de omgeving. Zij stelde vast :

- Dat het project voor bijkomende parkeeroverlast zal zorgen. Weliswaar worden 5 bijkomende parkeerplaatsen voorzien, maar deze worden niet gelijk verdeeld over de nieuwe woningen. Het nieuwe bouwblok aan het Molenplein krijgt slechts 1 parkeerplaats op eigen terrein en het bouwblok langs de P. Somerslaan 11-13 geen. Vastgesteld wordt dat de verkeersdruk momenteel, onder meer door de aanwezigheid van brouwerij Duvel, reeds zeer hoog is. Er dient gestreefd te worden naar minimum 1 parkeerplaats per woongelegenheden
- Dat het project voorziet in halfopen bebouwing maar de 'gebruikelijke' afstand van 3 m ten opzichte van de perceelsgrens niet respecteert
- Dat er onduidelijkheden zijn in de plannen omtrent de juiste ligging van de perceelsgrens. Enerzijds wordt verwezen naar het opmetingsplan van verzoekende partijen, afkomstig van een erkende landmeter, volgens hetwelk de eigendomsgrens elders ligt. Anderzijds stelt de PSA ook vast dat de eigen plannen tegenstrijdig zijn omdat de eigendomsgrens op verschillende plaatsen ingetekend wordt.
- Dat de aanvraag onvoldoende tuinzone bevat, die voor het bouwblok aan de Pastoor Somerslaan 1-3 beperkt blijft tot 5m diepte.
- Dat de draagkracht van het terrein overschreden wordt, mede gelet op de korte afstand van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens (slaapkamer op 1 m60).

Verwerende partij beperkt zich echter tot vage, algemene overwegingen, gebruik makend van nietszeggende stijlformules die niet aan de concrete omstandigheden getoetst zijn en van manifest foutieve argumenten, in een poging om te verantwoorden dat het project de toets met de goede ruimtelijke ordening toch zou doorstaan. Bovendien blijken de negatieve aspecten van het project genegeerd te worden en verschuilt men zich achter het feit dat de discussie hierover louter betrekking zou hebben op een burgerrechtelijk geschil omtrent de juiste ligging van de perceelsgrens.

In de bestreden beslissing worden volgende argumenten aangehaald om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te motiveren, waarbij aangegeven wordt waarom deze niet in aanmerking komen :

1. De aanvraag is gesitueerd in de gemeente Puurs in de nabijheid van de 'brouwerij Duvel'. Het oprichten van een beperkte meergezinswoning is inpasbaar omdat hiermee wordt voldaan aan de vraag en de behoefte van een 'aangepaste mix'.

Dit betreft een loutere stijlformule die op geen enkele wijze geconcretiseerd wordt. Waarom de ligging in de nabijheid van 'Brouwerij Duvel' verantwoordt dat meergezinswoningen opgericht worden in een oude sociale woonwijk, bestaande uit eengezinswoningen, is niet duidelijk. Dat er effectief vraag en behoefte zou zijn aan een 'aangepaste mix' wordt niet bewezen.

2. In de omgeving komen voornamelijk 1-2 bouwlagen met een schuin dak voor ; het aangevraagde sluit dus aan bij de bouwtypologieën in de omgeving.

Het is correct dat de woningen in de wijk allemaal identieke bebouwingen zijn met 2 bouwlagen onder een zadeldak. Op welke wijze het voorgestelde project hierbij aansluit, is echter niet duidelijk. De nieuw te bouwen meergezinswoningen zullen immers 3 volwaardige bouwlagen hebben en voorzien worden van grote dakuitbouwen. Op deze wijze wordt er fundamenteel afgeweken van de aanpalende en omliggende bebouwing. Men toetst de aanvraag niet meer aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, maar aan de ruimere omgeving, waardoor een essentieel aspect van de goede ruimtelijke ordening genegeerd wordt.

...

3. De omvorming van 6 sociale woningen naar 11 sociale appartementen zal geen onverwachte of buitensporige impact hebben op de lokale mobiliteit. Er worden immers 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, waar de huidige woningen geen parkeermogelijkheid hebben.

Dat het toevoegen van 5 woongelegenheden (voor gezinnen, niet voor alleenstaanden) geen onverwachte impact op de lokale mobiliteit zal hebben, is correct : verzoekers zijn zeker van bijkomende hinder die dus niet onverwacht is. Dat deze hinder niet buitensporig zou zijn, overtuigt daarentegen niet. Terecht wees de PSA er op dat volgens de aanvraag 4 van de 5 nieuwe parkeerplaatsen voorzien zijn in en voor het bouwblok aan de Pastoor Somerslaan 1-3. Het bouwblok aan het Molenplein krijgt 1 parkeerplaats voor 4 woongelegenheden, en de 4 nieuwe woningen aan de Pastoor Somerslaan 11 - 13 krijgen er geen ! Dit betekent dat de voertuigen van 7 woonentiteiten (1 à 2 per woonentiteit) afgewenteld zullen worden op het openbaar domein dat, zo wordt erkend, nu reeds overbelast is. Dit brengt de goede ruimtelijke ordening zonder enige twijfel in het gedrang. Ook het argument dat de 6 woningen nu geen eigen parkeervoorzieningen zouden hebben is niet relevant. Rekening houdend met de reeds bestaande problematiek van het tekort aan parkeerplaatsen, getuigt het van behoorlijk bestuur om bij de afgifte van nieuwe vergunningen oplossingen te zoeken voor dit bestaande probleem. Bovendien is de bewering niet eens correct, nu de huidige woningen langs de Pastoor Somerslaan momenteel wel degelijk over een eigen parkeerplaats beschikken langs de achterzijde, kant Somersplein :

...

In tegenstelling tot wat voorgehouden wordt, voorziet de aanvraag dan ook niet in de creatie van 5 'bijkomende' parkeerplaatsen op eigen terrein, maar slechts 3. Hoe dan ook is er van minstens 1 parkeerplaats per woongelegheden geen sprake hetgeen, rekening houdend met de reeds bestaande parkeerproblemen, strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

...

4. Het gabariet sluit aan bij de bestaande bebouwing. De kroonlijsthoogte en nokhoogte van de aanpalende bebouwing wordt gevolgd. De bouwdiepte is conform het gangbare gabariet 17-13-9. De bouwblokken P. Somerslaan 11-13 en Molenplein komen niet verder dan de diepte van de naastliggende woningen of de bestaande bouwdiepte.

Wat de bouwdiepte betreft slaagt verwerende partij er in om de situatie voor het pand palend aan dat van de beroepsindieners, waaromtrent deze beroepsindieners bezwaren formuleerden, eenvoudigweg te negeren. Er wordt nadrukkelijk gesteld dat de bouwdiepte van de 2 andere bouwblokken even ver komt als deze van de aanpalende bebouwing of de bestaande bebouwing om aan te geven dat deze diepte aanvaardbaar is. Over de

bouwdiepte van het bouwblok P. Somerslaan 1-3 wordt echter gezwegen, allicht omdat men beseft dat zich hier een probleem stelt. De nieuwe bouwdiepte komt immers in de verste verte niet overeen met de diepte van de aanpalende bebouwing (woning van verzoekende partij) en gaat ook aanzienlijk verder dan de bestaande diepte van de huidige woningen. Verzoekers verwijzen naar hetgeen zij hierover reeds bij de bespreking van hun belang stelden : de huidige woning heeft een gelijkaardige diepte als de woning van verzoekster, met name een bouwdiepte op het gelijkvloers van 10,15 m op 4 m van de perceelsgrens (of in totaal 14,15 m). De nieuwbouw zal een bouwdiepte hebben van 16,20m op het gelijkvloers (op 4 m van de perceelsgrens of 20,20m in totaal), met daarachter nog een terras én verharde parkeerplaatsen. Op een afstand van 1,60m van de perceelsgrens zal het nieuwe gebouw 3,5m dieper komen dan de woning van verzoekers, met daarachter nog een stuk van meer dan 2,50 m diep. In totaal komt de nieuwe meergezinswoning dan ook meer dan 6 m verder dan de woning van verzoekers en dan het huidige pand. Dit aspect wordt door verweerster genegeerd, niettegenstaande het bezwaar en het beroep dat verzoekers op dit punt indienden en het voor aanzienlijke hinder in hoofde van verzoekster zorgt.

De loutere vage en algemene bewering dat de bouwdiepte conform is aan het gangbare gabariet in woongebied van 17-13-9m, volstaat niet om te beslissen dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. Uit geen enkel stuk blijkt immers dat deze afmetingen inderdaad gangbaar zouden zijn. Bovendien belet een beweerdelijke 'gangbare' norm nog steeds niet dat een toetsing in concreto vereist is en dat gemotiveerd moet worden dat het vasthouden aan deze 'gangbare norm' in casu ook verantwoord zou zijn.

5. *De situatie zal verbeteren ten opzichte van de bestaande toestand omdat er voorheen veel sprake was van een nagenoeg aaneengesloten bebouwing.*

De bewering dat de bestaande toestand bijna beschouwd moet worden als een gesloten bebouwing mist feitelijke grondslag. De woning van verzoekende partij is enkel met een uitbouw naast het hoofdgebouw verbonden met het aanpalende pand P. Somerslaan I. Zoals duidelijk te zien is op het reeds weergegeven kadastrale plan en de luchtfoto is er verder enkel een koppeling tussen de huizen van beide verzoekende partijen, Veurtstraat 14 en 16. Hoe men kan stellen dat er minder hinder zal zijn en dat de situatie zal verbeteren met de inplanting van een meergezinswoning, waarvan de bouwdiepte ruim 6 m meer bedraagt dan nu en dit op een afstand van nauwelijks 1,60m van de perceelsgrens, is verzoekende partijen een raadsel.

De PSA heeft er terecht op gewezen dat wanneer men effectief uitgaat van een verbetering omdat een halfopen bebouwing opgericht wordt, dit impliceert dat een ruimere bouwvrije strook gerespecteerd moet worden. Dit aspect verliest verwerende partij uit het oog en wordt verder genegeerd.

Ook de vaststelling van de PSA dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt, weerlegt verwerende partij inhoudelijk niet. In de nieuwe situatie worden de percelen aan de P. Somerslaan quasi volledig volgebouwd en/of verhard. Het weze nogmaals herhaald dat de totale diepte van het perceel 31 m bedraagt, waarvan ruim 20m bebouwd wordt, daarachter nog een terras aangelegd wordt en daarachter nog parkeerplaatsen voorzien worden. Doordat het perceel naar achter toe aanzienlijk versmalt, blijft er nauwelijks enige tuin over (en dit voor een appartement met 3 slaapkamers, gericht op een gezin). Het loutere feit dat er een (miniem) stukje tuin is, weerlegt niet dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt.

6. De ramen van de 2 achterliggende slaapkamers bevinden zich op minder dan 1 m90 van de perceelsgrens. Dit brengt met zich mee dat het terras op de eerste verdieping zich eveneens slechts op 1 m60 van de perceelsgrens bevindt. Er dienen voorwaarden te worden opgelegd om in overeenstemming te zijn met de geldende regelgeving i.v.m. lichten en zichten.

De bestreden beslissing is intern tegenstrijdig. Verwerende partij stelt zelf vast dat 2 slaapkamerramen voorzien worden op minder dan 1,90m van de perceelsgrens en dat voorwaarden opgelegd moeten worden om in overeenstemming te zijn met de geldende regelgeving i.v.m. zichten en lichten. Deze regeling zit vervat in artikel 678 B.W. :

...

Uit de plannen blijkt duidelijk dat de desbetreffende ramen in de zijgevel voorzien zijn van waaruit rechtstreeks zicht mogelijk is op het erf van verzoekers. Bijgevolg dient er volgens het B.W. minstens 1,90m afstand gehouden te worden tussen dit raam en de perceelsgrens (welke afstand vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening zelfs nog veel te klein is).

Wanneer verweerster uitdrukkelijk oordeelt dat voorwaarden opgelegd moeten worden om te voldoen aan voormelde regels uit het B.W. mag verwacht worden dat zij deze voorwaarde ook effectief oplegt als vaststaat dat de regels niet gerespecteerd worden, zoniet is haar beslissing intern tegenstrijdig en hierdoor niet afdoende gemotiveerd. Bovendien wordt dan ook artikel 4.2.19 VCRO geschonden.

In casu beperkt verwerende partij zich tot een verwijzing naar de voorwaarden die in eerste aanleg door de gemeente Puurs opgelegd werden zonder zelf een voorwaarde toe te voegen. De voorwaarde van de gemeente Puurs had enkel betrekking op het aanbrengen van een ondoorzichtige afscherming aan de terrassen maar niet op de slaapkamerramen. Bijgevolg heeft verwerende partij wel vastgesteld dat de slaapkamerramen strijdig zijn met de regels inzake lichten en zichten, heeft zij geoordeeld dat hiervoor voorwaarden opgelegd moeten worden, maar heeft zij nagelaten dit ook effectief te doen. Haar beslissing is bijgevolg niet goed gemotiveerd en strijdig met artikel 4.2.19 VCRO.

Uit dit alles volgt dat verwerende partij een manifest onwettige beslissing genomen heeft door haar besluit inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op foutieve en onvolledige argumenten te gronden.

Dit alles staat bovendien ook los van de discussie omtrent de exacte ligging van de perceelsgrens tussen de eigendom van verzoekers en de percelen P. Somerslaan 1-3. Zelfs wanneer de Deputatie (en navolgend de Raad voor Vergunningsbetwistingen) zich hierover niet zouden mogen uitspreken omdat het een louter burgerrechtelijk probleem is, blijft de vaststelling dat ook indien de perceelsgrens correct ingetekend zou zijn (quod non), de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

Verzoekers voegen hier nog aan toe dat zij ook nooit gevraagd hebben dat verwerende partij zich over het probleem van de perceelsgrens zou uitspreken. Zij weten zeer goed dat een stedenbouwkundige vergunning de burgerlijke rechten onverkort laat gelden, en zij zullen zich dan ook tot de bevoegde rechter wenden om een gedwongen afpaling te bekomen, nu de aanvrager zelf elke medewerking hieromtrent weigert. Per officiële brief van 28/05/2014 werd — onder voorbehoud van alle recht en zonder enige nadelige erkenning — aan de raadsman van Eigen Woning gevraagd of er akkoord gegaan kon

worden met een minnelijke afpaling, maar dit werd uitdrukkelijk geweigerd. Nochtans heeft CV EIGEN WONING op geen enkel ogenblik enig stuk voorgelegd dat het opmetingsplan van de erkende landmeter-deskundige Tom Peeters (studiebureau Talboom) weerlegt.

Verzoekers hebben de Deputatie er wel op gewezen dat de perceelsgrens volgens een opmeting van een deskundige verkeerd ingetekend werd, waardoor de oppervlakte van de percelen, voorwerp van de vergunningsaanvraag in werkelijkheid kleiner is dan voorgesteld. Dit heeft — naar de mening van verzoekers — een invloed op de beoordeling van het dossier omdat :

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met verzoekers ook verkleint en de bouwvrije strook ten opzichte van het aanpalende erf dus nog kleiner is dan voorgesteld
- De resterende oppervlakte tuin nog kleiner is dan gedacht
- De oppervlakte achteraan (kant Molenplein) die men voorbehoudt voor het parkeren van 2 voertuigen te klein wordt zodat er maar plaats zal zijn voor 1 auto. Het aantal parkeerplaatsen die op eigen terrein voorzien wordt en dat reeds te weinig is, wordt nog met 1 verminderd.

Naar de mening van verzoekende partijen had de vergunningverlenende overheid dan ook geen andere optie dan de vergunningsaanvraag te weigeren omdat er op zijn minst onduidelijkheid bestaat over de juiste ligging van de perceelsgrens — zonder zich zelf over deze ligging uit te spreken — waardoor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet op afdoende wijze kan gebeuren. Deze visie wordt nog versterkt door de vaststelling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de plannen van de aanvrager zelf op dit punt tegenstrijdig blijken te zijn en de perceelsgrens niet steeds op dezelfde plaats leggen.

Door dit aspect zonder meer opzij te schuiven als een louter burgerrechtelijk probleem heeft verweerder voormelde bepalingen en beginselen geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In weerwil van wat verzoekende partijen beweren, wordt in dit middel aan uw Raad net wél een opportuniteitsoordeel gevraagd. In wat volgt zal aangetoond worden dat verzoekende partijen er niet in slagen om aan te tonen dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen. De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

1.Functionele inpasbaarheid

...

In hoofdorde :

In het verzoekschrift wordt voor dit aspect verwezen naar "Het besluit van het CBS stelt..." (...) en "...waarop de gemeente Puurs niet heeft geantwoord" (...).

Dienaangaande betreft het dan ook geen kritiek op de bestreden beslissing, maar op de beslissing die in eerste aanleg genomen werd.

...

Voor wat dit aspect betreft is het middel dan ook ongegrond.

Ondergeschied

Zoals eerder gesteld werd, worden door verzoekende partijen elementen opgesomd die moeten aantonen dat meergezinswoningen niet kunnen worden toegestaan, doch betreft dit overduidelijk kritiek op de opportuniteit van de beslissing.

Vastgesteld kan worden dat verwerende partij - op grond van correcte en concrete feiten - geoordeeld heeft dat de aanvraag wat haar functie betreft aanvaardbaar is rekening houdend met de bestaande situatie.

Uw Raad stelde immers reeds inzake het begrip 'functionele inpasbaarheid' :

...

In de bestreden beslissing wordt dan ook gesteld : (...)

...

Bovendien blijkt deze uitspraak in de bestreden beslissing overeen te komen met de feiten en de stukken in het dossier (...), waaruit blijkt dat in de onmiddellijke woonomgeving eveneens meergezinswoningen voorkomen.

Voor wat de discussie inzake de perceelsgrens betreft wordt verwezen naar punt 5 m.b.t. het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van de nota in de schorsingsprocedure :

In laatste instantie halen verzoekende partijen de discussie aan die er bestaat omtrent de juiste ligging van de perceelsgrens. Verzoekende partijen menen dat de ingediende plannen fout werden opgesteld, waardoor de perceelsgrens "NAAR ACHTER TOE" fout zou zijn, en waardoor het perceel ter hoogte van het Molenplein ingevolge het plan opgemaakt door studiebureau Talboom een breedte zou hebben van 2,95 m (...) in plaats van zoals op de plannen aangegeven werd 3,21 m.

Zoals in de bestreden beslissing werd aangegeven betreft het hier een discussie die aan het oordeel van de burgerlijke rechtbank moet onderworpen worden (...):

...

Ook uw Raad heeft dit standpunt bevestigd :

...

Verzoekende partijen kondigen aan dat een vordering voor de burgerlijke rechtbank zou worden ingeleid, maar er worden echter geen bewijzen bijgebracht dat dit daadwerkelijk gebeurd is.

Het kan niet de bedoeling zijn dat verwerende partij, en bij uitbreiding uw Raad, gehouden is een uitspraak over de vergunning uit te stellen/schorsen tot hierover een vonnis/arrest zou geveld zijn. Het ziet er immers niet naar uit dat verzoekende partijen geneigd zijn snel over te gaan tot duidelijkheid hieromtrent, gezien dit discussiepunt reeds werd opgeworpen bij het indienen van het bezwaarschrift in het kader van het openbaar onderzoek d.d.10 december 2013 (...), en er tot op heden nog geen enkele vordering dienaangaande voor de burgerlijke rechtbank aanhangig werd gemaakt.

Bovendien wordt achteraan het perceel enkel een parkeerplaats voorzien (P3) die - gesteld dat de bevoegde rechter zou oordelen dat de breedte achteraan niet correct is - zeer makkelijk kan aangepast worden. Uiteindelijk betreft de discussie een verschil van 0,16 m.

Ten slotte wordt ook in het schorsingsarrest in dit dossier door uw Raad gesteld :

...

Conclusie : Verwerende partij heeft op grond van correcte feiten geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de betrokken omgeving.

2. Mobiliteitsimpact

Verzoekende partijen stellen dat te algemeen gesteld wordt dat er geen bijkomende verkeershinder te verwachten valt en zijn van oordeel dat 1 extra parkeerplaats per wooneenheid onvoldoende is en dat "in twijfel getrokken moet worden dat de 2 extra parkeerplaatsen aan de woningen P. Somerslaan 1 en 3 kunnen gecreëerd worden."

Verweer

In hoofddeorde dient er weer op gewezen te worden dat dit deel van het middel betrekking heeft op de beslissing van "de gemeente" in eerste aanleg en dat het middel op dit punt ongegrond is.

Ondergeschikt blijkt duidelijk dat in de bestreden beslissing de parkeerproblematiek afdoende onderzocht werd en op basis van juiste en concrete gegevens geoordeeld werd dat er zich inzake parkeren geen problemen (zullen) stellen : (...)

...

Het is evident dat, waar er op heden GEEN parkeerplaatsen voorzien zijn en er geen gegevens bijgebracht worden waaruit zou blijken dat er zich problemen stellen, de vergunde situatie - waarbij er 5 parkeerplaatsen voorzien worden (aangezien er ook 5 extra wooneenheden worden voorzien) - niet verschillend zal zijn van de bestaande situatie

Voor wat de "twijfels" van verzoekende partijen betreft aangaande de mogelijke uitvoering van de twee parkeerplaatsen, moet herhaald worden dat deze vrees ongegrond is. Zelfs als zou blijken dat de perceelsgrens achteraan - ter hoogte van de 2 parkings - 0,16m zou verschillen met wat op de plannen is aangegeven (zoals verzoekende partijen beweren) dan nòg heeft dit niet voor gevolg dat deze parkings niet zouden kunnen aangelegd worden.

Conclusie : Verwerende partij heeft op grond van correcte feiten geoordeeld dat de aanvraag geen parkeerproblemen zal veroorzaken.

3. Schaal

Verzoekende partijen voeren aan dat er een schaalbreuk zal zijn zowel ten opzichte van de bestaande toestand als ten aanzien van de aanpalende bebouwing. Dit zou het geval zijn omdat :

- het gelijkvloers wordt uitgebreid met 6m en de verdieping met 3m + terras;
- dakuitbouwen 2/3de van de gevelbreedte innemen;
- de specifieke configuratie van de percelen;
- de afstand ten aanzien van de perceelsgrens;

Verweer

Inzake het schaalgebruik wordt in de bestreden beslissing gesteld (...) :

...

Zoals in de bestreden beslissing gesteld werd, bedraagt het gangbare gabarit in woongebied 17-13-9m. Voor wat de specifieke situatie van eerste verzoekende partij

betreft wordt er terecht op gewezen dat de situatie zal verbeteren, gezien het voorheen aaneengesloten bebouwing betrof.

De bouwdiepte op het perceel dat paalt aan dit van eerste verzoekende partij (voormalige nummer 1) zou op het gelijkvloers 14,60m gaan bedragen, wat aanzienlijk lager is dan de gangbare 17m in woongebied, en bovendien blijft tot op deze diepte de bestaande midden muur nog behouden. Op de verdieping is de bouwdiepte slechts 11m ipv de gangbare 13m. Er werd dus wel degelijk rekening gehouden met de bestaande perceelsconfiguratie.

De bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers waarnaar verzoekende partijen verwijzen, heeft betrekking op de diepte die voorzien wordt op het voormalige perceel nummer 3, dat geenszins paalde aan dat van eerste verzoekende partij. In de bestaande situatie was daar ook reeds een bijgebouw voorzien op deze diepte (dat zal worden gesloopt), zodat er in weze geen verschil is met de bestaande situatie. (...)

Ten aanzien van het dak wordt er terecht op gewezen dat de kroonlijsthoogte en nokhoogte van de bestaande bebouwing wordt gevolgd.

Voor wat tweede verzoekende partij betreft, moet gesteld worden dat zijn perceel niet paalt aan de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zodat het helemaal niet duidelijk is welk belang hij heeft bij dit middel.

Vaste rechtspraak vereist dat bij een vordering tot vernietiging, de verzoekende partij een belang bij elk van de aangehaalde middelen moet aantonen.

Conclusie : Verwerende partij heeft op grond van correcte feiten geoordeeld dat de aanvraag geen schaalbreuk betekent met de bestaande, noch met de onmiddellijke omgeving.

Voor wat de afstand van de ramen/terrassen ten aanzien van de perceelsgrens betreft, werd in punt 3 van het MTHEN reeds gesteld en aangetoond dat op het plan 2/7 (stuk 5, plan 2/7 + stuk 22) de afstanden inzake lichten en zichten conform het Burgerlijk Wetboek wél afdoende gerespecteerd :

Art. 678 B.W. :

...

Opmerking :

In het verslag van de PSA wordt gesteld (...) :

...

Uit de plannen op schaal 1/50 (stuk 5, plan 2/7) blijkt dat de 2 ramen van de achterliggende slaapkamers op de gelijkvloerse verdieping, evenals het daarboven gesitueerde terras op de eerste verdieping, zich wél op meer dan 1m90 bevinden van de perceelsgrens.

...

In een bijkomende nota naar aanleiding van onderhavig verzoekschrift wordt dit door de betrokken PSA bevestigd. (...)

Bovendien werd als voorwaarde uitdrukkelijk opgelegd dat de terrassen dienen afgeschermd te worden door een ondoorzichtige afscherming van 1,8m hoogte.

4. Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Verzoekende partijen beweren dat "de gemeente Puurs" de feiten verkeerd voorstelt wanneer ze beweren dat de nieuwe bouwblokjes op dezelfde plaats geplaatst worden als de te slopen woningen.

Vervolgens stellen verzoekende partijen dat niet wordt aangegeven wat die 'geldende stedenbouwkundige voorschriften' zouden zijn.

Verweer

Ook hier betreft het in hoofdorde kritiek die betrekking heeft op de beslissing van "de gemeente" (in eerste aanleg) en is het middel op dit punt ongegrond.

Ondergeschikt kan nog worden meegegeven dat uit de feiten blijkt dat het wel degelijk zo is dat de nieuwe bouwblokken op dezelfde plaats ingeplant worden als de bestaande bebouwing. Verzoekende partijen bewijzen alleszins niet het tegendeel.

Onder het hogere punt 4 werd verduidelijkt dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de bestaande bebouwing op het voormalige perceel nr. 1 en het voormalige perceel nr. 3.

Ten slotte verwijst de bestreden beslissing ook naar de "gangbare normen". Het betreft in casu de "algemeen geldende voorschriften", die door RO Antwerpen op 19 november 1996 werden opgemaakt en waarin dit 17-13-9m gabarit is opgenomen.

...

In casu werden deze normen dus niet overschreden, integendeel werden deze ingeperkt op grond van de bestaande situatie.

Conclusie : Verwerende partij heeft op grond van correcte feiten geoordeeld dat de aanvraag geen probleem inhoudt wat ruimtegebruik en bebouwingsdichtheid betreft

5.Hinderaspecten

In dit middel geven verzoekende partijen in eerste instantie een opsomming weer van de hinder die reeds bij de bespreking van het MTHEN werd aangevoerd, evenwel alweer zonder dit verder concreet aan te tonen. Met name :

- verlies aan privacy;*
- visuele hinder;*
- overlast owv functie als meergezinswoning;*
- parkeeroverlast*

Verwerende partij verwijst naar wat dienaangaande werd uitééngezet in de antwoordnota bij de schorsingsprocedure onder de bespreking van het MTHEN.

Ook in het schorsingsarrest wordt bevestigd :

...

Vervolgens wordt verwezen naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Het is correct dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot een andere conclusie kwam dan verwerende partij, maar in de bestreden beslissing werd omstandig gemotiveerd waarom dit advies - want het betreft in casu een louter niet bindend advies -

niet werd gevolgd en op grond van welke concrete feitelijkheden geoordeeld werd dat de aanvraag niet in strijd is met de goede plaatselijke aanleg. In dat opzicht kan trouwens vastgesteld worden dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wèl de mening was toegedaan dat " Het project zich op aanvaardbare wijze integreert in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt". (...)

Verzoekende partijen geven vervolgens aan op welke punten de bestreden beslissing niet correct zou zijn :

1. In het verzoekschrift wordt het volgende geciteerd uit "de bestreden beslissing" (...):

...

Verzoekende partijen stellen dat het een stijlformule betreft waaruit niet blijkt dat meergezinswoningen verantwoord zijn.

Evenwel is de bestreden beslissing als volgt geformuleerd (...):

...

Verwerende partij stelt dus dat meergezinswoningen in de bewuste woonomgeving aanvaardbaar worden geacht. Uit de concrete feiten en de stukken in het dossier blijkt dat er wel degelijk meergezinswoningen in de vermelde woonomgeving - zelfs in dezelfde straat - voorkomen (...). De bestreden beslissing is dan ook niet vaag, maar steunt op concrete en correcte gegevens.

2. In het verzoekschrift wordt het volgende geciteerd "uit de bestreden beslissing" (...):

...

Dit staat inderdaad letterlijk te lezen in de bestreden beslissing en verzoekende partijen bevestigen dat dit correct is. Ze hekelen evenwel het feit dat 3 "volwaardige" bouwlagen zullen voorzien worden in meergezinswoningen.

Verzoekende partij meent dat fundamenteel wordt afgeweken van de aanpalende en omliggende bebouwing.

Evenwel werd in de bestreden beslissing zowel rekening gehouden met de aanpalende percelen (ruimtegebruik, bouwdichtheid, bouwtypologie,...) als met de ruimere omgeving (bestemming van meergezinswoningen in dezelfde straat).

In alle redelijkheid moet dan ook gesteld worden dat de motivering van de bestreden beslissing dienaangaande correct is.

3. In het verzoekschrift wordt het volgende geciteerd "uit de bestreden beslissing" (...):

...

Het gaat om een samenvatting van de betrokken passage uit de bestreden beslissing (...):

...

Op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar menen verzoekende partijen te kunnen stellen ZEKER hinder te zullen ondervinden, gezien er reeds een bestaande parkeerproblematiek zou zijn. Er wordt echter geen enkel concreet gegeven bijgebracht waaruit zou blijken dat er zich momenteel een probleem stelt inzake parkeergelegenheid.

Bovendien kan niet ontkend worden dat op het plan aangegeven wordt dat er 5 bijkomende autostaanplaatsen (P1 en P2 vooraan en P3 en P4 achteraan de percelen met nr. 1 en 3; en P5 achteraan perceel nr. 4) worden ingericht. (...)

Evenmin kan ontkend worden dat er op het plan bestaande toestand GEEN parkeerplaatsen aangegeven worden. (...)

Verzoekende partijen menen dat de huidige woningen langs de Pastoor Somerslaan momenteel wel over een eigen parkeerplaats beschikken langs de achterzijde. Er wordt een foto bijgebracht van één gebouw - met een garagepoort - dat ingeplant is op de achterzijde van het huidige perceel nr. 1, en dat blijkbaar georiënteerd is naar het achterliggende plein Molenheide.

Van deze situatie was verwerende partij op de hoogte gezien dit ook blijkt uit op de foto's die ingevolge het uitvoeringsbesluit inzake de dossiersamenstelling verplicht aan het dossier werden toegevoegd.(...)

Dit gegeven doet echter geen afbreuk aan de correcte vaststelling in de bestreden beslissing dat, waar voorheen geen uitdrukkelijke parkeerplaatsen voorzien waren, deze nu ingetekend worden op het plan.

Bijgevolg kon verwerende partij hieruit terecht afleiden dat de nieuwe situatie alleszins geen bijkomende mobiliteitshinder zal veroorzaken, gezien dat op dit ogenblik ook al niet het geval is en gezien er overduidelijk bijkomende parkeerplaatsen uitdrukkelijk voorzien worden op het plan.

Ook uit het standpunt van zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (...) als van het schepencollege van Puurs zelf (...) blijkt dat er zich geen mobiliteitsproblemen stellen en dat ook zij van oordeel zijn dat de aanvraag geen problemen inzake parkeren zal opleveren.

EN uw Raad stelde m.b.t. het parkeren het schorsingsarrest :

...

4. In het verzoekschrift wordt het volgende geciteerd "uit de bestreden beslissing" (...) :

...

Verzoekende partijen stellen vervolgens dat over de bouwdiepte van het bouwblok P. Somerslaan 1 - 3 " wordt gezwegen, allicht omdat men beseft dat er zich hier een probleem stelt."

Met klem protesteert verwerende partij tegen een dergelijke sfeerschepping. In de bestreden beslissing wordt immers nog gesteld (...) :

...

Dat er niet in detail een beschrijving is opgenomen van de nieuwe bouwdiepte is wellicht te wijten aan het feit dat al aangegeven werd dat dit bouwblok niet langer aansluit op dit van eerste verzoekende partij en dat geoordeeld werd dat dit een verbetering inhoudt. Bovendien kan worden vastgesteld dat ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet aangeeft dat de voorziene bouwdiepte een probleem zou vormen ten aanzien van de indiener van het bezwaarschrift, in casu verzoekende partijen. (Enkel de tuinstrook wordt te klein geacht, maar dit is dan in functie van de bewoning op het vermelde perceel, niet in functie van de bewoning op het aanpalende perceel van eerste verzoekende partij. (...)

Ook uit de feiten blijkt - zoals hoger reeds gesteld - dat de bouwdiepte op het perceel dat paalt aan dit van eerste verzoekende partij (voormalige nummer 1) op het gelijkvloers 14,60m zou gaan bedragen, wat aanzienlijk lager is dan de gangbare 17m in woongebied, en bovendien blijft tot op deze diepte de bestaande midden muur nog

behouden. Op de verdieping is de bouwdiepte slechts 11m ipv de gangbare 13m. Er werd dus wel degelijk rekening gehouden met de bestaande perceelsconfiguratie.

De bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers waarnaar verzoekende partijen verwijzen, heeft betrekking op de diepte die voorzien wordt op het voormalige perceel nummer 3, dat geenszins paalde aan dat van eerste verzoekende partij. In de bestaande situatie was daar ook reeds een bijgebouw voorzien op deze diepte (dat zal worden gesloopt), zodat opnieuw herhaald moet worden dat er in wezen geen verschil is met de bestaande situatie. (...)

5. In het verzoekschrift wordt het volgende geciteerd "uit de bestreden beslissing" (...):

*...
Nochtans is de formulering correct. Er wordt gesteld dat het gaat om een "nagenoeg" aaneengesloten bebouwing. Zoals verzoekende partijen aangeven zijn het de uitbouwen die gekoppeld zijn.*

Opnieuw herhalen verzoekende partijen hun bekommernis dat het zou gaan om een bouwdiepte van 6m dieper dan de bestaande situatie.

Opnieuw ziet verwerende partij zich genoodzaakt aan te stippen dat het verzoekende partijen zijn die trachten de situatie anders voor te stellen dan ze is.

De bouwdiepte van het momenteel aan eerste verzoekende partij aanpalende perceel nummer 1 wordt slechts uitgebreid met 2,56m. Het is de bouwdiepte van het perceel met nummer drie dat 16m diep wordt (wat nog steeds kleiner is dan de gangbare 17m) maar op dit ogenblik bevindt er zich op dat perceel ook reeds een afzonderlijk bijgebouw (dat gesloopt zal worden) dat eveneens op deze diepte is ingeplant. Er verandert dan ook niets - wat de bouwdieptes betreft - voor verzoekende partijen.

Verzoekende partijen wijzen op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarin deze oordeelt dat een ruimere bouwvrije tuinstrook dient voorzien te worden, doch dit heeft louter betrekking op de tuin in functie van de toekomstige bewoners van het betreffende perceel. Deze tuinstrook wordt niet voorgesteld in functie van de bouwdiepte ten aanzien van verzoekende partijen.

6. In het verzoekschrift wordt het volgende geciteerd "uit de bestreden beslissing" (...):

*...
Voor wat de afstand van de ramen/terrassen ten aanzien van de perceelsgrens betreft, werd reeds aangetoond dat op het plan 2/7 met schaal 1/50 (...) de afstanden inzake lichten en zichten conform het Burgerlijk Wetboek wél afdoende gerespecteerd. De voormelde passage heeft betrekking op het inplantingsplan op schaal 1/250.*

Bovendien werd als voorwaarde uitdrukkelijk opgelegd (door in de bestreden beslissing uitdrukkelijk op te nemen dat vergunning wordt verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 13/01/2014) dat de terrassen dienen afgeschermd te worden door een ondoorzichtige afscherming van 1,8m hoogte.

Conclusie : De bestreden beslissing werd correct genomen.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

22. *In haar verzoekschrift meent verzoekende partij dat de Deputatie in casu niet heeft voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- *Toetsing van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, 1^e VCRO;*
- *Het vermelden van de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop zij haar beslissing steunt;*
- *Rekening houden met de adviezen die worden verleend;*
- *Afdoende antwoorden op de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend.*

Bij het lezen van het enige middel van verzoekende partij kan eerder een loutere opportunitetskritiek op de bestreden beslissing dan een kritiek op de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening an sich worden vastgesteld.

Zoals uit het hiernavolgend blijkt, slaagt verzoekende partij er niet in haar stelling dat de Deputatie “op niet afdoende en kennelijk onredelijke gronden” heeft geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, te staven.

Daarbij dient te worden vastgesteld dat in de bestreden vergunningsbeslissing van de Deputatie de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening meer dan afdoende werd gemotiveerd.

...

De toetsingsbevoegdheid van Uw Raad met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening is aldus beperkt tot een marginale toetsingsbevoegdheid, waarbij Uw Raad slechts een “kennelijk onredelijke” beslissing buiten toepassing kan laten.

De beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening komt dan ook toe aan de vergunningverlenende overheid die ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad van State benadrukte reeds dat het aan de vergunningverlenende overheid die over een wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid beschikt, toekomt om te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening en dat de Raad van State zijn beoordeling hierover niet in de plaats mag stellen van de bevoegde administratieve overheid, doch enkel over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt. ...

De Raad van State stelde in haar vaste rechtspraak dan ook dat zij wel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen. ...

Een andere persoonlijke appreciatie van de verzoekende partij over de goede plaatselijke ordening toont op zich niet aan dat het motief van de overheid kennelijk onjuist of onredelijk zou zijn. ...

De voorbereidende werken bij het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunnings-, en handhavingsbeleid verduidelijken:

...

De schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen:

...

Uw Raad oordeelde tevens:

...

24. Wat het onderzoek van de bezwaren betreft, dient er vooreerst op te worden gewezen dat alle bezwaren die door verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek werden opgeworpen, in de vergunningsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Puurs d.d. 13 januari 2014 op afdoende wijze in overweging werden genomen.

In het kader van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend – door verzoekende partij – bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Puurs, hetgeen blijkt uit de afgeleverde vergunningsbeslissing d.d. 13 januari 2014. (...)

*Uit deze beslissing blijkt verder zeer duidelijk dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag **wel degelijk rekening heeft gehouden** met de in het bezwaarschrift opgeworpen bezwaren.*

Dat zij deze bezwaren niet zonder meer naast zich heeft neergelegd, blijkt vooreerst uit de samenvatting van de bezwaarpunten die het College geeft op pagina 2 van de bestreden beslissing:

...

Dat aan deze bezwaarpunten niet zonder meer werd voorbijgegaan, blijkt bovendien uit de hiernavolgende geel gemarkeerde passages in de bestreden beslissing. Hieruit blijkt afdoende dat het College de voormelde bezwaren niet heeft weerhouden en dat zij gemotiveerd tot het afleveren van de vergunning heeft besloten.

Overigens is het College van Burgemeester en Schepenen er geenszins toe verplicht om de weerlegging van de bezwaren één voor één te motiveren in haar beslissing. Dit staat immers nergens voorgeschreven in de toepasselijke wetgeving. Noch de VCRO noch het betreffende uitvoeringsbesluit voorzien in dergelijke verplichting.

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State is de vergunningverlenende overheid niet verplicht om op elk van de tijdens het openbaar onderzoek opgeworpen bezwaren te antwoorden: ...

...

25. Een greep uit de bestreden beslissing waaruit blijkt dat het College wel degelijk rekening heeft gehouden met de opgeworpen bezwaarpunten:

...

Aldus staat onomwonden vast dat de opgeworpen bezwaren onderzocht en geëvalueerd zijn geworden door het College van Burgemeester en Schepenen, zodat thans niet redelijk kan worden voorgehouden dat uit geen enkel element zou blijken of de bezwaren gegrond of ongegrond werden bevonden.

26. Ook in het kader van de beroepsprocedure werden alle grieven van verzoekende partij door de Deputatie in afdoende mate beoordeeld. Uit het hiernavolgende blijkt

immers zeer duidelijk dat elk bezwaar van verzoekende partij voldoende in overweging werd genomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (...).

Een greep uit de beoordeling van de Deputatie waarbij de in vet gemarkeerde passages betrekking hebben op de bezwaarpunten van verzoekende partij:

...

- **Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid:**

27. Terecht werd door de Deputatie in haar beslissing geoordeeld dat het oprichten van meergezinswoningen inpasbaar is in de woonomgeving van het project. Immers hiermee wordt voldaan aan de vraag en behoefte aan een aangepaste mix. Tevens werd besloten dat de aanvraag aansluit bij de bouwtypologieën in de omgeving. (...)

Ook het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Puurs besloot reeds eerder in haar beslissing dat de op te richten sociale wooneenheden ter vervanging van verouderde en aan aanpassing en/of vervanging toe zijnde woningen en de opdeling in kleinere eenheden – zijnde voor Pastoor Somerslaan 1 en 3: drie in plaats van twee wooneenheden – functioneel inpasbaar is en tegemoet komt aan de vraag naar en de behoefte aan een mix in wooneenheden:

...

De stedenbouwkundige aanvraag voorziet in 11 sociale wooneenheden met berging in woongebied ter vervanging van de 6 sociale eengezinswoningen op de percelen gelegen te Pastoor Somerslaan 1 en 3, Pastoor Somerslaan 11 en 13, en Molenplein 6 en 8.

Op de percelen te Pastoor Somerslaan 1 en 3 worden 3 wooneenheden voorzien, waarvan één op het gelijkvloers en twee op de verdiepingen. Het betreft een halfopen bebouwing met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 16,20 meter en op de verdieping van 11 meter, en met een dakbasis van 8 meter.

De percelen waarop de aanvraag in casu betrekking heeft, maken deel uit van een residentiële wijk nabij de dorpskern van Breendonk, deelgemeente van Puurs.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door sociale woningbouw, zijnde halfopen en gesloten bebouwingen, alsook door vrijstaande woningen.

...

Derhalve wordt de bestaande woonomgeving getypeerd door een mix van woningen (halfopen en gesloten) daterend uit de jaren 1950-1960 en later opgerichte vrijstaande woningen. Dienaangaande spreekt verzoekende partij zelfs van “andere type woningen” die later rond de wijk werden gebouwd (...).

De sociale woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een verdieping onder een zadeldak, zodat dan ook moet worden besloten dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de bouwtypologie zoals die voorkomt in de zeer onmiddellijke omgeving.

De nieuwe woningen volgen het profiel van het hoofdvolume van de aanpalende woningen. De gevelindeling en gevelmaterialen zijn gelijkaardig. De bestemming blijft ongewijzigd.

Uit het bovenstaande blijkt dan ook afdoende dat het voorwerp van aanvraag volledig verenigbaar is met de bestaande bouwtypologie in de zeer onmiddellijke omgeving.

28. Naast het verschil in bouwstijl, werpt verzoekende partij in haar verzoekschrift een verschil in bouwdiepte op met de huidige situatie. Hierbij meent verzoekende partij dat door de nieuwe woningen veel dieper in te planten, de percelen quasi volledig worden volgebouwd, hetgeen onaanvaardbaar is.

Ook wat de bouwdiepte betreft, was de Deputatie van oordeel dat zich geen enkel probleem stelt. Immers de bouwdiepte is conform het gangbare gabarit in woongebied 17-13-9. (...)

Het voorliggende perceel loopt taps naar achter omwille van het feit dat het eigendom zich quasi op een hoek bevindt en heeft een gangbare bouwdiepte van meer dan 30 meter. De voorgestelde bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 16,20 meter en op de eerste verdieping bedraagt deze 11 meter. Deze bouwdiepte wordt voorzien op de gemeenschappelijke rechter perceelsgrens. Ten opzichte van de linker perceelsgrens wordt achteraan een afstand gehouden van minimaal 2 meter om naar voor toe uit te 'waaieren' tot meer dan 5 meter.

Aangezien de bouwdiepte binnen het gangbare cascadeprofiel blijft van de provincie Antwerpen en de rechterbuur overigens geen enkel bezwaar heeft ingediend tegen het voorziene bouwvolume, vormt het voorgestelde volume geen enkel probleem in de omgeving.

Overigens blijkt zeer duidelijk uit de inplanting van de bestaande toestand (...), dat de bebouwing zoals deze thans bestaande is te P. Somerslaan 1, nagenoeg een aaneengesloten bebouwing vormt met de woning gelegen te Veurtstraat 14, eigendom van verzoekende partij. Dienaangaande komt de Deputatie dan ook terecht tot het besluit dat er dus geen bijkomende hinder zal zijn, maar deze eerder zal verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie. (...)

...

Derhalve dient op basis van het inplantingsplan van de ontworpen toestand te worden afgeleid dat de op te richten bebouwing het visueel aspect alleen maar ten goede kan komen.

De Deputatie besloot in haar beslissing d.d. 30 april 2014 dat de bouwdiepte geen probleem vormt en dat dienvolgens van een bijkomende visuele hinder voor verzoekende partij geen sprake is:

...

- **Met betrekking tot de mobiliteitsimpact:**

29. Op terechte wijze besloot verwerende partij verder dat het aangevraagde **geen onverwachte of buitensporige impact veroorzaakt op de lokale mobiliteit**. (...)

Per bijkomende wooneenheid die wordt gerealiseerd, wordt 1 extra parkeerplaats voorzien, zodoende dat van een parkeertekort dan ook geen sprake kan zijn.

In het kader van het openbaar onderzoek werd in het bezwaarschrift de bezorgdheid geuit omtrent de parkeerplaatsen. Na onderzoek door het College van Burgemeester en Schepenen is gebleken dat deze bezorgdheid geheel onterecht was.

De aangevraagde vergunning voor het oprichten van 11 wooneenheden ter vervanging van 6 woningen impliceert nauwelijks een toename van de mobiliteit. Het College heeft dan ook terecht besloten dat het aangevraagde project geen onverwachte of

buitensporige impact heeft op de lokale mobiliteit, erop wijzend dat bijkomend 5 autostaanplaatsen worden voorzien.

...

Ook de Deputatie volgde deze redenering en oordeelde in haar beslissing van 30 april 2014 dat er geen onverwachte of buitensporige impact zal worden veroorzaakt op de lokale mobiliteit, dit mede gelet op het gegeven dat de bestaande 6 woongelegenheden geen parkeergelegenheid hebben op eigen terrein.

...

Wederom wordt door de verzoekende partij met de bestaande toestand geen rekening gehouden.

- **Met betrekking tot de hinderaspecten:**

30. Ook met betrekking tot het opgeworpen bezwaar omtrent de privacy, heeft de Deputatie zich voldoende uitgesproken in haar beslissing. Geoordeeld werd dat voorwaarden dienen te worden opgelegd om in overeenstemming te zijn met de geldende regelgeving i.v.m. lichten en zichten.

Gewezen dient te worden op de voorwaarden die in de vergunning worden opgelegd met betrekking tot zichtafscherming naar de buurpercelen.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Puurs heeft immers dezelfde bezwaren van verzoekende partij reeds in overweging genomen bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. In die zin heeft zij in de vergunning voorgeschreven dat het terras van de woongelegenheden B 1 – 1.1 aan de kant van het eigendom Veurtstraat 14 dient te worden afgeschermd met een ondoorzichtig scherm met een minimale hoogte van 1,8 meter. Daarenboven bepaalt de bestreden beslissing tevens dat alle terrassen met rechtstreekse zichten op minder dan 1,9 meter afstand tot de buurpercelen afgeschermd dienen te worden door een ondoorzichtige afscherming van 1,8 meter hoogte.

Deze voorwaarden, dewelke in de beslissing van de Deputatie d.d. 30 april 2014 volledig werden hernomen, voorkomen precies dat enige privacy-problematiek zich zou voordoen.

Daarenboven zou de inkijk hetzelfde blijven indien er 2 gekoppelde woningen op het projectterrein zouden worden voorzien in plaats van een meergezinswoning. De courante bouwtypologie is immers 2 bouwlagen en een zadeldak. Mocht er al sprake zijn van enige inkijk, quod non in casu, dan zou deze precies dezelfde zijn als bij een gekoppelde woning.

De hinder die verzoekende partij aanvoert op het vlak van privacy wordt onvoldoende geconcretiseerd en kan op basis van het voorgaande geenszins als gegrond worden aangenomen, te meer gelet op de voorwaarden die reeds in de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

31. In haar verzoekschrift wijst verzoekende partij daarnaast nog op een gevreesde lawaaihinder, daar in de toekomst geen sprake meer zal zijn van twee eengezinswoningen naast de woning van verzoekers, maar van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden.

Het bezwaar van verzoekende partij dat de invulling als meergezinswoning met 3 woongelegenheden voor gevreesde lawaaihinder zou zorgen, wordt niet gestaafd en kan geenszins als redelijk worden weerhouden.

Daarenboven werd het aspect van mogelijk blijvende hinder voor de omgeving door het College onderzocht. Terecht werd besloten in de beslissing d.d. 13 januari 2014 dat er **geen bijkomende blijvende hinder voor de omgeving** wordt verwacht.

- **Met betrekking tot de discussie omtrent de perceelsgrens:**

32. Aangaande het door verzoekende partij in haar beroepschrift opgeworpen bezwaar omtrent de perceelsgrens, heeft de Deputatie terecht geoordeeld dat dit bezwaar handelt over een **burgerrechtelijke aangelegenheid** en dit krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluitel tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort.

Ten onrechte blijft verzoekende partij volharden in de bewering dat de voorliggende perceelgrens niet correct zou zijn. Hiertoe tracht zij op procedureel vlak alle middelen aan te wenden, zowel in een procedure voor Uw Raad als in een procedure voor de Vrederechter.

Nochtans strookt deze bewering geenszins met de werkelijkheid en met de voorliggende stukken in het dossier, waaruit blijkt dat de gehanteerde opmetingen waarop de aanvraag van verzoekster tot tussenkomst gebaseerd is, alleszins correct is.

Bij opmetingsplan d.d. 9 mei 1956 van meetkundige-expert de heer Jan Talboom werd de breedte voor het perceel gelegen te Veurtstraat 14, achteraan ter hoogte van het Molenplein, reeds vastgelegd op 2,00 meter.

Bij aankoopakte verleden voor notaris Maes te Puurs op 12 oktober 1976 betreffende het woonhuis met aanhorigheden en grond gelegen op het perceel van verzoekende partij waarover het in casu gaat, werd een plan op zegel gevoegd, opgemaakt door meetkundige-expert de heer Jan Talboom op 4 juli 1973.

Uit dit plan dat bij notariële akte werd gevoegd, werd de breedte van het perceel van verzoekende partij achteraan aan het Molenplein eveneens vastgelegd op 2,00 meter.

Ook bij plan opgemaakt door landmeter-expert de heer Marc Van Opstal d.d. 10 mei 2010 werd de breedte van het perceel gelegen te Veurtstraat 14 (achteraan) gemeten op 2,00 meter en deze van het perceel te Pastoor Somerslaan 1 (achteraan) op 3,21 meter.

Voor verzoekster tot tussenkomst is er dan ook geen enkele betwisting mogelijk dat de opmetingen (en dus de ligging van de perceelgrens) waarop het plan van aanvraag zich baseert, de enige correcte zijn, daar zij volstrekt in overeenstemming zijn met het plan dat destijds werd gevoegd bij notariële akte.

33. Overigens kan de bewering van verzoekende partij, met name dat de afstand tot de perceelgrens zou verkleinen en bij een inkorting van de breedte van 3,21 meter naar 2,95 meter de inrichting van de twee parkeerplaatsen achteraan in het gedrang zouden komen, niet worden bijgetreden.

Mocht er ter hoogte van het perceel gelegen aan de Pastoor Somerslaan 1 achteraan ter hoogte van het Molenplein al sprake zijn van een breedte van slechts 2,95 meter, quod

certe non, dan nog zullen de twee parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Immers, door een geringe aanpassing van de afsluiting, met name het opschuiven van de afsluiting met 45 centimeter, is het wel degelijk mogelijk om de betreffende parkeerplaatsen te realiseren zonder dat dit een substantiële impact zou genereren op de rest van het ontwerp.

Ook de beweerde problematiek omtrent de afstandsregels, kan niet worden bijgetreden, nu er op geen enkele wijze voorligt dat deze niet worden gerespecteerd.

34. Op de vraag van verzoekende partij middels officieel schrijven van haar raadsman d.d. 28 mei 2014 of er bereidheid was om tot minnelijke afpaling over te gaan, onder de voorwaarde dat in afwachting van het advies van de landmeter en de noodzakelijke afpaling, de bouwwerken niet worden aangevat en de verkregen stedenbouwkundige vergunning niet wordt uitgevoerd, kon door verzoekster tot tussenkomst niet worden ingegaan.

Verzoekster tot tussenkomst meent in het verleden reeds meer dan voldoende inspanningen te hebben verricht en kosten te hebben gemaakt op vraag van verzoekende partij met het oog op het bepalen van de perceelgrens tussen de woning gelegen te Pastoor Somerslaan en Veurtstraat 14. Te meer gelet op de reeds geleverde inspanningen, alsook gelet op de termijn die aan de tenuitvoerlegging van de afgeleverde vergunning is verbonden, kon verzoekster tot tussenkomst zich niet vinden in het voorstel van verzoekende partij om in onderling overleg een landmeter aan te stellen, een minnelijke afpaling te laten uitvoeren en in afwachting hiervan elke uitvoering van de afgeleverde vergunning op te schorten.

Dit werd dan ook aan de raadsman van verzoekende partij ter kennis gebracht middels officieel schrijven van de raadsman van verzoekster tot tussenkomst d.d. 12 juni 2014.

35. Verzoekende partij besloot om een procedure tot gedwongen afpaling aanhangig te maken voor de Vrederechter te Willebroek. Onder alle voorbehoud van recht heeft verzoekster tot tussenkomst zich bereid gevonden in het kader van deze procedure voor de Vrederechter vrijwillig te verschijnen.

Bij vonnis van de Vrederechter te Willebroek d.d. 24 december 2014 werd onder voorbehoud van alle recht deskundige-landmeter Marianne Vanhuffel aangesteld om verrichtingen van een plaatsbezoek bij te wonen teneinde de nodige inlichtingen en adviezen te verstrekken. In dit vonnis werd de door verzoekende partij in toepassing van artikel 19, tweede lid Ger.W. gevorderde maatregel om een verbod op te leggen om aan de stedenbouwkundige vergunning uitvoering te geven, afgewezen als ongegrond.

Tot op heden konden echter nog geen technische vaststellingen worden uitgevoerd door de deskundige, nu volgens laatstgenoemde uit de kadastrale legger is gebleken dat er buiten verzoekende partij nog een derde mede-eigenaar is van het onroerend goed te Veurtstraat 14 en 16 en deze partij vooreerst in de procedure dient te worden betrokken.

36. Gelet op alle voorgaande argumentatie dient te worden besloten dat verwerende partij duidelijk rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, met inbegrip van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, en de hinderaspecten.

De bestreden beslissing houdt dus wel degelijk rekening met de criteria voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, in tegenstelling tot wat verzoekende partij thans lijkt voor te houden. Eveneens werden de grieven opgeworpen door verzoekende partij in afdoende mate in overweging genomen, zodat ook hierin het standpunt van verzoekende partij niet kan worden bijgetreden.

Gelet op al het voorgaande is bovenvermelde beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dan ook voldoende, minstens niet kennelijk onredelijk te noemen.

Verzoekende partij blijft in casu in gebreke om aan te tonen dat de verwerende partij de opgeworpen hinderaspecten op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben benaderd, op een wijze dat het ondenkbaar zou zijn dat een zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou zijn gekomen, laat staan dat verzoekende partij in concreto aantoont dat de beslissing de uiting vormt van een manifest gebrekkige beoordeling van hinderaspecten of feitelijkheden.

...

4.

De verzoekende partijen stellen nog:

“ ...

1. De aanvraag is gesitueerd in de gemeente Puurs in de nabijheid van de ‘brouwerij Duvel’. Het oprichten van een beperkte meergezinswoning is inpasbaar omdat hiermee wordt voldaan aan de vraag en de behoefte van een ‘aangepaste mix’.

...

In tegenstelling tot wat verwerende partij voorhoudt, is dit niet louter een opportunitetskritiek. Wel wordt verweerster verweten dat zij, om de verenigbaarheid van meergezinswoningen met de onmiddellijke omgeving te verantwoorden, in de bestreden beslissing verwijst naar nietszeggende en niet-onderbouwde argumenten, hetgeen een schending uitmaakt van de aangehaalde beginselen.

2. In de omgeving komen voornamelijk 1-2 bouwlagen met een schuin dak voor ; het aangevraagde sluit dus aan bij de bouwtypologieën in de omgeving.

...

Uit deze rechtspraak, inmiddels meermaals bevestigd, stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zeer duidelijk dat een aanvraag in eerste instantie aan de onmiddellijke omgeving getoetst moet worden en dat een verwijzing naar de ruimere omgeving niet volstaat. Daar waar verwerende partij beweert dat het aangevraagde qua bouwtypologie aansluit bij de omgeving, blijken er (volgens de bewoordingen van de bestreden beslissing zelf) in de onmiddellijke omgeving enkel woningen voor te komen met 1 à 2 bouwlagen onder schuin dak. Het project dat 3 bouwlagen én grote dakuitbouwen heeft, sluit hier dan ook niet bij aan.

3. De omvorming van 6 sociale woningen naar 11 sociale appartementen zal geen onverwachte of buitensporige impact hebben op de lokale mobiliteit. Er worden immers 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, waar de huidige woningen geen parkeermogelijkheid hebben.

...

Ter hoogte van de Pastoor Somerslaan 1 bevond zich een garage aan de zijde Somersplein (inmiddels gesloopt) en daarnaast had de eigenaar van Pastoor Somerslaan

3 nog plaats om zijn voertuig te parkeren. Ook de woning Molenplein 1 gebruikte de strook grond aan de zijkant van zijn woning als parkeerplaats.

In tegenstelling tot wat voorgehouden wordt, **voorziet de aanvraag dan ook niet in de creatie van 5 'bijkomende' parkeerplaatsen op eigen terrein, maar slechts 2.** Vóór de vergunning waren er 6 eengezinswoningen waarvan minstens 3 elk over één eigen parkeerplaats beschikten. 3 Gezinnen parkeerden dus op het openbaar domein. In het nieuwe project bouwt men 11 woongelegenheden met in totaal 5 parkeerplaatsen, waarvan 4 voor de 3 woonentiteiten van de Pastoor Somerslaan 1-3. In de nieuwe situatie moeten dus 8 gezinnen hun woning op het openbaar domein kwijt geraken ... dat reeds oververzadigd is. Van een verbetering ten opzichte van de bestaande is dus geen sprake. Evenmin volgt men de vaak toegepaste norm van minstens van minstens 1 parkeerplaats per woongelegheden hetgeen, rekening houdend met de reeds bestaande parkeerproblemen, strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

...

4. Het gabariet sluit aan bij de bestaande bebouwing. De kroonlijsthoogte en nokhoogte van de aanpalende bebouwing wordt gevolgd. De bouwdiepte is conform het gangbare gabariet 17-13-9. De bouwblokken P. Somerslaan 11-13 en Molenplein komen niet verder dan de diepte van de naastliggende woningen of de bestaande bouwdiepte.

...

Dat het niet ter hoogte van de Pastoor Somerslaan 1 is dat veel dieper gebouwd wordt maar ter hoogte van nr. 3 speelt geen rol. Beide percelen worden immers samengevoegd en de nieuwbouw overlapt beide. Door het versmallen van het perceel naar achter toe heeft het veel dieper bouwen tot gevolg dat men te dicht tegen de zijdelingse perceelsgrenzen komt.

Dat tweede verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middel omdat haar woning niet rechtstreeks paalt aan het project Pastoor Somerslaan 1-3, is onjuist. Verwerende partij vergeet dat 2e verzoekster weliswaar in het pand Veurtstraat 16 woont, maar daarnaast mede-eigenaar is van het pand Veurtstraat 14 (zijnde de ouderlijke woning waarin zij samen met eerste verzoeker opgegroeid is). Als eigenaar heeft zij dan ook wel degelijk een belang bij dit argument.

5. De situatie zal verbeteren ten opzichte van de bestaande toestand omdat er voorheen veel sprake was van een nagenoeg aaneengesloten bebouwing.

...

6. De ramen van de 2 achterliggende slaapkamers bevinden zich op minder dan 1m90 van de perceelsgrens. Dit brengt met zich mee dat het terras op de eerste verdieping zich eveneens slechts op 1m60 van de perceelsgrens bevindt. Er dienen voorwaarden te worden opgelegd om in overeenstemming te zijn met de geldende regelgeving i.v.m. lichten en zichten.

...

In de antwoordnota beweert verwerende partij nu plots dat de afstand tussen de perceelsgrens en de ramen meer dan 2m zou bedragen. Hiermee komt verweerster terug op haar eigen bewoordingen in de bestreden beslissing, waarin duidelijk staat dat de ramen van de 2 achterliggende slaapkamers zich **op minder dan 1m90 van de perceelsgrens bevinden**. Nog los van het feit dat met argumenten die nadien meegedeeld worden geen rekening gehouden kan worden nu enkel de motieven uit de bestreden beslissing gelden, blijkt de weergave van het plan in de antwoordnota van verwerende partij nietszeggend te zijn : deze bevat enkel een eigen aangebrachte afmeting. Bovendien blijkt uit bv. het inplantingsplan dat de afstand tussen het uiterste punt van slaapkamer 3 tot de perceelsgrens slechts 1m60 zou zijn.

Bovendien doet dit alles geen afbreuk aan wat in de bestreden beslissing zelf geschreven is : verweerster heeft op dat ogenblik vastgesteld dat de afstand van de ramen in de zijgevel tot de perceelsgrens kleiner is dan 1m90 en dat voorwaarden opgelegd moeten worden om hieraan te verhelpen, maar zij heeft nagelaten effectief voorwaarden op te leggen. Wanneer verweerster uitdrukkelijk oordeelt dat voorwaarden opgelegd moeten worden om te voldoen aan voormelde regels uit het B.W. mag verwacht worden dat zij deze voorwaarde ook effectief oplegt, zoniet is haar beslissing intern tegenstrijdig en hierdoor niet afdoende gemotiveerd. Bovendien wordt dan ook artikel 4.2.19 VCRO geschonden.

...

Uit dit alles volgt dat verwerende partij een manifest onwettige beslissing genomen heeft door haar besluit inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op foutieve en onvolledige argumenten te gronden.

Dit alles staat bovendien ook los van de discussie omtrent de exacte ligging van de perceelsgrens tussen de eigendom van verzoekers en de percelen P. Somerslaan 1-3. Zelfs wanneer de Deputatie (en navolgend de Raad voor Vergunningsbetwistingen) zich hierover niet zouden mogen uitspreken omdat het een louter burgerrechtelijk probleem is, blijft de vaststelling dat ook indien de perceelsgrens correct ingetekend zou zijn (quod non), de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

Verzoekers voegen hier nog aan toe dat zij ook nooit gevraagd hebben dat verwerende partij zich over het probleem van de perceelsgrens zou uitspreken. Zij weten zeer goed dat een stedenbouwkundige vergunning de burgerlijke rechten onverkort laat gelden, en zij hebben zich dan ook tot de bevoegde rechter gericht om een gedwongen afpaling te bekomen, nu de aanvrager zelf elke medewerking hieromtrent weigerde. Per officiële brief van 28/05/2014 werd – onder voorbehoud van alle recht en zonder enige nadelige erkenning – aan de raadsman van Eigen Woning gevraagd of er akkoord gegaan kon worden met een minnelijke afpaling, maar dit werd uitdrukkelijk geweigerd. Nochtans had CV EIGEN WONING op geen enkel ogenblik enig stuk voorgelegd dat het opmetingsplan van de erkende landmeter-deskundige Tom Peeters (studiebureau Talboom) weerlegde. Uiteindelijk ging CV EIGEN WONING akkoord om samen met verzoekers vrijwillig te verschijnen voor de Vrederechter en de aanstelling van een deskundige te bekomen om advies te geven over de ligging van de perceelsgrens. Bij tussenvonnis van 20 maart 2015 werd een landmeter aangesteld.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag strekt tot het slopen van zes sociale eengezinswoningen die telkens aansluiten bij te behouden sociale woningen en voor de bouw van drie sociale woonblokken in de vorm van meergezinswoningen: één meergezinswoning in halfopen verband met drie woongelegenheden, één meergezinswoning van het gesloten type met vier woongelegenheden en één meergezinswoning in halfopen verband met vier woongelegenheden. Tevens blijkt uit de gegevens van het dossier dat de drie sociale woonblokken dieper zullen worden gebouwd dan de af te breken panden, dat er twee bouwlagen met een zadeldak zullen worden gebouwd en dat de zadeldaken dakuitbouwen zullen hebben. Verder blijkt dat er bij elke sociale blok een fietsenberging zal worden gebouwd en voorzien wordt in 5 parkeerplaatsen waarvan 4 bij het woonblok dat zal worden gebouwd op de percelen van de

af te breken woningen Pastoor Somerslaan 1-3 en waarvan één op de percelen bij de af te breken woningen Molenplein 6-8.

De verzoekende partijen stellen onder andere dat:

- de ontworpen sociale woonblokken niet aansluiten bij de bestaande bouwtypologieën en dat de bestreden beslissing terzake de aanvraag niet heeft getoetst aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand doch eerder aan de ruimere omgeving;
- de bouwdiepte van het bouwblok Pastoor Somerslaan 1-3 niet betrokken wordt in de motivering omtrent het gabariet, deze nieuwe bouwdiepte aanzienlijk verder gaat dan de diepte van de bestaande, af te breken, woningen, dit aspect wordt genegeerd door de verwerende partij hoewel de verzoekende partijen daarop uitdrukkelijk wezen in hun beroepsschrift en dat de louter vage en algemene beweringen dat de bouwdiepte conform is aan het “gangbare gabariet” in woongebied van (17-13-9 m) niet volstaat om te beslissen dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt, nu uit geen enkel stuk blijkt dat deze afmetingen inderdaad gangbaar zijn en nu het eventueel bestaan van een “algemeen gangbare norm” niet belet dat er nog steeds *in concreto* moet worden getoetst en dat gemotiveerd moet worden dat het vasthouden aan deze “gangbare norm” *in casu* ook verantwoord is;
- er een toename is met vijf woongelegenheden zonder dat er voldoende parkeerruimte wordt voorzien, nu er reeds twee parkeerplaatsen aanwezig waren bij de woningen Pastoor Somerslaan 1-3 en dat de verwerende partij verkeerdelijk stelt dat er nu geen parkeerplaatsen voorzien zijn bij de af te breken woningen.

2.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid VCRO stelt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“... ”

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

“... ”

Deze bepaling impliceert in eerste instantie dat de vergunningverlenende overheid onderzoekt welke de noodzakelijke of relevante aandachtspunten zijn voor de concrete aanvraag en vervolgens aandacht besteedt aan elk van deze aandachtspunten.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede

ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand waarbij onmiddellijk nabijgelegen toestand primeert op de verder af gelegen toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun beroepsschrift bij de verwerende partij zeer concreet en omstandig bezwaar hebben gemaakt tegen de aanvraag omwille van o.a. de schaal en bouwdiepte van de bouwblokken en de bijkomende parkeerdruk. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn negatief verslag onder andere ook gewezen op de bijkomende parkeeroverlast.

Gelet op het gemotiveerde beroepsschrift van de verzoekende partijen en het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en concreter te motiveren op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De verwerende partij stelt het volgende met betrekking tot de overeenstemming met de bouwtypologie in de omgeving:

“ ...

In de omgeving komen voornamelijk 1-2 bouwlagen met een schuin dak voor. Het gevraagde sluit aan bij de bouwtypologieën in de omgeving.

... ”

De verwerende partij stelt dus zelf in de bestreden beslissing dat in de omgeving voornamelijk één tot twee bouwlagen voorkomen met een schuin dak. Dit blijkt tevens uit de foto's gevoegd bij het aanvraagformulier waarop blokken van identieke rijwoningen kunnen worden gezien die allen bestaan uit twee bouwlagen onder zadeldak. Naar het visueel-vormelijke aspect toe moet met deze bestaande toestand rekening worden gehouden

Uit de plannen voor de ontworpen toestand blijkt dat de zadeldaken van de nieuwe woningen aan de voor- en de achterzijde zullen onderbroken worden door dakuitbouwen met vensters. Nog volgens de plannen zullen deze dakuitbouwen een breedte hebben van 7,8 meter op een totale dakbreedte van 12 meter. Deze dakuitbouwen worden gebouwd op 0,9 m hoogte van de kroonlijst en komen tot op 0,42 meter van de nok.

Rekening houdende met de door de verwerende partij zelf vastgestelde bestaande toestand, die ook blijkt uit de foto's gevoegd bij het dossier, mocht de verwerende partij zich niet beperken tot de loutere bewering dat de aanvraag aansluit bij de bouwtypologieën in de omgeving. Het lijkt integendeel eerder niet gangbaar in de bestaande onmiddellijke omgeving om een volwaardige derde bouwlaag te voorzien onder zadeldak met dakuitbouwen. De loutere vaststelling dat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de aanpalende bebouwing wordt gevolgd, kan in dit opzicht evenmin volstaan. Hiermee wordt immers niets gezegd over het feit dat het zadeldak onderbroken wordt door grote dakuitbouwen waardoor een volwaardige derde bouwlaag wordt gecreëerd, hetgeen op zicht van de stukken in het dossier waarop de Raad acht kan slaan, niet gangbaar is in de onmiddellijke omgeving.

6.

Wat de bouwdiepte van de ontworpen bouwblokken betreft, kan worden vastgesteld:

- dat de woningen Pastoor Somerslaan 1-3 worden vervangen door een meergezinswoning met een maximale diepte van 16,2 meter rechts en van 13,64 meter links, daar waar de bestaande woning nr. 1 aan de linkerperceelsgrens 10,16 meter diep is en de bestaande woning nr. 3 aan de rechter perceelsgrens 8 meter diep is met daarna op 2,5 meter afstand een bijgebouw van 3,17 meter diep;
- dat de woningen Pastoor Somerslaan 11-13 worden vervangen door een meergezinswoning die over de gehele breedte een diepte zal hebben van 13,65 meter, daar waar de bestaande woning nr. 11 een diepte heeft van 10,50 meter over de volledige breedte van het perceel en nog een aansluitende aanbouw van 3,20 meter over ongeveer de helft van de breedte van het perceel en daar waar de bestaande woning nr. 13 nu 8 meter diep is met daarna op 2,5 meter afstand een bijgebouw van 3,20 meter diep;
- dat woningen Molenplein 6-8 worden vervangen door een meergezinswoning met een maximale diepte van 16,20 meter op de linker perceelsgrens en van 13,64 op de rechter perceelsgrens, daar waar de bestaande woning nr. 8 nu 8 meter diep is met daarna tegen de rechter perceelsgrens bijgebouwen van 2,51 meter en 3,20 meter en daar waar de bestaande woning nr. 6 eveneens 8 meter diep is met gelijkaardige bijgebouwen op de linkerperceelsgrens met daaraan nog een bijgebouw van onbekende diepte.

De verwerende partij stelt met betrekking tot het gabarit en de bouwdiepte van de ontworpen meergezinswoningen het volgende:

“ ...

(...) De bouwdiepte is conform het gangbare gabarit in woongebied, 17-13-9. Het bouwblok P. Somerslaan nr 11-13, komt met een totale bouwdiepte van 13,65 niet verder dan de bouwdiepte van de naastliggende woningen. Het bouwblok Molenplein 6-8, komt eveneens overeen met de in de omgeving bestaande bouwdiepte. Beroeper is bewoner van de woning gelegen naast bouwblok P. Somerslaan 1-3.

...”

Gelet op de bovenstaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet louter mocht stellen dat voor de Pastoor Somerslaan 11-13 de nieuwbouwwoning niet verder komt dan de bouwdiepte van de naastliggende woningen, nu er een gewijzigde situatie ontstaat door het perceel over de volledige breedte op die diepte te bebouwen. De verwerende partij

mocht zich verder met betrekking tot het bouwblok Molenplein 6-8 ook niet beperken tot de bewering dat deze overeenkomt met de in de omgeving bestaande bouwdiepte, nu uit de plannen blijkt dat de maximale bouwdiepte van dit bouwblok beduidend groter is dan de bouwdiepte van de rechts aanpalende woningen Molenplein nr. 4 en 2. Verder dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij in het geheel niet motiveert waarom de bouwdiepte van het bouwblok aan de Pastoor Somerslaan 1-3 aanvaardbaar is.

Een verwijzing naar de “gangbare norm” qua bouwdiepte in het woongebied (“17-13-9”) ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om *in concreto* te onderzoeken of de gehanteerde bouwdieptes aanvaardbaar zijn rekening houdende met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

Het feit dat de tweede verzoekende partij niet woont in de onmiddellijk aanpalende woning, doet geen afbreuk aan haar belang bij dit onderdeel van het middel, nu zij mede-eigenaar is van de onmiddellijk aanpalende woning en zij gelet op de inplanting van haar eigen woning ook uitzicht kan hebben op de percelen van de woningen aan de Pastoor Somerslaan 1-3.

Het feit dat de rechterbuur van de Pastoor Somerslaan 5 zich niet heeft beklagd over de grotere bouwdiepte, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de bestreden beslissing niet afdoende en zorgvuldig is gemotiveerd op het vlak van de bouwdiepte, zeker die van de vervangende meergezinswoning voor de woningen gelegen Pastoor Somerslaan 1-3.

7.

Wat de mobiliteitsimpact betreft, merkt de Raad op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag stelt dat er een bijkomende impact zal zijn op de mobiliteit, dat de verkeers- en parkeerdruk al redelijk hoog is en dat het bouwen van de 11 woongelegenheden met enkel de voorziene parking de goede plaatselijke aanleg schaadt.

Gelet op deze beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden betwist dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening ook het mobiliteitsaspect een relevant en noodzakelijk aandachtspunt vormt. Daarenboven dient de verwerende partij haar beslissing des te concreter en preciezer te motiveren gelet op dit andersluidend advies.

De verwerende partij overweegt het volgende met betrekking tot de impact op de mobiliteit:

“ ...

Het oprichten van 11 sociale woningen in woongebied, ter vervanging van 6 sociale woningen veroorzaakt geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit. Er worden 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. De bestaande 6 woongelegenheden hebben geen parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeerhinder zal dus niet meer of minder zijn, ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt voldoende fietsenberging voorzien.

...”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich met betrekking tot de parkeerproblematiek beperkt tot de loutere vaststelling dat er geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit zal worden veroorzaakt, dat de zes af te breken woningen momenteel geen parkeerplaatsen op eigen terrein hebben en dat in het project (met 11 woongelegenheden) vijf parkeerplaatsen worden voorzien zodat er geen bijkomende parkeerhinder zal ontstaan.

De verwerende partij houdt nergens rekening met de bovenvermelde opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de parkeerdruk in de omgeving al hoog is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er op gewezen dat de norm '1 parkeergelegenheid per woongelegenheid', als minimum moet worden beschouwd.

De verzoekende partijen voeren bovendien aan dat twee af te breken woningen langs de Pastoor Somerslaan momenteel wel een parkeerplaats hebben langs de achterzijde, kant Somersplein, zodat er slechts sprake zou zijn van 3 'bijkomende' parkeerplaatsen, hetgeen de verwerende partij in haar antwoordnota niet lijkt te betwisten.

De verwerende partij stelt nog in haar antwoordnota dat er voorheen geen 5 parkeerplaatsen werden ingetekend, terwijl dit nu wel het geval is. Dit is een ontkenning van de bestaande feitelijke toestand. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient steeds uitgegaan te worden van de bestaande toestand en niet louter van de vergunde toestand.

De motivering van de bestreden beslissing getuigt niet van een zorgvuldig onderzoek van het dossier en van een zorgvuldige afweging van alle bestaande elementen in verband met het mobiliteitsaspect.

8.

De stelling van de verwerende partij in haar antwoordnota dat de verzoekende partijen kritiek hebben op de vergunningsbeslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs, gaat uit van een verkeerde lezing van het verzoekschrift van de verzoekende partijen en kan niet worden bijgetreden.

De verzoekende partij uiten in het enig middel immers geen kritiek op de vergunningsbeslissing in eerste aanleg, doch citeren slechts uit hun beroepschrift bij de verwerende partij. De verzoekende partijen bekritisieren daaropvolgend zeer concreet en omstandig de motivering van de bestreden beslissing door de verwerende partij.

9.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. VRAAG TOT TOEPASSING VAN DE BESTUURLIJKE LUS

Op het uiterst subsidiaire verzoek om toepassing te maken van de bestuurlijke lus kan niet worden ingegaan. Immers werd bij arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 74/2014 van 8 mei 2014 artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, vernietigd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bv cvba EIGEN WONING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 april 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van 6 sociale woningen en het herbouwen van 11 woningen met berging op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Pastoor Somerslaan 1-3 en 11-13 en Molenplein 6-8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 463T2, 463T4, 463Y2, 463Z2, 463D3 en 463H4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen 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 550 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 6 september 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT