

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0167 van 2 december 2014  
in de zaak 1314/0671/SA/3/0633

*In zake:*

1. de heer **Jean MOCH**
2. mevrouw **Marlene MOCH**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Erika RENTMEESTERS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Laura VALGAEREN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bv cvba **EIGEN WONING**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 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 tussenkomen 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 verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN die loco advocaat Erika RENTMEESTERS verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Laura VALGAEREN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lotte MAES die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST**

De bv cvba EIGEN WONING verzoekt met een aangetekende brief van 25 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 1 september 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. De tussenkomende 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 heeft de raadsman van de tussenkomende partij de gevraagde stukken neergelegd. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. 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 tussenkomende 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.*
- *mobilitetsimpact: 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 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 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 woongelegenheid 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 uitsluitel 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.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomen partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

*“ ...*

*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 woongelegenheden 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 woongelegenheden (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) dichter 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.*

*Vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen aanvaardt dat het bovendien voor een derde-belanghebbende zeer moeilijk is om na een vernietiging van een vergunning rechtsherstel te bekomen. Zeker wanneer de vergunning de sloop van een bestaand gebouw inhoudt, is elk nadeel moeilijk te herstellen.”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partijen stellen dat door het uitvoeren van de bestreden beslissing - met name het slopen van woningen en het bouwen van nieuwe woningen - het uitzicht op de woningen volledig wijzigt, en het typische karakter van de wijk, waarvan hun woning deel uitmaakt, wordt aangetast.*

*Evenwel betreft dit nadeel dat aangevoerd wordt louter een esthetisch nadeel.*

*Vaste rechtspraak oordeelde dienaangaande eerder reeds :*

*...*

*Verzoekende partijen tonen niet concreet aan hoe het esthetisch karakter (= het typische karakter van de wijk) voor hen een PERSOONLIJK nadeel zou kunnen opleveren.*

*Er wordt wel gesteld dat "het uitzicht" van verzoekende partijen hierdoor wordt aangetast, maar ook dit niet wordt niet concreet verduidelijkt.*

*Verzoekende partijen hebben immers geen "uitzicht" op woningen die ingevolge de bestreden beslissing zullen gesloopt en gebouwd worden. Zoals blijkt uit onderstaand*

*inplantingsplan zijn de woningen van verzoekende partijen (zie groene omranding) gelegen naast de nieuwe gebouwen. (zie gele omranding)*

*...*

*Bovendien wordt niet concreet aangetoond op welke manier verzoekende partijen "zichthinder" zouden ondervinden.*

*...*

*Verzoekende partijen brengen in casu evenmin enig stuk bij waaruit het actuele uitzicht zou moeten blijken.*

*...*

*Vooreerst moet vastgesteld worden dat "het uitzicht" op de tuin van de burens eerder relatief is. Zowel een bestaande "midden"muur, als een garage verhinderen de inkijk in de tuin (zie inplantingsplan bestaande toestand stuk 5, plan 1/7 + foto 18 (stuk 4), wat overigens ook aannemelijk is omwille van de privacy van de bewoners van het aanpalende perceel.*

*Bij vergelijking van de inplantingsplannen van de bestaande toestand en de ontworpen toestand (stuk 5, plan 1/7 + ook onderstaande figuren) blijkt duidelijk dat de wijzigingen zowel voor wat het uitzicht van eerste verzoekende partij betreft (naastgelegen nummer 14) als voor wat het uitzicht betreft voor tweede verzoekende partij (nummer 16, niet eens aanpalend aan de woning waarop de vergunning betrekking heeft) onbestaand zijn.*

*Een deel van de bestaande "midden"muur wordt vooreerst gesloopt. Ook de bestaande garage zal gesloopt worden en - meer naar de achterzijde van het perceel - zal een parkeerplaats (P3) worden ingericht. Dit kan alleen maar het zicht op het aanpalende perceel vergroten. De voorziene bebouwing zal zich daarenboven meer situeren op het perceel P. Somerslaan nr. 3, dan op dit dat paalt aan dat van eerste verzoekende partij.*

*...*

*Conclusie : Het door verzoekende partijen ingeroepen verlies van "uitzicht" kan niet worden aangenomen als MTHEN dat de schorsing van de beslissing zou rechtvaardigen.*

*3.*

*Verzoekende partijen stellen dus enerzijds hun "zicht" te verliezen op de tuin van hun aanpalende gebouwen (zie punt 2), maar "vrezend" vervolgens zelf een verlies aan privacy, waarbij aangevoerd wordt dat de verschillende raamopeningen - zowel op het gelijkvloers als op de verdieping - gericht zijn naar het perceel van verzoekende partijen en op kortere afstand van de perceelsgrenzen. Als verzwarende factor wordt aangevoerd dat er nu ook leefruimten op de verdieping worden voorzien*

*Opnieuw is het MTHEN in hoofde van tweede verzoekende partij onbestaand.*

*Maar ook eerste verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat haar privacy zou geschonden zijn.*

*...*

*Bovendien werden in de nieuwe situatie de afstanden inzake lichten en zichten conform het Burgerlijk Wetboek wél afdoende gerespecteerd.*

*Art. 678 B.W.:*

*...*

*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. (stuk 22)*

*Desalniettemin werd met de bekommernis van verzoekende partijen inzake privacy daadwerkelijk rekening gehouden en werd geoordeeld dat, voor wat betreft het terras op de eerste verdieping, toch enige privacy-bescherming aangewezen is. In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing werd immers uitdrukkelijk als voorwaarde opgenomen (stuk 18, p. 7)*

...

*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. In de vergunning van 13 januari 2014 is vervolgens uitdrukkelijk opgenomen*

...

*Verzoekende partijen kunnen dan ook niet stellen dat hun privacy door de aanvraag wordt aangetast op een dermate ernstige wijze die het normale nabuurschap zou overstijgen.*

Conclusie : *Het door verzoekende partijen ingeroepen verlies van "privacy" kan niet worden aangenomen als MTHEN dat de schorsing van de beslissing zou rechtvaardigen.*

4.

*Vervolgens worden voormelde nadelen nog gecombineerd met "beweerde" lawaaihinder en verkeersoverlast.*

*Ook voor deze hinder/nadelen wordt geen enkel concreet bewijs voorgebracht.*

...

*Ook in dit concreet geval gaat het om nadelen die louter berusten op vermoedens die - uiteraard - niet kunnen aangetoond worden.*

*Bovendien is de aanvraag gelegen in woongebied met een specifieke configuratie waarbij in de bestaande situatie op de betrokken percelen ook nu reeds sociale woningen aanwezig zijn, en waarbij eveneens in de nabije omgeving meergezinswoningen aanwezig zijn (stuk 14, p. 14).*

...

*Het gegeven dat er nu (sociale) meergezinswoningen worden voorzien (11 i.p.v. 6), zal dan ook niet van die aard zijn dat dit in extreme mate geluidshinder met zich meebrengt die in het betrokken woongebied onaanvaardbaar zou zijn.*

*Voor wat de beweerde verkeershinder betreft, werd in de bestreden beslissing er al op gewezen dat door het project de parkeermogelijkheden net worden uitgebreid (stuk 18, p. 6) :*

...

*Bovendien tonen verzoekende partijen niet aan in hoeverre zij zelf hierdoor hinder zouden ondervinden, noch dat er zich in het verleden parkeerproblemen zouden hebben voorgedaan.*

...

Conclusie : *De door verzoekende partijen ingeroepen geluidshinder en verkeershinder kunnen niet worden aangenomen als MTHEN dat de schorsing van de beslissing zou rechtvaardigen.*

5.

*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 (stuk 12, bijlage 6) 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 (stuk 18, p. 6)*

*...*  
*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 gevelde 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 (stuk 7), en er tot op heden nog geen enkele vordering dienaangaande voor de burgerlijke rechtbank aanhangig werd gemaakt.*

*Bovendien wordt ook opnieuw niet concreet aangegeven waarom de uitvoering van de vergunning deze discussie, en een latere uitspraak hierover, zou hypothekeren. Achteraan het perceel wordt immers 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 0,16cm.*

*...*  
*Gezien de ruime afstand tussen de betwiste perceelsgrens en de geplande bouwwerken, kan niet aangenomen worden dat dit beweerde verschil van 0,16 m een moeilijk te herstellen probleem zou vormen.*

*Conclusie : De door verzoekende partijen ingeroepen discussie m.b.t. de exacte ligging van de perceelsgrens kan niet worden aangenomen als MTHEN dat de schorsing van de beslissing zou rechtvaardigen."*

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*"...*  
*In casu dient te worden besloten dat het beweerde nadeel van de verzoekende partij niet ernstig is, noch het persoonlijk karakter ervan op afdoende wijze wordt aangeduid. Dit wordt hieronder uitvoerig toegelicht.*

*...*  
*Verzoekster tot tussenkomst benadrukt dienaangaande dat de loutere beschikking over zakelijke (daarin begrepen eigendomsrechten) of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dan onmiddellijk gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, niet volstaat om een derde belanghebbende op zich het rechtens vereiste belang bij de procedure te verschaffen (vaste rechtspraak van Uw Raad, o.a. RvVB, nr. A/2012/0249, 19 juni 2012), 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. Derhalve volstaat dit evenmin om het bewijs te leveren van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Voorts wijst verzoekende partij in haar argumentatie ter staving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel naar veronderstelde hinderaspecten dewelke echter niet in rechtstreeks oorzakelijk verband staat met de beslissing die de vergunning toekent.*

*...*

*Zoals uit het hiernavolgende blijkt, blijft verzoekende partij **in gebreke om de beweerde hinder en nadelen in concreto te staven**.*

## **2.1. De beweerdelijk visuele hinder**

*...*

*Verzoekende partij blijft echter in gebreke om concrete en precieze gegevens aan te brengen die Uw Raad zouden toelaten de ernst van de aard en de omvang van het nadeel dat de verzoekende partij ondergaat of dreigt te ondergaan, te onderzoeken en te beoordelen.*

*...*

*Door verzoekende partij wordt geenszins aangetoond waaruit het beweerde nadeel bij de vervanging in een nieuwbouwwoning in concreto bestaat. Dienaangaande dient erop gewezen dat de op te richten sociale wooneenheden de verouderde en aan aanpassing en/of vervanging toe zijnde woningen geheel zullen vervangen, hetgeen uiteraard een meerwaarde impliceert voor de onmiddellijke omgeving. Overigens haalt verzoekende partij in haar verzoekschrift (p.2) zelf uit naar de bestaande woningen.*

*Zoals uit de hiernavolgende argumentatie blijkt, is het voorwerp van aanvraag volledig verenigbaar met de bestaande bouwtypologie in de zeer onmiddellijke omgeving.*

*...*

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

*...*

*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.*

*...*

*Ook door de Deputatie werd deze motivering bijgetreden en werd terecht besloten in de beslissing d.d. 30 april 2014 dat het voorwerp van aanvraag aansluit bij de bouwtypologieën in de omgeving.*

*...*

*Wat de voorziene bouwdiepte betreft, kan er gesteld worden dat er binnen de Provincie Antwerpen het algemeen cascadeprofiel van 17/13/9 meter wordt gehanteerd. Dit wil echter niet zeggen dat dit overal zo maar kan toegepast worden. De afweging dient te gebeuren op het perceelniveau en rekening houdend met de omgeving.*

*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.

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

Ook 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 door verzoekende partij geen sprake is:

...

Op geen enkele wijze wordt de vermeende visuele hinder in casu gestaafd, laat staan dat deze aannemelijk wordt gemaakt. Het standpunt van verzoekende partij kan dan ook niet worden bijgetreden.

## **2.2. Vrees voor verlies aan privacy**

...

In eerste instantie dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij wederom louter beweringen opwerpt zonder specifiek aan te duiden op welke manier deze beweerde hinder in rechtstreeks verband staat met het aangevraagde project. Verzoekende partij laat na aan te tonen en/of aannemelijk te maken aan de hand van objectieve gegevens en/of foto's in welke mate zij een verlies aan privacy zal ondervinden ingevolge de bestreden vergunning. Overigens laat zij na om de inkijk of het gebrek aan inkijk zoals deze thans bestaande is, te concretiseren.

Wat de **terrassen** betreft, dient te worden gewezen op de voorwaarden die in de vergunning worden opgelegd **met betrekking tot zichafscherming naar de buurpercelen**.

...

Daarnaast wordt ruimschoots voldaan aan de in het Burgerlijk Wetboek bepaalde wettelijke afstanden inzake lichten en zichten. Deze wettelijke bepalingen luiden als volgt:

...

Deze afstanden worden zeker gerespecteerd. In geen geval wordt het tegendeel aangetoond of aannemelijk gemaakt aan de hand van plannen of foto's.

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 is minstens niet ernstig te noemen, te meer gelet op de voorwaarden die reeds in de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

### **2.3. Vrees voor lawaaihinder en vrees voor verkeersoverlast**

...

Ook aan deze gevreesde hinderaspecten wordt echter geen nadere uitleg gegeven. Ter zake laat verzoekende partij na haar stellingname te concretiseren en te duiden. Verzoekende partij werpt louter beweringen op zonder aan te duiden op welke manier deze beweerde hinderaspecten in rechtstreeks verband staan met het aangevraagde project. Zij laat na aan te tonen en/of aannemelijk te maken aan de hand van objectieve gegevens en/of foto's in welke mate zij lawaaihinder en verkeersoverlast zal ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

...

Wat de vrees voor verkeersoverlast betreft, dient erop te worden gewezen dat per bijkomende wooneenheid die wordt gerealiseerd, **1 extra parkeerplaats** wordt voorzien, zodoende dat van een parkeertekort dan ook geen sprake kan zijn.

...

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.

...

Verzoekende partij blijft bijgevolg in gebreke om concrete gegevens aan te brengen om Uw Raad toe te laten om de potentiële hinder voldoende te kunnen inschatten en zal daarenboven in elk geval geen ernstig nadeel kunnen lijden door een beweerd tekort aan parkeerplaatsen.

### **2.4. De beweerdelijke foutieve ligging van de perceelsgrens**

...

Verzoekster tot tussenkomst heeft deze bewering steeds betwist en handhaaft deze betwisting nog steeds.

De opmeting waarop het plan van aanvraag zich baseert zijn immers correct, zoals uit het hiernavolgende blijkt. Deze opmetingen bedragen 3,21 meter voor de breedte van het perceel van verzoekster tot tussenkomst en 2,00 meter voor de breedte van het perceel van verzoekende partij.

Middels besluit d.d. 30 april 2014 heeft de Deputatie terecht beslist geen gevolg te geven aan het door verzoekende partij ingediende beroep en werd aan verzoekster tot tussenkomst een vergunning afgeleverd onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Puurs d.d. 13 januari 2014.

Hierbij was de Deputatie van oordeel dat het bezwaar omtrent de perceelsgrens handelt over een burgerrechtelijke aangelegenheid, doch dat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. De Deputatie was dan ook van oordeel dat geschillen over burgerlijke rechten krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluitel tot de bevoegdheid van de

*burgerlijke rechtbanken behoren.*

*...*

*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 genkele betwisting mogelijk dat de opmetingen (en dus de ligging van de perceelsgrens) 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.*

*...*

*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.*

*...*

## **2.5. Wat het moeilijk te herstellen karakter van het beweerde nadeel betreft**

*Tevens bewijst verzoekende partij **niet dat zijn eventueel nadeel moeilijk herstelbaar zou zijn**. De loutere omstandigheid dat het niet evident is om herstel in oorspronkelijke staat te bekomen, betreft geen moeilijk te herstellen nadeel.*

*...*

*Hierbij dient te worden benadrukt dat een louter burgerlijke discussie omtrent de perceelsgrens wordt uitgevochten voor Uw Raad terwijl zulks het voorwerp dient uit te maken, en ondertussen ook uitmaakt, van een burgerlijke procedure.*

*..."*

### **Beoordeling door de Raad**

#### **1.**

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, stellen de verzoekende partijen dat zij visuele hinder, verlies aan privacy, lawaaihinder en verkeersoverlast zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Verder wijzen zij op de nog hangende procedure tot gedwongen afpaling teneinde de juiste ligging van de perceelsgrens te bepalen.

3.

De Raad is van oordeel dat het niet volstaat om de nadelen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan veroorzaken, te omschrijven, maar dat ook de ernst van de ingeroepen nadelen voldoende concreet en precies dient te worden aangetoond. De mate waarin wordt aangetoond dat de nadelen ernstig en moeilijk te herstellen zijn, maken of zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval kunnen verantwoorden.

De bewijslast met betrekking tot het daadwerkelijk bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel rust in de eerste plaats op de verzoekende partijen. Het komt de Raad niet toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukken ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit de vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

De verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift een aantal foto's van de omgeving, een luchtfoto en een grondplan. In het dossier bevinden zich geen foto's van het uitzicht vanuit de woning van de verzoekende partijen of simulatiebeelden. De Raad kan op basis van de stukken enkel maar vaststellen dat de betreffende percelen momenteel bebouwd zijn met (verouderde) sociale woningen, die een quasi aaneengesloten bebouwing vormen met de woning van de verzoekende partijen.

Uit de stukken van de verzoekende partijen kan de Raad niet afleiden dat de bijkomende visuele hinder, het verlies aan privacy en de lawaaihinder dermate ernstig zou zijn dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zich opdringt. Eenzelfde vaststelling dient gemaakt te worden in zoverre de verzoekende partijen vrezen geconfronteerd te worden met parkeeroverlast. De verzoekende partijen tonen op geen enkele manier aan dat er in de omgeving parkeermoeilijkheden zouden bestaan.

4.

In zoverre de aangevoerde nadelen bovendien kennelijk nauw lijken samen te hangen met het enig middel, waarin de verzoekende partijen onder andere wijzen op de discussie omtrent de ligging van de perceelsgrens, is de Raad van oordeel dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich geen nadeel is voor de verzoekende partijen dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont. Dit geldt des te meer nu een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter heeft en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten worden verleend.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstig middel**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van het middel niet aan de orde.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0671/SA/1/0633.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Katrien VISSERS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de derde kamer,
-------------------------	-----------------------------------

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER