

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0335  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0147-A

Verzoekende partij	de heer <b>Frank Bervoets</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter Jongbloet met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>Antwerpen</b>
Tussenkomenende partij	de bv cvba <b>Eigen Woning</b>  <u>geding hervat door:</u>  de cvba <b>Woonveer Klein-Brabant</b>  vertegenwoordigd door advocaat Cies Gysen met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs van 26 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 20 sociale woongelegenheden op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Nieuwstraat 29-41 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 374G3, 374L3, 374F3, 374V3, 374H4, 374H3, 374K3

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 november 2019.

Advocaat Joeri LETEN *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Willem-Jan INGELS *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

### **III. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 7 februari 2019 toe in de debatten.

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

### **IV. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij dient op 8 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*de bouw van 20 sociale woonegelegenheden*" op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Nieuwstraat 29-41.

De aanvraag kadert in de ontwikkeling van een woonerf dat wordt gerealiseerd op een open zone in het midden van een bestaande woonwijk. De zone bestaat uit een openbaar plein met parkeergelegenheid en een voormalig bouwterrein waarvan de vroegere bebouwing al werd gesloopt. De aanvraag beoogt uitsluitend het oprichten van twintig sociale appartementen met bijhorende private buitenruimtes. Volgens de beschrijving in de bestreden beslissing worden de woningen gegroepeerd in twee blokken van tien appartementen. Een blok op het lege bouwterrein en een op het voormalige plein. De gebouwen zijn verbonden met een loopbrug op de eerste verdieping. De gebouwen worden opgericht met drie bouwlagen onder plat dak en een bouwhoogte van 9,07 meter. Het eerste gebouw heeft een breedte van 35,39 meter en een diepte van 19,5 meter. Het tweede gebouw is 43,88 meter breed en 18,88 meter diep.

Na de werken zal het niet-bebouwde deel van het plein uitgerust worden als publieke buitenruimte en zowel op het plein als rondom de Nieuwstraat worden een 40-tal parkeerplaatsen aangelegd. De aanleg van de nieuwe wegenis en het openbare plein werd met een afzonderlijke omgevingsvergunning van 26 maart 2018 vergund door het college van burgemeester en schepenen.

De verzoekende partij woont aan het openbaar plein dat in de aanvraag voorzien wordt om te worden bebouwd.

2.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 december 2017 tot en met 27 januari 2018, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 3 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

***De aanvraag doorstaat de watertoets niet.***

...

*De aanvraag voorziet in 9 hemelwaterputten van 10.000 liter, wat voldoende is. Daarnaast wordt er echter geen infiltratievoorziening geplaatst. De aanvrager stelt onterecht dat er geen infiltratievoorziening nodig is aangezien de oppervlaktes van de afzonderlijke units kleiner zijn dan 250m<sup>2</sup>. Deze redenering gaat echter niet op. Het project moet in zijn geheel beschouwd worden. In totaliteit gaat het wel om een aanzienlijke oppervlakte waarvan het hemelwater wel degelijk dient te infiltreren. Momenteel lijkt het erop dat de overlopen van de hemelwaterputten rechtstreeks aansluiten op de riolering, wat strijdig is met de hemelwaterverordening.*

...

***Toelichting:***

*Functionele inpasbaarheid: OK*

*De aanvraag betreft het oprichten van 20 sociale woongelegenheden. Deze worden voorzien binnen een bestaande wijk waar de residentiële woonfunctie reeds overheerst.*

*Ruimtelijke draagkracht, schaal: niet OK*

*Het gevraagde wordt voorzien deels op een onbebouwd perceel waar de bestaande woningen reeds gesloopt werden en deels op een bestaand openbaar plein dat bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 26/03/2018 bebouwbaar werd gemaakt.*

*Op zich kan er op deze locatie aan verdichting gedaan worden, zeker nu ruimte schaars is en openruimtegebieden bij voorkeur ook als dusdanig behouden dienen te blijven. Dit mag echter niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande (woon)omgeving gebeuren.*

*In deze aanvraag wordt niet alleen de bestaande bouwgrond benut, maar wordt ook een deel van een openbaar plein door bebouwing in beslag genomen. Hierbij gaat een deel van de publieke ruimte verloren. Dit moet mogelijk zijn wanneer voldoende aandacht besteed wordt aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de bestaande woonwijk en rekening gehouden wordt met de schaal en het uitzicht van de bestaande uniforme bebouwing. Dit is echter niet het geval.*

*De aanvraag voorziet immers in twee appartementsblokken bestaande uit 3 bouwlagen en plat dak, verbonden door een passerel, terwijl op deze locatie de bebouwing rondom het plein zich kenmerkt door eengezinswoningen in halfopen of gesloten bebouwing met identieke gabaritten bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Het gevraagde veroorzaakt een schaalbreuk met de omliggende woningen. Er wordt immers één bouwlaag meer voorzien dan wat voorkomt in de onmiddellijke omgeving. Ook de dakvorm verschilt met de omliggende bebouwing. Visueel is er eveneens sprake van een tegenstrijdigheid. Het uniforme karakter van de wijk rondom het plein wordt doorbroken. Verder kan de vraag gesteld worden of de aanwezigheid van 'achter'tuinen tot tegen de straat, met aan die zijde bijgevolg ook enkel tuinafsluitingen, een goede zaak is voor het straatbeeld ter hoogte van deze tuinafsluitingen.*

*Wel wordt toegejuicht dat met dit initiatief eveneens werk wordt gemaakt van een kwalitatieve aanleg van het plein. Het is niet ondenkbaar dat een deel van het plein opgeofferd wordt aan bijkomende woningen, maar voorliggend voorstel overschrijdt de draagkracht van de buurt toch teveel, gelet op het voorgaande. Er moet gezocht worden naar een voorstel waarbij de schaal van de omliggende woningen wordt gerespecteerd. Dit kan enkel door het programma op deze locatie te verkleinen.*

Opmerking: *het inplantingsplan horende bij de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag toont niet dezelfde wegeaanleg als het inplantingsplan horende bij de aanvraag voor de wegeniswerken. De meest zuidelijk gelegen nieuwe weg achter de nieuwe woonblok door (ter hoogte van braakliggende terrein) wordt niet weergegeven.*

Mobiliteit: niet OK

*De aanvraag voorziet in 20 bijkomende woongelegenheden. Momenteel wordt het plein als parkeerzone benut. Eveneens is nu reeds langsparkeren mogelijk in de straten rondom het plein. In het totaalontwerp van het plein en de straten rond het plein worden 46 parkeerplaatsen voorzien waarvan 12 op het aangepaste plein. Deze zullen dienstig zijn voor zowel de bestaande woningen als de nieuwe appartementen. Er worden geen ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, wat in dit kader een gemiste kans is, nu de gehele publieke omgeving heraangelegd wordt.*

*Momenteel bevinden zich rond het plein reeds een 23-tal eengezinswoningen. Deze hebben geen van alle een parkeergelegenheid op eigen perceel. Het aantal woongelegenheden rondom het plein zal nagenoeg verdubbelen en derhalve ook de parkeerdruk. Voor al deze woningen samen zullen er in totaal 46 publieke parkeerplaatsen voorzien worden, wat betekent dat er amper 1 parkeerplaats zal zijn per wooneenheid rond en op het plein. Dit kan niet aanvaard worden. Momenteel zijn er op het plein een 20-tal parkeerplaatsen en is het tegelijk mogelijk dat er langs de weg geparkeerd kan worden. Met het nieuwe project komen er bijgevolg geen parkeerplaatsen bij, terwijl er toch 20 woongelegenheden bij gecreëerd worden. Het nieuwe project dient te voorzien in minstens 1 parkeergelegenheid per wooneenheid, bovenop de nodige parkeerplaatsen voor de bestaande woningen.*

*Het plein zal als woonerf ingericht worden met langzaam verkeer en voorrang voor zwakke weggebruikers, met beperkte rijbreedtes met tweerichtingsverkeer en verspringende parkeervakken die eveneens snelheidsremmend werken. Dit is uiteraard wel een goede zaak.*

Hinderaspecten: niet OK

*Door de oprichting van beide appartementsblokken ontstaat een bijkomende parkeerdruk terwijl de bestaande parkeerplaatsen op het plein gereduceerd worden in aantal tot 12. De hoeveelheid parkeerplaatsen die voorzien wordt bij de nieuwe wegenissen lijkt te weinig om het verlies aan parkeerruimte en tegelijk de toename van het aantal woongelegenheden op te vangen.*

*Het verlies aan zonlicht voor de bestaande woningen wordt tegengesproken. De nieuwe gebouwen staan dermate ingeplant dat zij nog een aanzienlijke afstand aanhouden t.o.v. de voorgevels van bestaande woningen (kopgevels: een 10 à 12-tal meter, langste gevel: een 20-tal meter). Er zal dus nauwelijks tot geen bijkomende schaduw vallen op de bestaande woningen, afkomstig van de nieuwe woonblokken.*

*Door de oprichting van het woonblok op het bestaande plein gaat het open karakter van dit plein deels verloren. Daar staat tegenover dat het plein momenteel weinig kwaliteit vertoont. Bestaande bomen zullen inderdaad geroid moeten worden, anderzijds worden deze gecompenseerd door nieuwe aanplanten. Bovendien betreft voorliggende aanvraag enkel de woonblokken en bijhorende private buitenruimtes, voor de aanleg van het plein werd reeds een afzonderlijke omgevingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: OK*

*De appartementen op zich vertonen een grote mate aan kwaliteit: alle leefruimten ontvangen voldoende licht en lucht en elke woongelegheden beschikt over een eigen private buitenruimte alsook voldoende bergruimte. De gelijkvloerse appartementen zijn rolstoelvriendelijk.  
..."*

Op de hoorzitting van 26 juni 2018 dient de tussenkomen partij een parkeerstudie in. Op 28 juni 2018 verdaagt de verwerende partij het dossier en laat de aanvrager toe om aangepaste plannen in te dienen in functie van de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de ontbrekende infiltratievoorzieningen.

De aangepaste plannen worden op 1 augustus 2018 gunstig geadviseerd door de provinciale dienst Waterbeleid.

In zijn aanvullend verslag van 2 augustus 2018 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag onverenigbaar blijft met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verklaart het beroep op 9 augustus 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

***De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.***

...

***Toelichting:***

*Functionele inpasbaarheid:*

*De aanvraag betreft het oprichten van 20 sociale woongelegenheden. Deze worden voorzien binnen een bestaande wijk waar de residentiële woonfunctie reeds overheerst.*

#### Ruimtelijke draagkracht, schaal:

*Het gevraagde wordt voorzien deels op een onbebouwd perceel waar de bestaande woningen reeds gesloopt werden en deels op een bestaand openbaar plein dat bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 26/03/2018 bebouwbaar werd gemaakt.*

*Op zich kan er op deze locatie aan verdichting gedaan worden, zeker nu ruimte schaars is en openruimtegebieden bij voorkeur ook als dusdanig behouden dienen te blijven. De ruimtelijke kwaliteit dient hierbij bewaakt te worden.*

*De deputatie is van oordeel dat de gevraagde uitbreiding die deels op een braakliggend stuk grond voorzien wordt en deels op het bestaande plein, aanvaardbaar is.*

*Momenteel heeft het plein weinig beeldwaarde. Het is een grasvlakte die ook deels verhard is en vooral benut wordt als parkeerruimte. Na de uitvoering der gevraagde werken blijft een weliswaar kleiner publieke ruimte behouden, deze vertoont echter veel meer kwaliteit.*

*Het project heeft het karakter van een woonerf waar private buitenruimte bestaat naast publieke ruimte gecombineerd met een gemeenschappelijke pleinfunctie.*

*De gevraagde volumes sluiten qua schaal aan op de bebouwing in de omgeving. De woningen bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen met plat dak waarbij de bouwlagen met elkaar verspringen om een speels karakter te creëren en ervoor te zorgen dat er op deze locatie geen monoliet bouwblok ontstaat. De omgeving kenmerkt zich door woningen met 2 bouwlagen en hellend dak. De bouwhoogtes komen overeen met wat er bestaat. Er wordt geopteerd voor een plat dak omwille van moderne energetische voordelen. Het materiaalgebruik is sober eerlijk en kwaliteitsvol.*

#### Mobiliteit:

*De aanvraag voorziet in 20 bijkomende woongelegenheden. Momenteel wordt het plein als parkeerzone benut. Eveneens is nu reeds langsparkeren mogelijk in de straten rondom het plein. In het totaalontwerp van het plein en de straten rond het plein worden 46 parkeerplaatsen voorzien waarvan 12 op het aangepaste plein. Deze zullen dienstig zijn voor zowel de bestaande woningen als de nieuwe appartementen.*

*Met de gevraagde werken wordt een bruikbaar en kwaliteitsvol plein gecreëerd dat benut kan worden door alle omwonenden, ook van de bestaande woningen. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende om zowel de bestaande parkeerdruk als de bijkomende parkeernood afkomstig van de nieuwe sociale woningen op te vangen, zo blijkt ook uit de studie parkeerplaatsen van de aanvrager.*

*Het plein zal als woonerf ingericht worden met langzaam verkeer en voorrang voor zwakke weggebruikers, met beperkte rijbreedtes met tweerichtingsverkeer en verspringende parkeervakken die eveneens snelheidsremmend werken.*

#### Hinderaspecten:

*In tegendeel tot wat de beroeper redeneert neemt de nieuwe bebouwing geen zonlicht weg voor de bestaande woningen. De nieuwe gebouwen staan dermate ingeplant dat zij nog een aanzienlijke afstand aanhouden t.o.v. de voorgevels van bestaande woningen (kopgevels: een 10 á 12-tal meter, langste gevel: een 20-tal meter). Er zal dus nauwelijks*

*tot geen bijkomende schaduw vallen op de bestaande woningen, afkomstig van de nieuwe woonblokken.*

*Door de oprichting van het woonblok op het bestaande plein gaat het open karakter van dit plein deels verloren. Daar staat tegenover dat het plein momenteel weinig kwaliteit vertoont. Bestaande bomen zullen inderdaad gerooid moeten worden, anderzijds worden deze gecompenseerd door nieuwe aanplanten. Bovendien betreft voorliggende aanvraag enkel de woonblokken en bijhorende private buitenruimtes, voor de aanleg van het plein werd reeds een afzonderlijke omgevingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:*

*De appartementen op zich vertonen een grote mate aan kwaliteit: alle leefruimten ontvangen voldoende licht en lucht en elke woongegelegenheid beschikt over een eigen private buitenruimte alsook voldoende bergruimte. De gelijkvloerse appartementen zijn rolstoelvriendelijk.  
...*

Dat is de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

**VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – TWEEDE MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.23 en 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

*“Doordat, middels het bestreden besluit de vergunning wordt verleend voor het oprichten van twee grootschalige aan elkaar verbonden woonblokken van 3 bouwlagen voor 20 wooneenheden op een plaats waar op heden een publiek plein gelegen is dat omringd is door kleinschalige eengezinswoningen*

*En doordat, middels het bestreden besluit wordt voorzien in 46 publieke parkeerplaatsen voor de gehele buurt hetgeen duidelijk onvoldoende is,*

*Terwijl, uit de in het middel geciteerde bepalingen volgt dat een vergunning geweigerd dient te worden wanneer deze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor worden volgende criteria beoordeeld:*  
...

En terwijl, de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het aangevraagde rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand,

En terwijl, wat betreft de inpasbaarheid, de PSA stelt dat:

...

En terwijl inderdaad de omgeving wordt gekenmerkt door kleinschalige uniforme woningen rondom het plein en dat het project zowel qua schaal als uitzicht onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving

En terwijl, wat betreft de mobiliteit, de PSA stelt dat:

...

En terwijl, inderdaad er een sterke toename verwacht kan worden aan zowel voertuigbewegingen en parkeerdruk terwijl er behalve de creatie van enkele plaatsen er tevens veel plaatsen zullen verdwijnen door het bebouwen van het plein en het onmogelijk maken van het parkeren langs de weg,

En terwijl, in toepassing van artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO en vaste rechtspraak van Uw Raad er op de vergunningverlenende overheid een verstrengde motivatieplicht rust wanneer zij een vergunning verleent met afwijking van de overwegingen in het PSA-verslag.

En terwijl, de vergunningverlenende overheid aangaande de inpasbaarheid zich nochtans beperkt tot het stellen dat:

“Op zich kan er op deze locatie aan verdichting gedaan worden, zeker nu ruimte schaars is en openruimtegebieden bij voorkeur ook als dusdanig behouden dienen te blijven. De ruimtelijke kwaliteit dient hierbij bewaakt te worden.

De deputatie is van oordeel dat de gevraagde uitbreiding die deels op een braakliggend stuk grond voorzien wordt en deels op het bestaande plein, aanvaardbaar is.

Momenteel heeft het plein weinig beeldwaarde. Het is een grasvlakte die ook deels verhard is en vooral benut wordt als parkeerruimte. Na de uitvoering der gevraagde werken blijft een weliswaar kleiner publieke ruimte behouden, deze vertoont echter veel meer kwaliteit.

Het project heeft het karakter van een woonerf waar private buitenruimte bestaat naast publieke ruimte gecombineerd met een gemeenschappelijke pleinfunctie.

De gevraagde volumes sluiten qua schaal aan op de bebouwing in de omgeving. De woningen bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen met plat dak waarbij de bouwlagen met elkaar verspringen om een speels karakter te creëren en ervoor te zorgen dat er op deze locatie geen monoliet bouwblok ontstaat. De omgeving kenmerkt zich door woningen met 2 bouwlagen en hellend dak. De bouwhoogtes komen overeen met wat er bestaat. Er wordt geopteerd voor een plat dak omwille van moderne energetische voordelen. Het materiaalgebruik is sober, eerlijk en kwaliteitsvol.”

En terwijl, bovenstaande motivering geenszins tegemoet komt aan de verstrengde motiveringsplicht, doch neerkomt op een simpele negatie van het standpunt van de PSA. Daarenboven dient te worden vastgesteld dat waar de PSA nog aangeeft op basis van welke motieven zij het project niet inpasbaar acht, daar waar de vergunningverlenende dit volledig nalaat. Het betreft een inhoudsloze affirmatie dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Zulke motiveringen doorstaan de wettigheidstoets van Uw Raad niet.

En terwijl, in ieder geval de motivering van de inpasbaarheid van het ontwerp met de omgeving in het bestreden besluit beperkt is tot het effect van de bebouwing op het plein



waarrond de vandaag bestaande woningen gelegen zijn, maar het helemaal niet heeft over de visueel vormelijke invloed van het diametraal tegenovergestelde architecturale concept op de woningen die het plein omzomen.

En terwijl, de vergunningverlenende overheid aangaande de mobiliteitskwestie zich beperkt tot het stellen dat:

*“De aanvraag voorziet in 20 bijkomende woongelegenheden. Momenteel wordt het plein als parkeerzone benut. Eveneens is nu reeds langsparkeren mogelijk in de straten rondom het plein. In het totaalontwerp van het plein en de straten rond het plein worden 46 parkeerplaatsen voorzien waarvan 12 op het aangepaste plein. Deze zullen dienstig zijn voor zowel de bestaande woningen als de nieuwe appartementen.*

*Met de gevraagde werken wordt een bruikbaar en kwaliteitsvol plein gecreëerd dat benut kan worden door alle omwonenden, ook van de bestaande woningen. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende om zowel de bestaande parkeerdruk als de bijkomende parkeernood afkomstig van de nieuwe sociale woningen op te vangen, zo blijkt ook uit de studie parkeerplaatsen van de aanvrager.”*

En terwijl, ook bovenstaande motivering absoluut niet tegemoet komt aan de verstrengde motiveringsplicht, doch neerkomt op een simpele negatie van het standpunt. Daarenboven dient te worden vastgesteld dat de PSA in haar advies concreet en precies aangeeft op basis van welke motieven zij van oordeel is dat de aanvraag een onaanvaardbare parkeer- en mobiliteitsdruk met zich meebrengt, doch de vergunningverlenende dit volledig nalaat, en zich verliest in loutere algemeenheden.

En terwijl, immers de deputatie net als de PSA vaststelt dat er na uitvoering van de vergunning op het plein en in de straten errond 46 parkeerplaatsen worden voorzien, maar daaromtrent vaststelt dat dit genoeg is voor de 23 bestaande en 20 bijkomende woongelegenheden op basis van "de studie parkeerplaatsen van de aanvrager" zonder te motiveren op welke gegevens deze studie is gebaseerd, en wat haar bevindingen zijn, en zonder te weerleggen waarom 46 standplaatsen voor 43 wooneenheden onvoldoende is, zoals de PSA volkomen terecht stelt.

En terwijl, in bovenstaande overweging van de vergunningverlenende overheid tevens wordt verwezen naar een studie gevoegd door de aanvrager. Volgens vaste rechtspraak van Uw Raad kan een vergunningverlenende overheid zich echter niet beperken tot het louter verwijzen naar studies, doch dient telkens een eigen beoordeling te maken (al dan niet ondersteund door deze studies). Daarenboven wordt de studie niet als bijlage gevoegd bij het bestreden besluit en werd zij pas ter zitting neergelegd zodat deze nooit het voorwerp kon uitmaken van een volwaardig tegensprekelijk debat, laat staan van de studie ervan door het het advies erover van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zodat, het besluit de in het middel geciteerde bepalingen en beginselen schendt.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*In casu moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing weldegelijk een afdoende en zorgvuldige motivering omvat op de punten die afwijken van het verslag van de PSA, te weten de mobiliteit en de schaal, inpasbaarheid en draagkracht.*

Wat betreft de **schaal, inpasbaarheid en draagkracht**, kan worden verwezen naar pagina's 8 en 9 van de bestreden beslissing, waar volgende motivering wordt geboden:

...

In de hierboven geciteerde motivering wordt zeer duidelijk ingegaan op de kritiek van de PSA omtrent de schaal en inpasbaarheid van de aanvraag. De kritiek van de PSA beperkt zich tot de vaststelling dat de aanvraag in drie bouwlagen voorziet, waar in de omgeving slechts twee bouwlagen onder een zadeldak gangbaar zijn.

De bestreden beslissing geeft aan dat de aangevraagde woningen twee of drie bouwlagen hebben, die evenwel geen monolieten indruk geven. Omdat met de geplande woningen wordt ingezet op een plat dak vanwege de energievoordelen, en de bouwhoogte deze van de omgeving niet overstijgt, wordt de aanvraag als inpasbaar in de omgeving beoordeeld. De schaal van de woningen is vergelijkbaar met de bebouwing in de omgeving, aldus de deputatie. Om deze reden achtte de deputatie het aanvaardbaar dat in de aangegeven mate werd afgeweken van de omliggende bebouwing.

Deze motivering is niet kennelijk onredelijk. Verzoekende partij toont ook allerm minst het tegendeel aan.

De nokhoogte van het project bedraagt namelijk 9,07 meter, en is weldegelijk vergelijkbaar met de in de omgeving aanwezige woonsten. Bovendien behoudt het bestreden project voldoende afstand van de woningen in de omgeving. Ter illustratie verwijst tussenkomende partij naar onderstaand uittreksel uit de plannen die deel uitmaken van de aanvraag. De nokhoogte van het aangevraagde project is quasi identiek aan deze van de bestaande woningen. Verwerende partij oordeelde dan ook terecht dat er helemaal geen sprake is van enige schaalbreuk met de omgeving.

Dit blijkt ook uit onderstaande plannen

...

Het kan dus niet worden betwist dat de nokhoogte van het aangevraagde project zo goed als identiek is aan deze van de bestaande woningen. Er is dan ook helemaal geen sprake van enige schaalbreuk met de omgeving.

Ook de publieke ruimte wordt als kwalitatiever beoordeeld, hoewel kleiner dan voor de uitvoering van de werken.

De verwerende partij kwam dan ook in alle redelijkheid en zorgvuldigheid tot de slotsom dat de aanvraag qua schaal en draagkracht aanvaardbaar is. Aldus wordt er een afdoende motivering geboden die de kritiek van de **PSA** terdege weerlegt. Verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering onvoldoende zou zijn.

Wat betreft het aspect van de **mobiliteit**, staat op pagina 9 van de bestreden beslissing het volgende te lezen (STUK 4):

...

De bestreden beslissing acht het aantal parkeerplaatsen aanvaardbaar in het licht van de studie die tussenkomende partij bijbracht. Hieruit blijkt dat de meeste van de omliggende woningen reeds over een eigen parkeerplaats beschikken (STUK 7):

...

Daarnaast zijn er in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag nog twee publieke parkings voorhanden.

***De PSA stelde dan ook foutief dat de woningen rondom het plein geen van alle een parkeergelegenheid op eigen terrein zouden hebben. Dit is een aantoonbaar incorrecte weergave van de feiten, zoals blijkt uit de studie die verzoekers aan de deputatie hebben bezorgd (STUK 7). Gelet deze studie louter de bestaande toestand verduidelijkt, mocht het weldegelijk bij de beoordeling worden betrokken***

*Het zij herinnerd dat de PSA meende dat er onvoldoende parkeerplaatsen waren, nu het nieuwe project "dient te voorzien in minstens 1 parkeergelegenheid per wooneenheid, bovenop de nodige parkeerplaatsen voor de bestaande woningen."*

*Uit het administratief dossier komt evenwel duidelijk naar voor dat er 1) in meer dan één parkeerplaats per nieuwe woning wordt voorzien; en 2) dat rekening houdend met de bestaande parkeerplaatsen de voorziene 46 parkeerplaatsen om en rondom het plein weldegelijk volstaan.*

*De verwerende partij oordeelde dan ook in alle redelijkheid en zorgvuldigheid dat het mobiliteitsaspect, en met name de parkeerdruk aanvaardbaar is.*

*...*

In de toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks meer toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd in het licht van de andersluidende beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

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.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing over het administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij, of haar gemachtigde, de betrokken partijen, op hun verzoek, schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij de standpunten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over de aanvraag moet betrekken.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Indien de verwerende partij andersluidend oordeelt dan in het advies van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt ze een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

4.

Het mobiliteitsaspect wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig beoordeeld om de volgende redenen:

- (1) er zijn een 23-tal eengezinswoningen rond het plein die geen van allen een parkeerplaats op eigen perceel hebben terwijl het aantal woongelegenheden rondom het plein nagenoeg zal verdubbelen en dus ook de parkeerdruk;
- (2) voor al de bestaande en nieuwe woningen samen, worden in totaal 46 publieke parkeerplaatsen aangelegd, wat betekent dat er amper een parkeerplaats zal zijn per wooneenheid rond en op het plein;
- (3) met het nieuwe project komen er geen parkeerplaatsen bij, terwijl er toch 20 woongelegenheden bij gecreëerd worden; het nieuwe project moet daarom voorzien in minstens een parkeergelegenheid per wooneenheid, bovenop de nodige parkeerplaatsen voor de bestaande woningen;
- (4) er ontstaat een bijkomende parkeerdruk terwijl de bestaande parkeerplaatsen op het plein gereduceerd worden tot 12; de hoeveelheid parkeerplaatsen die voorzien wordt bij de nieuwe wegenissen lijkt te weinig om het verlies aan parkeerruimte en tegelijk de toename van het aantal woongelegenheden op te vangen.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot een andersluidend oordeel. Daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het voorgestelde project omwille van het gebrek aan parkeerplaatsen niet aanvaardbaar acht, oordeelt de verwerende partij dat dat wel het geval is. Ze overweegt dat *“het aantal parkeerplaatsen voldoende [is] om zowel de bestaande parkeerdruk als de bijkomende parkeernood afkomstig van de nieuwe sociale woningen op te vangen, zo blijkt ook uit de studie parkeerplaatsen van de aanvrager”*.

Dergelijke summiere overweging is niet afdoende in het licht van de uitvoerige en concrete andersluidende beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij verwijst wel naar de *“studie parkeerplaatsen van de aanvrager”*, maar nergens in de bestreden beslissing wordt aangegeven waarom die studie volstaat om de andersluidende opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen. Het is niet duidelijk op basis van welke concrete argumenten, die in de studie te vinden zouden zijn, de verwerende partij haar oordeel heeft gevormd, en of ze die zorgvuldig heeft onderzocht.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd kan worden, kan geen afbreuk doen aan de voorgaande vaststelling dat de bestreden beslissing geen afdoende beoordeling bevat, terwijl er voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht gold.

6.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig over de ruimtelijke draagkracht en schaal op grond van de volgende argumenten:

- (1) het gevraagde project vormt een schaalbreuk met de omliggende woningen doordat er een bouwlaag meer wordt voorzien dan wat voorkomt in de onmiddellijke omgeving; ook de dakvorm verschilt van de omgeving;

- (2) er is visueel een tegenstrijdigheid; het uniforme karakter van de wijk rondom het plein wordt doorbroken;
- (3) de vraag is of achtertuinen tot tegen de straat een goede zaak is voor het straatbeeld.

De conclusie in het verslag is dat de schaal van de omliggende woningen enkel kan gerespecteerd worden door het programma op deze locatie te verkleinen.

De verwerende partij overweegt enkel dat de gevraagde volumes aansluiten bij de bebouwing in de omgeving die bestaat uit woningen met twee bouwlagen en een hellend dak, dat de bouwlagen van de sociale woningen verspringen om een speels karakter te creëren en dat het materiaalgebruik eerlijk, sober en kwaliteitsvol is.

Deze overwegingen zijn niets meer dan een omschrijving van de omringende bebouwing en een appreciatie van de vormgeving van het aangevraagde. De loutere affirmatie dat “*de gevraagde volumes aansluiten bij de bebouwing in de omgeving*” is niet afdoende in het licht van de diverse concreet opgesomde ongunstige kritieken in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die overigens niet enkel betrekking hebben op de schaal maar ook op de visueel-vormelijke elementen die volgens het verslag niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BESTUURLIJKE LUS**

Op de vraag van de tussenkomende partij om de bestuurlijke lus toe te passen, kan niet worden ingegaan. De vastgestelde onwettigheid in het tweede middel heeft betrekking op motieven die inhoudelijk niet afdoende zijn en dus een nieuwe inhoudelijke beoordeling vereisen. Het toepassen van de bestuurlijke lus is derhalve niet opportuun.

## **VIII. KOSTEN**

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

2.

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, dienen ten laste gelegd te worden van de verwerende partij.

Op de vraag van de tussenkomende partij tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding kan niet worden ingegaan.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba WOONVEER KLEIN-BRABANT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 20 sociale wooneenheden op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Nieuwstraat 29-41 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 374G3, 374L3, 374F3, 374V3, 374H4, 374H3, 374K3.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
4. 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 10 december 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ