

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0010  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0467/A

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

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij 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 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van 6 sociale woningen en herbouwen van 11 woningen met berging op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Pastoor Somerslaan 1-3 en 11-13 en Molenplein 6-8, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 463T2, 463T4, 463Y2, 463D3 en 463H4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 31 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 juli 2018.

Advocaat Laura VANDERVOORT *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

De verwerende partij, 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.

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

### III. FEITEN

1.

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 groepswoningbouwproject 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.*
- mobiliteitsimpact: 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 bouwblockje 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 bouwblockje 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.

De verwerende partij beslist op 30 april 2014 om het administratief beroep van de verzoekende partijen ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de tussenkommende partij.

Met een arrest van 6 september 2016 (nummer A/1617/0019) vernietigt de Raad de beslissing van 30 april 2014 op grond van volgende overwegingen:

“ ...

5.

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

“ ...

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

...”

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

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

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

6.

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

- dat de woningen Pastoor Somerslaan 1-3 worden vervangen door een meergezinswoning met een maximale diepte van 16,2 meter rechts en van 13,64 meter links, daar waar de bestaande woning nr. 1 aan de linkerperceelsgrens 10,16 meter diep is en de bestaande woning nr. 3 aan de rechter perceelsgrens 8 meter diep is met daarna op 2,5 meter afstand een bijgebouw van 3,17 meter diep;*
- dat de woningen Pastoor Somerslaan 11-13 worden vervangen door een meergezinswoning die over de gehele breedte een diepte zal hebben van 13,65 meter, daar waar de bestaande woning nr. 11 een diepte heeft van 10,50 meter over de volledige*

*breedte van het perceel en nog een aansluitende aanbouw van 3,20 meter over ongeveer de helft van de breedte van het perceel en daar waar de bestaande woning nr. 13 nu 8 meter diep is met daarna op 2,5 meter afstand een bijgebouw van 3,20 meter diep;*

*• dat woningen Molenplein 6-8 worden vervangen door een meergezinswoning met een maximale diepte van 16,20 meter op de linker perceelsgrens en van 13,64 op de rechter perceelsgrens, daar waar de bestaande woning nr. 8 nu 8 meter diep is met daarna tegen de rechter perceelsgrens bijgebouwen van 2,51 meter en 3,20 meter en daar waar de bestaande woning nr. 6 eveneens 8 meter diep is met gelijkaardige bijgebouwen op de linkerperceelsgrens met daaraan nog een bijgebouw van onbekende diepte.*

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

*“ ...*

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

*...”*

*Gelet op de bovenstaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet louter mocht stellen dat voor de Pastoor Somerslaan 11-13 de nieuwbouwwoning niet verder komt dan de bouwdiepte van de naastliggende woningen, nu er een gewijzigde situatie ontstaat door het perceel over de volledige breedte op die diepte te bebouwen. De verwerende partij mocht zich verder met betrekking tot het bouwblok Molenplein 6-8 ook niet beperken tot de bewering dat deze overeenkomt met de in de omgeving bestaande bouwdiepte, nu uit de plannen blijkt dat de maximale bouwdiepte van dit bouwblok beduidend groter is dan de bouwdiepte van de rechts aanpalende woningen Molenplein nr. 4 en 2. Verder dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij in het geheel niet motiveert waarom de bouwdiepte van het bouwblok aan de Pastoor Somerslaan 1-3 aanvaardbaar is.*

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

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

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

*7.*

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

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

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

*“ ...*

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

*...”*

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

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

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

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

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

*...”*

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt het dossier en adviseert in zijn verslag van 8 december 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

**GOEDE RO: NIET OK**

#### *Toelichting*

##### *Omgeving*

- *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.*

##### *Mobiliteitsimpact niet OK*

- *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.*

##### *Bouwhoogte en bouwdiepte OK*

- *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 niet 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.*

##### *Afstanden perceelsgrenzen niet OK*

- *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). Een juiste beoordeling is daardoor zeer moeilijk.*

##### *Onvoldoende tuinzone*

- *Deze is amper 5m diep voor bouwblok P. Somerslaan 1-3.*



· Het bouwblok Molenplein 8 heeft eveneens geen 10m diepe tuinzone, maar gecompenseerd door zijdelingse tuin.

#### *Hinder niet OK*

- 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 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.
- Dit is strijdig met het Burgerlijk Wetboek lichten en zichten burgerlijk wetboek wat aangeeft dat het goed nabuurschap geschonden wordt.

*Stedenbouwkundige vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten*

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

*Met de aanvraag zoals die nu voorligt, wordt de draagkracht van het perceel en van de omgeving overschreden.*

*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 12 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 december 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

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

*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 aanvraagde 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. Op slechts +/- 130 meter ten noorden van de aanvraag, de hoek Veurtsstraat - Molenheide, werd er een recente bebouwing opgericht dewelke eveneens bestaat uit 2 bouwlagen met schuin dak met grote dakkapellen in het schuine dakvlak. Ook op +/- 200 meter werd er op het kruispunt P. Somerslaan - Breendonk Dorp een recente bebouwing opgericht waarbij er zelfs aparte woonentiteiten zitten onder het schuine dakvlak inclusief grote dakuitbouwen.*

*De gevraagde typologie in de aanvraag komt dan ook naar voren in de nabije omgeving van de aanvraag. De meest recente constructies in de omgeving worden opgericht met het principe van een volwaardige derde bouwlaag, al dan niet (deels) onder schuin dak. De typologie is bovendien wenselijk in het kader van duurzame verdichting.*

*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. Bovendien is er geen enkele verordenende regel te Puurs dewelke stelt dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning moet worden voorzien. Algemeen bestaat er wel de tendens om voor een sociale woning een lagere norm qua parkeerplaatsen te behouden. Bewoners van een sociale woning kunnen verondersteld worden een lager autobezit te kennen dan bewoners van een reguliere woning.*

*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 dakkapellen zijn terugspringend en hebben zowel in het voorste als in het achterste dakvlak een breedte van ongeveer 2/3de van het dakvlak. Het dakvolume wordt als duplexruimte gebruikt voor de onderliggende woonentiteiten en worden niet bestemd als aparte woonentiteiten.*

*Zoals blijkt uit de omschrijving van de omgeving zijn de meer recente bebouwing in de ruime omgeving opgericht met dergelijke dakkapellen. Door het terugspringen ten aanzien van de voorgevellijn zijn deze dakkapellen ondergeschikt te beschouwen aan het totale dakvlak. De kroonlijsthoogte blijft ook behouden, wat zorgt voor een ruimtelijke aansluiting met de overige aanpalenden.*

*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. Dat het perceel over de volledige breedte op die diepte wordt gebouwd is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, aangezien dit geen overmatige hinder veroorzaakt voor de omliggende percelen. Van enige overmatige visuele hinder, verlies aan zonlicht of enige andere hinder kan alvast geen sprake zijn.*

*Het bouwblok Molenplein 6-8, komt eveneens overeen met de in de omgeving bestaande bouwdiepte. De nieuwe bouwblokken zullen maximaal komen tot waar de reeds bestaande bijgebouwen kwamen. Er wordt in dit kader dan ook geen overmatige hinder verwacht.*

*Voor de P. Somerslaan 1-3 wordt er ten opzichte van de linkerperceelsgrens achteraan een afstand gehouden van minimaal 2 meter dewelke naar voor toe verbreed naar meer dan 5 meter. Hoewel de geplande bouwdiepte verder komt dan nu, wordt ook hier geen overmatige hinder verwacht voor de omliggende percelen. Bovendien is er noodzaak aan verdichting van de kern. Het blijkt dat de burens van bouwblok P. Somerslaan 11-13 en Molenplein 6-8 en de rechterbuur van het bouwblok P. Somerslaan 1-3 geen enkel bezwaar hebben ingediend tegen het voorziene volume. Dit toont reeds aan dat het volume geen overmatige hinder betekent voor de omgeving.*

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

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

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

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

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

#### **1.1**

De verzoekende partijen voeren in hun enig middel de schending aan van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, artikel 4.2.19 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel en de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0019.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij, in weerwil van het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en het vernietigingsarrest van de Raad van 6 september 2016, niet afdoende en op kennelijk onredelijke gronden oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Zij citeren hun bezwaren geuit in hun beroepschrift en benadrukken dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze bezwaren opnieuw gegrond bevindt en tot de duidelijke en onderbouwde conclusie komt dat het project de draagkracht van het perceel en van de omgeving overschrijdt. Zij menen dat de verwerende partij zich beperkt tot vage, algemene overwegingen, gebruik makend van nietszeggende stijlformules die niet aan de concrete omstandigheden getoetst zijn en manifest foutieve argumenten formuleert. De verwerende partij negeert de negatieve aspecten van het project en houdt geen rekening met de nota die de verzoekende partijen naar aanleiding van de hoorzitting hebben ingediend.

#### **1.2**

Het is voor de verzoekende partijen onduidelijk op welke wijze het aangevraagde aansluit in een wijk met allemaal identieke bebouwing met twee bouwlagen onder een zadeldak. De nieuw te bouwen meergezinswoningen zullen drie volwaardige bouwlagen hebben en voorzien zijn van grote dakuitbouwen. Op deze wijze wordt er volgens de verzoekende partijen fundamenteel afgeweken van de aanpalende en omliggende bebouwing.

De twee concrete projecten waarnaar de bestreden beslissing verwijst zijn niet relevant, aangezien zij geen deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving. Volgens de verzoekende partijen toetst de verwerende partij de aanvraag niet meer aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, maar aan de ruimere omgeving waardoor een essentieel aspect van de goede ruimtelijke ordening genegeerd wordt. Dat deze 'vergelijkbare projecten' geen referentiekader kunnen zijn, werd door de verzoekende partijen aangehaald in hun aanvullende nota waarop de verwerende partij niet antwoordt.

Hoewel de Raad in zijn vernietigingsarrest erop gewezen heeft dat de verwerende partij zich niet mag beperken tot de loutere bewering dat de aanvraag aansluit bij de bouwtypologieën in de omgeving, motiveert de voorliggende bestreden beslissing echter opnieuw niet waarom de aanvraag gangbaar is in de onmiddellijke omgeving.

#### **1.3**

Verder zetten de verzoekende partijen uiteen dat de verwerende partij het mobiliteitsaspect van de aanvraag nog steeds minimaliseert en op grond van foutieve uitgangspunten beoordeelt. De verwerende partij laat vooreerst na om rekening te houden met het niet-betwiste gegeven dat de omgeving momenteel al geconfronteerd wordt met een parkeerprobleem. Dit maakt volgens de verzoekende partijen een essentieel gegeven uit aangezien de aanvraag voor 11

woongelegenheden slechts vijf parkeerplaatsen voorziet, die nog eens ongelijk verdeeld worden over de verschillende percelen. Bovendien zijn de twee parkeerplaatsen aan de kant van het Molenplein niet uitvoerbaar omdat zij op de eigendom van de verzoekende partijen liggen.

Het uitgangspunt in de bestreden beslissing dat de situatie op het vlak van parkeermogelijkheid niet wijzigt ten opzichte van de huidige waarin de woningen ook al geen eigen parkeerplaatsen hebben, is manifest foutief. De verwerende partij herneemt deze motivering zonder meer, terwijl de Raad in zijn vernietigingsarrest reeds heeft vastgesteld dat deze bewering een ontkenning is van de bestaande feitelijke toestand.

Ten derde is de bewering dat voor sociale woningen een lagere parkeernorm geldt volgens de verzoekende partijen op geen enkele manier onderbouwd. Zelfs indien dat zo is, blijft het volgens de verzoekende partijen onverantwoord dat in een gebied met een bestaand parkeerprobleem de nood aan parkeerplaatsen voor twee meergezinswoningen volledig op het reeds overbelaste openbaar domein wordt afgewenteld.

#### 1.4

Wat de bouwdiepte van het aangevraagde betreft, voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij er niet in slaagt om de afwijkende bouwdiepte afdoende te motiveren. Zij hekelen het gegeven dat de concrete afmetingen niet in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

De nieuwe bouwdiepte komt niet overeen met de diepte van de aanpalende bebouwing en gaat aanzienlijk verder dan de bestaande diepte van de huidige woningen. De verwerende partij vergelijkt de geplande bouwdiepte enkel met de huidige bouwdiepte van het bouwblok Pastoor Somerslaan 1-3 en besluit zonder enige concrete afweging dat ten gevolge van deze afwijkende bouwdiepte geen concrete hinder verwacht wordt voor de omliggende percelen. Op een afstand van slechts 1,6m van de perceelsgrens komt de nieuwe meergezinswoning in totaal meer dan 6m verder dan de woning van de verzoekende partijen en het huidige pand. Een beweerdelijke 'gangbare' norm waarvan in de bestreden beslissing sprake is, neemt niet weg dat een toetsing *in concreto* vereist is.

De percelen aan de Pastoor Somerslaan 1-3 en van de verzoekende partijen lopen achteraan uit op een punt. Gelet op deze specifieke ligging van de percelen ten opzichte van elkaar betekent dit dat de bouwblokken meer naar elkaar toe gericht staan en dat inkijk bij de burens meer dan gewoonlijk mogelijk wordt gemaakt. Een eventuele nood aan verdichting kan volgens de verzoekende partijen geen excuus zijn om onaanvaardbare hinder te veroorzaken. De bestreden beslissing gaat ook rechtstreeks in tegen de overwegingen van het vernietigingsarrest van de Raad inzake het gebrek aan bezwaar van andere bewoners.

#### 1.5

Verder menen de verzoekende partijen dat de bewering dat de bestaande toestand bijna beschouwd moet worden als een gesloten bebouwing, feitelijke grondslag mist. De woningen van de verzoekende partijen zijn enkel met een uitbouw naast het hoofdgebouw verbonden met het aanpalende pand Pastoor Somerslaan 1. Uit het kadastrale plan en de luchtfoto blijkt dat er verder enkel een koppeling is tussen de huizen van beide verzoekende partijen, Veurtstraat 14 en 16. Zij stellen zich dan ook de vraag hoe de verwerende partij kan stellen dat er minder hinder zal zijn en de situatie zal verbeteren met de inplanting van een meergezinswoning, waarvan de bouwdiepte ruim 6m meer bedraagt dan nu en dit op een afstand van nauwelijks 1,6m van de perceelsgrens. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er terecht op gewezen dat wanneer men effectief uitgaat van een verbetering omdat een halfopen bebouwing opgericht wordt, dit impliceert dat een ruimere bouwvrije strook gerespecteerd moet worden. De verwerende partij verliest dit aspect en het overschrijden van de draagkracht van het perceel echter volledig uit het oog.

## 1.6

Tot slot stellen de verzoekende partijen nog dat de bestreden beslissing tegenstrijdig gemotiveerd is. De verwerende partij beweert vooreerst dat voor de Pastoor Somerslaan 1-3 ten opzichte van de linkerperceelsgrens achteraan een afstand gehouden wordt van minimaal 2m dewelke naar voor toe zou verbreden naar meer dan 5m. Iets verder in de bestreden beslissing geeft zij echter toe dat twee slaapkamerramen voorzien worden op minder dan 1,90m van de perceelsgrens. De minimale afstand tot de linkerperceelsgrens kan dus nooit minstens 2m zijn.

De verwerende partij koppelt hier ook geen gevolgen in de zin van een voorwaarde aan, terwijl deze inplanting strijdig is met artikel 678 BW. De verwerende partij beperkt zich tot een verwijzing naar de voorwaarden die in eerste aanleg werden opgelegd, zonder dat zij zelf een voorwaarde toevoegt. De voorwaarde van de gemeente Puurs had enkel betrekking op het aanbrengen van een ondoorzichtige afscherming aan de terrassen maar niet op de slaapkamerramen. Wanneer de verwerende partij uitdrukkelijk oordeelt dat voorwaarden opgelegd moeten worden om te voldoen aan voormelde regel uit het BW, mag verwacht worden dat zij deze voorwaarde ook effectief oplegt als vaststaat dat de regels niet gerespecteerd worden. Zo niet is haar beslissing intern tegenstrijdig, niet afdoende gemotiveerd en strijdig met artikel 4.2.19 VCRO.

## 2.

De tussenkomenende partij repliceert dat er eerder sprake is van loutere opportunistiekritiek op de bestreden beslissing, dan kritiek op de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Een voorafgaandelijke vernietiging door de Raad op grond van een niet afdoende motivering of andere persoonlijke appreciatie van de verzoekende partijen over de goede ruimtelijke ordening toont op zich niet aan dat het motief van de verwerende partij kennelijk onjuist of onredelijk zou zijn. Het vernietigingsarrest van de Raad betekent niet dat de verwerende partij geen nieuwe vergunning zou kunnen toekennen.

Zij citeert de beoordeling uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 januari 2014 en stelt dat deze de bezwaren van de verzoekende partijen heeft onderzocht en geëvalueerd. Verder meent de tussenkomenende partij dat ook de bestreden beslissing elk bezwaar van de verzoekende partijen voldoende in overweging heeft genomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

### 2.1

De tussenkomenende partij zet uiteen dat de bestaande woonomgeving getypeerd wordt door een mix van halfopen en gesloten woningen en later opgerichte vrijstaande woningen. De sociale woningen zijn voorzien van twee bouwlagen en een verdieping onder zadeldak, zodat 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 en de gevelindeling en gevelmaterialen zijn gelijkaardig.

Dergelijke woningen beginnen volgens de tussenkomenende partij ook in de nabije omgeving voor te komen. Zij verwijst hierbij naar woningen op ongeveer 130m en 200m van de plaats van de aanvraag en concludeert dat de aangevraagde typologie wel degelijk voorkomt in de omgeving.

### 2.2

Verder dient de verwerende partij ook gevolgd te worden wat betreft het feit dat het aangevraagde geen onverwachte of buitensporige impact veroorzaakt op de lokale mobiliteit. De bestreden beslissing voorziet in vijf parkeerplaatsen op het eigen terrein. Momenteel hebben de zes bestaande woongelegenheden geen eigen parkeerplaatsen op eigen terrein en kan dus

bezwaarlijk worden aangenomen dat de huidige bestreden beslissing een grote impact zal hebben op de mobiliteit in vergelijking met de reeds bestaande situatie. Daarnaast benadrukt de tussenkomende partij nog dat de verwerende partij terecht opmerkt dat er geen enkele verordenende regel in Puurs bekend is die stelt dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning moet worden voorzien.

## 2.3

Inzake de bouwdiepte meent de tussenkomende partij dat deze conform het gangbare gabariet is in woongebied: 17-13-9. De geplande bouwdiepte komt inderdaad verder ten aanzien van de momenteel aanwezige gebouwen, echter zijn er geen indicaties dat hierdoor (overmatige) hinder zou ontstaan voor de omliggende percelen. Aangezien de bouwdiepte binnen het gangbare cascadeprofiel blijft van de provincie Antwerpen en de rechterbuur geen enkel bezwaar heeft ingediend tegen het voorziene bouwvolume, zal het voorgestelde volume geen overmatige hinder veroorzaken voor de omwonenden.

## 2.4

De bestreden beslissing vergunt de aanvraag onder de voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 januari 2014. In deze beslissing werd als voorwaarde opgelegd dat het terras van de woongelegenheden B1 – 1.1 aan de kant van de eigendom Veurtstraat 14 dient te worden afgeschermd met een ondoorzichtig scherm met een minimale hoogte van 1,8m. Daarenboven dienen alle terrassen met rechtstreekse zichten op minder dan 1,9m afstand tot de buurpercelen afgeschermd te worden door een ondoorzichtige afscherming van 1,8m hoogte. Deze voorwaarden worden in de bestreden beslissing hernomen en voorkomen precies dat enige privacy-problematiek zich zou voordoen. De tussenkomende partij stelt nog dat de inkijk trouwens hetzelfde zou blijven indien er twee gekoppelde woningen op het terrein zouden worden voorzien in plaats van een meergezinswoning. De courante bouwtypologie is immers twee bouwlagen en een zadeldak.

## 2.5

Wat betreft de discussie omtrent de perceelsgrens, zet de tussenkomende partij uiteen dat er geen enkele betwisting mogelijk is dat de opmetingen waarop het plan van de aanvraag zich baseert, de enige correcte zijn daar zij volstrekt in overeenstemming zijn met het plan dat destijds werd gevoegd bij notariële akte. Ondertussen hebben de verzoekende partijen een procedure tot gedwongen afpaling aanhangig gemaakt voor de vrederechter.

## 3.

De verzoekende partijen stellen nog in hun toelichtende nota dat de tussenkomende partij nalaat om aan te geven hoe de bezwaren van de verzoekende partijen op het vlak van mobiliteit kunnen weerlegd worden en zich beperkt tot het quasi letterlijk overnemen van de argumenten uit de bestreden beslissing.

Wat betreft de inkijk, merken zij nog op dat de veronderstelling van de tussenkomende partij niet correct is en niet ter zake. Er is wel degelijk een verschil wanneer er meerdere gezinnen uit een woning tot vlak naast de perceelsgrens inkijk hebben op de woning en tuin van de verzoekende partijen, dan wanneer een gelijkaardige woning opgericht wordt naar de geest van de omgeving waarin slechts 1 gezin woonachtig is.

De inkijk heeft bovendien op zich niets te maken met het gegeven dat er een meergezinswoning wordt voorzien, maar wel met de constructie van het gebouw zelf tot vlak aan de perceelsgrens, waarbij de dwingende afstanden voor zichten uit het Burgerlijk Wetboek niet worden gerespecteerd.

4.

De tussenkomen partij voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitscontrole kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft



beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij het hernemen van het dossier nogmaals andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw een beslissing neemt, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen. Zij dient hierbij bovendien rekening te houden met het gezag van gewijsde van dit vernietigingsarrest van 6 september 2016. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

4.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de oprichting van 3 sociale woningbouwblokken met in totaal 11 wooneenheden na sloop. Het gaat om bouwblokken aan respectievelijk de Pastoor Somerlaan nummers 1 en 3, nummers 11 en 13 en Molenplein nummers 6 en 8.

De verzoekende partijen hekelen de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de bouwtypologie en de bouwdiepte van de aangevraagde woningen en de mobiliteitshinder die het project teweeg zal brengen. Zij benadrukken hierbij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hun bezwaren opnieuw gegrond bevindt en tot de conclusie komt dat het project de draagkracht van het perceel en de omgeving overschrijdt.

5.

Inzake de bouwtypologie van het aangevraagde overweegt de bestreden beslissing dat in de omgeving voornamelijk woningen met 1-2 bouwlagen en een schuin dak voorkomen en het aangevraagde aansluit bij de bouwtypologieën in de omgeving. De verwerende partij verwijst hierbij naar 2 woningen, op zo'n +/- 130m en 200m van de percelen waarop het aangevraagde betrekking heeft, met 2 bouwlagen en een schuin dak met grote dakkapellen om te concluderen dat de gevraagde typologie reeds aanwezig is in de nabije omgeving.

In zijn vernietigingsarrest van 6 september 2016 heeft de Raad reeds geoordeeld, onder andere op basis van foto's gevoegd bij het dossier, dat een volwaardige derde bouwlaag onder zadeldak met dakuitbouwen eerder niet gangbaar is in de bestaande onmiddellijke omgeving. De verwerende partij voegt in de voorliggende bestreden beslissing niets toe om ditmaal anders hierover te oordelen. De enige bijkomende argumentatie in de bestreden beslissing is de verwijzing naar de 2 woningen op +/- 130m en 200m van het aangevraagde. Samen met de verzoekende

partijen stelt de Raad vast dat deze woningen geen deel uitmaken van de onmiddellijke of nabije omgeving, maar behoren tot de ruimere omgeving. Naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in de ruimere omgeving. Daarbij is het wel zo dat de ordening in de ruimere omgeving minder doorslaggevend is, en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaald, buiten beschouwing wordt gelaten. De verwerende partij stelt verder nog in de bestreden beslissing dat de typologie bovendien wenselijk is in het kader van duurzame verdichting, doch dit is een loutere standaardformulering die geen afbreuk doet aan de vaststelling dat de aangevraagde bouwtypologie vreemd is aan de onmiddellijke omgeving.

6.

Met betrekking tot de bouwdiepte stelt de Raad vast dat de beoordeling in de voorliggende bestreden beslissing grotendeels dezelfde is als deze uit de vernietigde beslissing van 30 april 2014. De verwerende partij herhaalt dat de bouwdiepte conform het gangbare gabarit 17-13-9 in woongebied is en voor Pastoor Somerslaan 11-13 de totale bouwdiepte van 13,65m niet verder dan de bouwdiepte van de naastliggende woningen komt. De kritiek van de Raad uit het vernietigingsarrest van 6 september 2016 weerlegt zij door te motiveren dat deze bouwdiepte, ondanks het bouwen op de volledige breedte van het perceel, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening aangezien dit geen overmatige hinder veroorzaakt voor de omliggende percelen. Op deze wijze gaat de verwerende partij echter niet over tot een afdoende *in concreto* onderzoek van deze bouwdiepte. Dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt, maakt slechts een loutere standaardoverweging uit.

Hetzelfde geldt voor de bouwdiepte van Molenplein 6-8 waar de bestreden beslissing opnieuw in strijd met de vaststelling van de Raad in het vernietigingsarrest van 6 september 2016, overweegt dat deze overeenstemt met de in de omgeving bestaande bouwdiepte. Uit de plannen blijkt nochtans dat de aangevraagde bouwdiepte beduidend groter is dan van de rechts aanpalende woningen Molenplein nummers 4 en 2. De toevoegingen dat de nieuwe bouwblokken maximaal komen tot waar de reeds bestaande bijgebouwen stonden en er geen overmatige hinder wordt verwacht, is geen afdoende motivering in het licht van het voorgaande.

Bij de beoordeling van de bouwdiepte van het bouwblok aan de Pastoor Somerslaan nummers 1-3 bevestigt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de geplande bouwdiepte verder komt dan nu het geval is, maar beperkt zij zich verder tot de stelling dat geen overmatige hinder verwacht wordt. Gelet op de specifieke configuratie van de percelen die achteraan uitlopen op een punt is een *in concreto* onderzoek vereist van deze hinder. Meer bepaald dient de verwerende partij aandacht te besteden aan het gegeven dat de achterliggende slaapkamers en het terras op de eerste verdieping zich op respectievelijk 1m90 en 1m60 van de perceelsgrens bevinden.

In verband hiermee merkt de Raad eveneens op dat de verwerende partij op kennelijk onzorgvuldige wijze overweegt dat er voorwaarden dienen te worden opgelegd om in overeenstemming te zijn met de geldende regelgeving in verband met lichten en zichten, terwijl zij hieromtrent geen afdoende voorwaarde oplegt. De bestreden beslissing verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 januari 2014. In voormelde beslissing legt het college van burgemeester en schepenen als voorwaarden op dat *“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.”* en *“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.”* Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat deze voorwaarden geen betrekking hebben op het uitzicht vanuit de

slaapkamerramen naar de naburige percelen waarvan de bestreden beslissing eveneens overweegt dat ze zich op minder dan 1,9m van de perceelsgrens bevinden.

Het feit dat overige burens zich niet hebben beklagd over het project en de grotere bouwdiepte doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de bestreden beslissing niet afdoende en zorgvuldig is gemotiveerd op het vlak van de bouwdiepte. De enkele verwijzing naar de noodzaak tot verdichting kan geen afdoende motivering vormen in dit opzicht.

7.

Wat de mobiliteitsimpact betreft stelt de bestreden beslissing dat het oprichten van 11 sociale wooneenheden in woongebied, ter vervanging van 6 sociale woningen, geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit veroorzaakt. De parkeerhinder zal niet meer of minder zijn ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien er 5 plaatsen op eigen terrein worden voorzien en de bestaande 6 woongelegenheden geen parkeergelegenheid op eigen terrein hebben. Ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij ook dat er geen enkele verordenende regel te Puurs is dewelke stelt dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning moet worden voorzien. De verwerende partij voegt ook nog toe dat er een tendens bestaat om voor een sociale woning een lagere norm qua parkeerplaatsen te hanteren, aangezien bewoners van een sociale woning kunnen verondersteld worden een lager autobezit te kennen dan bewoners van een reguliere woning.

Met een vernietigingsarrest van 6 september 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 30 april 2014. Dit arrest heeft kracht van gewijsde tussen de partijen. De motivering van het arrest waarop het beschikkend gedeelte steunt, heeft onder meer betrekking op de beoordeling door de verwerende partij dat het aangevraagde geen onverwachte of buitensporige impact op de lokale mobiliteit veroorzaakt. In het arrest van 6 september 2016 geeft de Raad aan dat *“de verwerende partij houdt nergens rekening met de bovenvermelde opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de parkeerdruk in de omgeving al hoog is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er op gewezen dat de norm ‘1 parkeergelegenheid per woongelegenheid’, als minimum moet worden beschouwd. De verzoekende partijen voeren bovendien aan dat twee af te breken woningen langs de Pastoor Somerslaan momenteel wel een parkeerplaats hebben langs de achterzijde, kant Somersplein, zodat er slechts sprake zou zijn van 3 ‘bijkomende’ parkeerplaatsen, hetgeen de verwerende partij in haar antwoordnota niet lijkt te betwisten. De verwerende partij stelt nog in haar antwoordnota dat er voorheen geen 5 parkeerplaatsen werden ingetekend, terwijl dit nu wel het geval is. Dit is een ontkenning van de bestaande feitelijke toestand. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient steeds uitgegaan te worden van de bestaande toestand en niet louter de vergunde toestand.”*

Evenwel stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing opnieuw stelt dat *“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.”*. Nochtans zijn er in het administratief dossier geen nieuwe stukken aanwezig die deze stellingname kunnen staven. Hieruit volgt dan ook ontegensprekelijk dat de verwerende partij het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad nr. RvVb/A/1617/0019 van 6 september 2016 miskent.

Andermaal heeft de verwerende partij geen rekening gehouden met de uitdrukkelijke opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de parkeerdruk in de omgeving al hoog is. De verwerende partij tracht de vaststelling van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat gelet op de tijdsgeest de norm van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid als minimum geldt gelet op de schaarse parkeermogelijkheid, te weerleggen door te stellen dat er geen verordende regel

in de gemeente Puurs is die dit oplegt. Deze overweging kan echter niet doorgaan als een afdoende weerlegging van de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het gegeven dat er geen verordenende bepaling is houdt niet automatisch in dat er *in concreto* geen verkeers- of parkeerdruk is waarvoor projectmatig voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. De overweging dat het om sociale woningen gaat waar zogenaamd een lager autobezit is dan bij reguliere woningen, doet aan voormelde vaststelling geen afbreuk gelet op de vastgestelde hoge parkeerdruk.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bv cvba EIGEN WONING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van 6 sociale woningen en herbouwen van 11 woningen met berging op de percelen gelegen te 2870 Puurs, Pastoor Somerslaan 1-3 en 11-13 en Molenplein 6-8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 463T2, 463T4, 463Y2, 463D3 en 463H4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT