

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0952
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0294/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Nils DE LAETER 2. mevrouw Nathalie VAN BAUWEL met woonplaatskeuze te 2880 Bornem, Willem De Blockstraat 26
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de nv BRABO vertegenwoordigd door advocaat Hafida TALHAOUI met woonplaatskeuze op het kantoor te 2060 Antwerpen, Franklin Rooseveltplaats12

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 december 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 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 Bornem van 27 juni 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 8 appartementen met 8 parkeerplaatsen op de percelen gelegen te 2880 Bornem, Willem De Blockstraat 31 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 441E, 441D en 442E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 maart 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 20 april 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 16 mei 2017.

De heer Nils DE LAETER en mevrouw Nathalie VAN BAUWEL voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Stijn BRUSSELMANS *loco* advocaat Hafida TALHAOUI voert het woord voor de verwerende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij dient op 20 april 2015 een aanvraag in voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 9 appartementen met 9 parkeerplaatsen na het slopen van bestaande gebouwen. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem weigert de stedenbouwkundige vergunning op 10 augustus 2015. In graad van administratief beroep beslist de verwerende partij op 26 november 2015 dit beroep niet in te willigen.

2.

De tussenkomenende partij dient op 7 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van 8 appartementen met 8 parkeerplaatsen na het slopen van bestaande gebouwen*” op de percelen gelegen te 2880 Bornem, Willem De Blockstraat 31.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2016 tot en met 22 april 2016, worden 22 bezwaarschriften ingediend. De verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Standpunt

De afmetingen van het aangepaste nieuwbouwproject zijn de gebruikelijke afmetingen in de omgeving (Zie Egied De Jonghestraat).

Ten opzichte van het geweigerde ontwerp zijn er volgende wijzigingen:

- de kroonlijsthoogte van 6,75 m (noordwest gevel) blijft voor dit gevelgeheel voor de helft behouden, het overige gedeelte is voorzien met een verlaagde kroonlijst van ongeveer 5,5 m die ook gebruikt wordt voor het perceel 440 D (Egied De Jonghestraat 10).

- de kroonlijsthoogte van de (zuidwestgevel) is ongewijzigd 5,67 m, de dakhelling werd wel aangepast er wordt een helling 30° voorzien en er worden geen dakkapellen voorzien. Voorheen was er een dakhelling van 45° met dakkapellen.

Het terras op de hoekgevel is voorzien binnen het gebouwen profiel op voldoende afstand zodat de privacy niet in het gedrang wordt gebracht.

De overige terrassen zijn op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Om de mogelijke hinder naar de omwonenden te minimaliseren is een groenscherm te voorzien aan de zuidzijde op het terras op niveau 2.

Uitzicht, zonlicht en waardevermindering behoren niet tot het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als het project voldoet aan de, gangbare stedenbouwkundige normen. Het project wordt ingeplant volgens de goede ruimtelijke ordening en afwerking en aansluiting aan bestaande woningen.

Het project voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeren. Er worden 8 autostalplaatsen voorzien voor 8 appartementen.

Bij de realisatie van het bouwproject moet de code van de goede praktijk en de regels gevolgd

worden inzake geluidsoverlast en vuil- verkeerhinder.

Wat betreft de verkeershinder dienen de nodige afspraken gemaakt te worden met de gemeentelijke dienst mobiliteit.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Door de reeds bestaande bebouwingen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde aanvraag, bouwen van 8 appartementen met 8 parkeerplaatsen + slopen van bestaande gebouwen, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht, mits een groenscherm te voorzien aan de zuidzijde op het terras op niveau 2 om de mogelijke hinder naar de omwonenden te minimaliseren is.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

-

- een groenscherm te voorzien aan de zuidzijde op het terras op niveau 2.

..."

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

(3) De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

(a) De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van artikel 15 (afdeling II van de verordening:

bepalingen met betrekking tot looppaden naar constructies en naar de daarin gelegen vertrekken):

...

<=> De breedte van het looppad in de gelijkvloerse inkomhal heeft over een lengte van 2m (binnenmuur ter hoogte van de liftschacht) een breedte van slechts 90cm, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren (metselwerk betonblokken).

Een dergelijk afwijking is onaanvaardbaar, omdat de inkomhal een essentiële ruimte is voor de verblijfskwaliteit van alle bewoners en bezoekers van de meergezinswoning.

De afwijking vereist een structurele aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

(b) *De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van artikel 25 (afdeling IV van de verordening: bepalingen met betrekking tot toegangen en deuropeningen:*

Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

⇔ *De vrije en vlakke wand- en vloerbreedte bedraagt minder dan de vereiste 45 cm. De afwijking vereist een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.*

...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Omgeving

De aanvraag situeert zich in de bebouwde kern van Wintam, een gehucht de Bornemse deelgemeente Hingene.

De omgeving ter hoogte van de J. Spiessensstraat en de W. De Blockstraat kenmerkt zich ter plaatse door nauwe, stoeploze straten van ongeveer 4 tot 5,5m breedte, waar de voorgevels van de bestaande huizen de feitelijke rooilijn vormen. Ter hoogte van de J. Spiessensstraat staat de bebouwing aan de overzijde geschrant t.o.v. de weg, waardoor de straatbreedte varieert.

De (kleine) W. De Blockstraat vormt hier een nauwe doorsteek van de gelijknamige (grote) W. De Blockstraat (het verlengde van de J. Spiessensstraat) naar de Egied De Jonghestraat.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt gevormd door kleinschalige eengezinswoningen bestaande uit één of anderhalve bouwlaag en lenend dak.

Verderop, bijvoorbeeld in de Egied De Jonghestraat, komen ook woningen voor met 2 bouwlagen en hellend dak. De Egied De Jonghestraat is een bredere straat met stoep. Hier wordt sporadisch (bijvoorbeeld Egied De Jonghestraat nr. 14-16) een meergezinswoning waargenomen.

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag situeert zich in een bestaande woonwijk waar de woonfunctie dominant is. Principieel is een bijkomende woonfunctie functioneel inpasbaar. Er moet echter worden nagegaan of de omgeving, die zich kenmerkt door een lage dynamiek en kleinschaligheid, geschikt is voor een meergezinswoning met 8 wooneenheden (appartementen).

In beide, nauwe straten komen in de onmiddellijke omgeving geen meergezinswoningen voor (wel verderop in de J. Spiessensstraat waar de straat echter breder is en een heel ander karakter en straatbeeld heeft). De omvang ervan is ook minder kleinschalig.

Hieronder zal worden beargumenteerd dat het gevraagde hoekgebouw en de voorgestelde verdichting niet verzoenbaar is met de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Ruimtelijke impact en schaal

De aanvraag voorziet in een hoekpand met een gevellengte van ongeveer 27m aan de kant van de W. De Blockstraat en ongeveer 20,7m aan de kant van de J. Spiessensstraat. Het pand bestaat uit 2 bouwlagen en nog een derde laag onder het hellende dak.

Ook deze aanvraag (met aanpassingen ten opzichte van de vorige aanvraag) voorziet gedeeltelijk 3 volwaardige verdiepingen in de (kleine.) W. De Blockstraat. De dakverdieping wordt in het linkse bouwdeel immers uitgerust met dakkapellen, wat sterk contrasteert met de onmiddellijke omgeving waar de meest woningen bestaan uit 1 of 2 bouwlagen. Het onmiddellijk aanpalende pand (E. De Jonghestraat nr. 10) heeft weliswaar 2 bouwlagen met een hellend dak, maar de kroonlijsthoogte is iets lager én deze woning is qua gevelopbouw volledig georiënteerd naar de bredere E. De Jonghestraat, die een ander karakter en straatbeeld heeft dan de straten van de aanvraag.

Aan de overzijde van de (kleine) W. Blockxstraat bevinden zich eveneens kleinschalige constructies, voornamelijk bijgebouwen, tuinafsluitingen en de zijgevels van de woningen op de koppen van de aanpalende straten, die 1 bouwlaag en een hellend dak omvatten.

Het gevraagde gebouw heeft gedeeltelijk kroonlijsthoogtes tot 6,75m en een maximale nokhoogte van 10,97m. Deze hoogte verhoudt zich niet tot de straatbreedte van de W. Blockxstraat, die ter plaatse slechts 4,09m breed is en tot de eerder beschreven, bescheiden bebouwing. Ook de woningen die worden gesloopt voor het project hebben een gelijkaardige, veel kleinere schaal dan de gevraagde meergezinswoning.

Aan de zijde van de J. Spiessensstraat werden ten opzichte van de vorige aanvraag werden de kroonlijst- en nokhoogte verlaagd, werd de dakhelling verminderd en werden de dakkapellen weggelaten. Er moet echter nog steeds worden vastgesteld dat het ontwerp niet in verhouding staat tot de omliggende bebouwing en de aard van de straat. De woningen ter hoogte van het project tellen allemaal uitsluitend één bouwlaag en hellend dak. In de ruimere omgeving komen ook panden voor bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak doch deze vormen eerder een uitzondering in het straatbeeld en nemen ook niet een dergelijke gevelbreedte in beslag als het gevraagde. Bovendien dient in eerste instantie vooral gekeken te worden naar de onmiddellijk aanpalende gebouwen. Het pand onmiddellijk rechts van de aanvraag heeft een zeer bescheiden gabarit en vormt tevens het typebeeld in dit deel van de J. Spiessensstraat. Dit huisje bestaat uit één bouwlaag en hellend dak met een kroonlijsthoogte van ongeveer 4,8m. Het gevraagde project komt daar bovenuit.

Net zoals bij de vorige aanvraag wordt opgemerkt dat de voorgevel van de meergezinswoning op gelijkvloerse verdieping over een aanzienlijke lengte geen sociale interactie zal hebben met de straat. Een groot deel van de gelijkvloerse verdieping wordt immers ingenomen door een inpandige parkeergarage. Dit is onwenselijk in combinatie met de beperkte straatbreedte. Voldoende verblijfsruimtes en raamopeningen in een voorgevel zorgen er immers voor dat er frequent contact mogelijk is tussen de gebruikers van het gebouw en de straat. Levendige straten zijn aangename straten om in te wonen of te wandelen. Met het oog op het creëren van een levendige straat (in de bebouwde kern van het gehucht)) is het wenselijk dat een dergelijk omvangrijk hoekgebouw een levendige plint heeft, zodat het gebouw een functionele relatie met de straat aangaat. De garage, die bijna de helft van de gelijkvloerse hoekgevel inneemt is geen levendige ruimte.

Ook op het perceel zelf wordt de draagkracht overschreden. Het gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m aan de zijde van de W. De Blockstraat en 13,25m aan de zijde van de J. Spiessensstraat. Het perceel zelf heeft een diepte van ongeveer 26m aan de zijde van de J. Spiessensstraat en ongeveer 24m aan de W. De Blockstraat. Derhalve rest er nog een zeer beperkte tuinzone in de oksel van het gebouw.

Het overgrote deel van het terrein wordt derhalve bebouwd. Dit is een gevolg van de hoeksituatie en de keuze van de aanvrager om een dergelijk aantal woongelegenheden te

realiseren of een relatief beperkte oppervlakte. Er is bijgevolg geen evenwichtige verhouding tussen verharde en onverharde zones op het terrein. Het gevraagde gebouw is te grootschalig voor het perceel.

Het voorgestelde gabarit is niet eigen aan de onmiddellijke omgeving en houdt weinig rekening

met de hoeksituatie en de omliggende gebouwenprofielen.

Mobiliteit

De aanvraag voorziet een inpandige garage met 8 autostaanplaatsen. De sectionaalpoort geeft uit op de J. Spiessensstraat. Het aantal autostaanplaatsen is voldoende om de parkeerbehoefte van de meergezinswoning op het eigen terrein op te vangen. De parkeerplaatsen voldoen ook aan de bepalingen van de gemeentelijke parkeerverordening. Gelet op de ligging van het project aan 2 zeer rustige en smalle straten en de toename van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande toestand is het onvermijdelijk dat de bijkomende verkeersbewegingen een impact zullen hebben op het rustige karakter van de J. Spiessenstraat.

De straat heeft ter hoogte van het project amper een breedte van 5,5m zodat het niet evident is de inpandige garage vlot en veilig te ontsluiten zonder de verkeersdeelnemers op het openbaar domein te hinderen

Bijkomend kan worden opgemerkt dat het niet wenselijk is om de fietsenstalling ondergronds te voorzien en enkel bereikbaar te maken via een trap (met fietsgeul). Om aan te moedigen dat de bewoners zich ook per fiets verplaatsen, moeten de fietsen van de bewoners op een vlotte en kwalitatieve manier geplaatst kunnen worden. De ontworpen fietsenberging is niet vlot bereikbaar en bijgevolg onvoldoende kwalitatief.

Hinder en wooncomfort

Het gevraagde voorziet terrassen op alle bouwlagen, dus zowel op de eerste als de tweede verdieping. Op voorwaarde dat terras 1.4 op de eerste verdieping aan de zuidzijde wordt uitgerust met een scherm 2m hoog) wordt er geen onaanvaardbare hinder verwacht qua inkijk. De overige terrassen bevinden zich immers op ruime afstand van de perceelsgrenzen. Het inpandige hoekterras (straatzijde) bevindt zich op voldoende afstand van de omliggende bebouwing en kan geen rechtstreekse inkijk veroorzaken.

De woongelegenheden op zich zijn voldoende kwalitatief. Alle appartementen ontvangen in elke leefruimte licht en lucht en ze beschikken allemaal over de noodzakelijke ruimtes, een private buitenruimte en een individuele berging. Hierboven werd wel opgemerkt dat de fietsenberging onvoldoende kwalitatief is.

...

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 oktober 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 door een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Overeenkomstig artikel 5 van dit besluit is de verordening van toepassing op meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden bevat.

De gevraagde meergezinswoning bevat toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus (inkomhal 2) en bevat 8 wooneenheden. Het besluit is overeenkomstig artikel 5 van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van artikel 15 (afdeling II van de verordening: bepalingen met betrekking tot looppaden naar constructies en naar de daarin gelegen vertrekken):

...

De breedte van het looppad in de gelijkvloerse inkomhal heeft over een lengte van 2m (binnenmuur ter hoogte van de liftschacht) een breedte van slechts 90cm: gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren (metselwerk betonblokken).

Tijdens de hoorzitting werd namens de vergunningsaanvrager een plan neergelegd met een aanpassing van inkomhal 2. Het betreft een aanpassing van het ter beoordeling voorgelegde plan 'BA 2 van 3'. Er wordt op het aangepaste plan voorgesteld om de inkomhal te verbreden door middel van een knik in de muur (de muur die appartement 0.2 van inkomhal 2 scheidt). Door deze knik heeft het looppad in de gelijkvloerse inkomhal over de lengte van de binnenmuur van de liftschacht een breedte van 120cm.

Door de voorgestelde aanpassing zal de inkomhal de verblijfskwaliteit van alle bewoners en bezoekers van de meergezinswoning garanderen.

De afwijking vereist bovendien geen structurele aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Het gaat enkel om het anders uitvoeren van een nog te realiseren scheidingsmuur (de muur die appartement 0.2 van inkomhal 2 scheidt). Het anders uitvoeren van deze scheidingsmuur heeft louter als gevolg dat de interne hal en de slaapkamer van appartement 0.2 in oppervlakte verkleinen. Voor het overige wijzigt de voorgestelde indeling op de gelijkvloerse verdieping en de overige 2 verdiepingen niet.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van artikel 25 (afdeling IV van de verordening: bepalingen met betrekking tot toegangen en deuropeningen. Bij een manueel te bedienen deur met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 5 cm gegarandeerd wordt.

Deze bepalingen zijn alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheid op meer dan twee niveaus hebben. Enkel inkomhal 2 heeft toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus. Uit de ter beoordeling voorgelegde plannen blijkt dat de vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in inkomhal 2 overal 45cm bedraagt.

Mits het anders uitvoeren van inkomhal 2 is de aanvraag in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijk ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaand toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is qua schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag situeert zich in de bebouwde kern van Wintam, een gehucht van de Bornems deelgemeente Hingene.

De omgeving ter hoogte van de grote W. De Blockstraat (het verlengde van de J. Spiessensstraat en de kleine W. De Blockstraat kenmerkt zich ter plaatse door nauwe, stoeploze straten van ongeveer 4 tot 5,5m breedte, waar de voorgevels van de bestaande huizen de feitelijke rooilijn vormen. Ter hoogte van de grote W. De Blockstraat staat de bebouwing aan de overzijde geschrinkt t.o.v. de weg, waardoor de straatbreedte varieert en de feitelijke rooilijn verspringt.

De kleine W. De Blockstraat vormt hier een nauwe doorsteek van de grote W. De Blockstraat (het verlengde van de J. Spiessensstraat) naar de Egied De Jonghestraat. Hoewel de woningen W. De Blockstraat nr. 37, W. De Blockstraat nr. 29 en E. De Jonghestraat nr. één of anderhalve bouwlaag en een hellende dakverdieping omvatten, is deze bebouwing niet typerend voor de onmiddellijke en nabije omgeving van de aanvraag. Zo heeft één van de te slopen gebouwen reeds 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping, en ook de aan de aanvraag grenzend hoekwoning E. De Jonghestraat nr. 10 heeft 2 bouwlagen en een hellende dakverdieping. Ook de meergezinswoning E. De Jonghestraat nr. 14-16, waarvan het perceel grenst aan het terrein van de aanvraag, heeft 2 bouwlagen en een bijkomende zadeldakverdieping met dakkapellen in beide dakvlakken. Naast deze woningen worden er in een straal van maximaal 100m rond het terrein van de aanvraag onder andere de volgende gebouwen aangetroffen:

- één van de te slopen bijgebouwen heeft 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping;*
- de eengezinswoning W. De Blockstraat nr. 32 heeft 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping;*
- de meergezinswoning W. De Blockstraat nr. 34 heeft deels 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping en deels 3 bouwlagen en een dakverdieping;*
- de eengezinswoning W. De Blockstraat nr. 42 en de aangebouwde loods hebben 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping;*
- de hoekwoning J. Spiessensstraat nr. 2 heeft 2 bouwlagen en een schilddakverdieping;*
- verscheidene woningen (nrs. 1, 46 en 49) in het verbindingsstraatje tussen de J. Spiessensstraat en de E. De Jonghestraat hebben 2 bouwlagen en een dakverdieping;*
- de woningen E. De Jonghestraat nrs. 7 en 11 hebben 2 bouwlagen en een hellend, dakverdieping;*
- de woning E. De Jonghestraat nr. 25 heeft 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping;*
- de woning E. De Jonghestraat nr. 2 heeft 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping;*

- alle schoolgebouwen op de hoek van de V. Kegelsstraat en de E. De Jonghestraat hebben bouwlagen en een hellende dakverdieping;-
- de woning F. Rottiersstraat nr. 38 heeft 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping;
- de woningen V. Kegelsstraat nrs. 2, 2A, 2B, 2C, 2D en 2E hebben 2 bouwlagen en een plat dak;
- het appartementsgebouw V. Kegelsstraat nr. 4 heeft 7 bouwlagen.

Deze omschrijving van de bestaande bebouwing in de zeer nabije omgeving (minder dan 100m toont duidelijk aan dat woningen met één of anderhalve bouwlaag allesbehalve kenmerkend zijn voor het straatbeeld. Minstens moet worden vastgesteld dat kleinschalige eengezinswoningen er zich afwisselen met meer omvangrijke gebouwen en een- en meergezinswoningen. Qua aantal bouwlagen, kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm is de bebouwing in de onmiddellijke en nabij omgeving met andere woorden zeer heterogeen. Bovendien moet worden vastgesteld dat de "onmiddellijke en nabije omgeving ook qua voorgevelopbouw en voorgevelbreedte zeer heterogeen is. Er worden smalle, maar ook bredere gebouwen waargenomen, die hierdoor zeer prominent aanwezig zijn in het straatbeeld.

Voorbeelden hiervan zijn de te slopen eengezinswoning W. De Blockstraat nr. 33, de eengezinswoning W. De Blockstraat nr. 24 met brede voorgevel en 2 dakkapellen aan de straatzijde en de eengezinswoning W. De Blockstraat nr. 26 met brede voorgevel en ruime dakkapel aan de straatzijde.

Verschillende eengezinswoningen met één of anderhalve bouwlaag hebben (in verhouding tot de breedte van de voorgevel) ook een relatief brede dakkapel aan de straatzijde, waardoor het dakvolume quasi de verschijningsvorm heeft van een tweede bouwlaag. Een voorbeeld hiervan is de eerder genoemde eengezinswoning W. De Blockstraat nr. 26. Ook de woning E. De Jonghestraat nr. 10 heeft bovenop de tweede bouwlaag een dakvolume met een relatief brede dakkapel. De meergezinswoning E. De Jonghestraat heeft 2 bouwlagen, een bijkomende zadeldakverdieping en dakkapellen in beide dakvlakken.

Ten slotte moet ook worden vastgesteld dat de onmiddellijke en nabije omgeving ook qua bouwdiepte en perceelsconfiguratie zeer divers is. Luchtfoto's tonen duidelijk aan dat de bouwdieptes er enorm variëren. Er worden zowel grote percelen met een omvangrijke tuin als kleinere, meer dichtbebouwde percelen terugvinden. Een voorbeeld hiervan is het terrein van de aanvraag zelf. Op 1 onbebouwde zone na, wordt het perceel nagenoeg volledig in beslag genomen door de bestaande woningen en hun, bijgebouwen.

Gelet op de kenmerken van de bestaande bebouwing zal het gevraagde project zich qua schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik in de onmiddellijke en nabije omgeving op een aanvaardbare wijze inpassen:

- de te slopen, gesloten hoekbebouwing zal op beide zijdes van de hoek worden vervangen door een nieuw, gesloten hoekvolume. De bestaande gevellengtes wijzigen niet ten opzichte van de huidige situaties;
- qua aantal bouwlagen, kroonlijst- en nokhoogte refereert dit nieuwe hoekvolume naar de hierboven beschreven gebouwen met 2 of meer bouwlagen. Het gevraagde gebouw heeft gedeeltelijk kroonlijsthoogtes tot 6,75m en een maximale nokhoogte van 10,97m. Deze afmetingen worden in een straal van 100m bij verschillende woningen waargenomen.
- het ontworpen profiel met 2 bouwlagen en een hellende dakverdieping (nok evenwijdig met de straatas) is reeds aanwezig in het straatbeeld, zoals hierboven werd beschreven;

- de ontworpen bouwdieptes op de verdiepingen zijn identiek aan de meergezinswoning E. De Jonghestraat nr. 14-16;
- de dakkapellen aan de straatzijde zijn ook reeds aanwezig in het straatbeeld, zoals hierboven werd beschreven;
- de dakkappen in het achterste dakvlak worden reeds waargenomen bij de meergezinswoning E. De Jonghestraat nr. 14-16;
- aan de westelijke zijde van de hoek wordt gekozen voor een lagere kroonlijst- en nokhoogte dan aan de noordelijke zijde. Het verschil in kroonlijst- en nokhoogte zorgt voor een ritmering binnen het nieuwe hoekvolume refereert naar de heterogene bouwhoogtes in de omgeving, waar verspringende kroonlijst- en rokhoogtes eerder de regel dan de uitzondering zijn;
- de onbebouwde zones blijft behouden en zal worden ingericht als tuinzone in functie van, de gelijkvloerse appartementen.

Dat de omgeving ter hoogte van de aanvraag zich laat kenmerken door nauwe, stoeploze straten is een historisch gegeven. Eveneens kenmerkend in de grote W. De Blockstraat (het verlengde van de J. Spiessensstraat) is de variërende straatbreedte, door de geschrante inplanting van de gebouwen. De voorgevels van de bestaande huizen vormen de feitelijke rooilijn en er is geen uniforme voorgevellijn. Uit de beschrijving hierboven blijkt dat er langsheen deze nauwe straten zowel gebouwen met 1 bouwlaag en een dakverdieping als gebouwen met 2 bouwlagen en een dakverdieping worden waargenomen.

Het is net dit samenspel tussen de nauwe straten (waarbij de feitelijke rooilijn verspringt) en de qua bouwhoogte heterogene bebouwing die het uitzicht van dit deel van de W. De Blockstraat bepalen.

Het ontwerp kiest voor verspringende kroonlijst- en nokhoogtes en speelt in op deze historische: verscheidenheid.

De voorgevellijn van het nieuwe gebouw volgt in beide straten die van de oorspronkelijk aanpalende bebouwing en sluit aan op de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing. De bestal ritmering van de feitelijke rooilijn wijzigt niet. Er worden in geen voorgeveluitbouwen voorziet het straatbeeld vernauwen.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Het terrein van de aanvraag ligt in de bebouwde dorpskern van Wintam, waar de woonfunctie domineert ten opzichte van de overige functies. De gevraagde 8 woongelegenheden versterken ook het bestaande woonweefsel in de kern van Wintam. Zoals hierboven beschreven, worden een straal van 100m zowel een- als meergezinswoningen waargenomen. De gevraagde. meergezinswoning zorgt voor een meer divers woonaanbod in de dorpskern. Het perceel van de meergezinswoning E. De Jonghestraat nr. 14-16 grenst aan het terrein van de aanvraag.

Het wordt ook als een pluspunt beschouwd dat de toekomstige meergezinswoning net interactie zal hebben met de straat dan de bestaande hoekbebouwing. In de grote W. De Blockstraat (het verlengde van de J. Spiessensstraat) telt de bestaande gevel nu slechts 2 ramen, 1 luik poorten. Het gaat om leegstaande werkplaatsen/stapelruimtes, die geen enkele sociale inter< hebben met de woonstraat. Enkel de 2 feitelijke woningen W. De Blockstraat nrs. 31 en 33 het nu deur- en raamopeningen die een interactie aangaan met de kleine W. De Blockstraat. ontwerp daarentegen voorziet in beide gevels verblijfsruimtes en raamopeningen op verdiepingen. Een dergelijk ontwerp garandeert frequent contact

tussen de gebruikers van gebouw en de straat, en dit zowel in de grote als de kleine W. De Blockstraat.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de voorgevels in zowel de grote als, de kleine W. Blockstraat een afwisseling kennen van meer levendige plinten (= woningen en hun raam- en deuropeningen) en minder levendige plinten (= garages, poorten, blinde muurdelen, bijgebouw ...). Het is dan ook aanvaardbaar dat een deel van de gelijkvloerse verdieping in de grote W. Blockstraat zal worden ingenomen door een inpandige parkeergarage.

De aanvraag heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact.

Deze inpandige 'parkeergarage' omvat 8 autostaanplaatsen en garandeert dat de parkeerbehoefte van de meergezinswoning volledig op het eigen terrein kan worden opgevangen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de minimumnormen voor het aantal parkeerplaatsen, zoals opgelet de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De parkeerbehoefte wordt niet afgewenteld op het openbaar domein.

De garagepoort, die functioneert als in- en uitrit van de garage, geeft uit op de grote W. Blockstraat. Gelet op de ligging van het project en de toename van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande toestand is het onvermijdelijk dat de bijkomende verkeersbewegingen een impact zullen hebben op de omgeving. Er zal echter geen sprake zijn van onaanvaardbare verkeershinder. De grote W. De Blockstraat heeft ter hoogte van de westelijke gevel, waar de garagepoort zich bevindt, een minimale breedte van 4,89m. Ter hoogte van de garagepoort zelf is de straat 5,5m breed. De poort is 4m. breed en biedt in combinatie met de plaatselijke straatbreedte een ruime draaicirkel, die het toelaat voor hedendaagse autovoertuigen om de garage vlot te betreden of te verlaten.

Ter hoogte van de grens met het openbaar domein kunnen alle verkeersdeelnemers de garage veilig en vlot betreden met voldoende zicht op de andere verkeersdeelnemers. De in- en uitrit is voldoende breed (4m) en er zijn geen constructies op het openbaar domein die het zicht van de verkeersdeelnemers belemmeren.

Ten opzichte van de huidige situatie (2 eengezinswoningen + leegstaande bijgebouwen) komen er 6 woongelegenheden bij. De grote W. De Blockstraat, waarlangs de garage ontsluit, heeft voldoende capaciteit om de bijkomende verkeerbewegingen op te vangen, die hoofdzakelijk zullen bestaan uit het traditionele woon-werkverkeer aan het begin en het einde van de werkdag.

Het wordt als een pluspunt beschouwd dat er een fietsenberging wordt voorzien, waar de bewoners hun fietsen kunnen plaatsen en zo aangemoedigd worden om zich ook per fiets te verplaatsen. Door deze fietsenberging ondergronds te voorzien, is er de mogelijkheid om een zeer ruime fietsenberging te ontwerpen. Een gelijkvloerse fietsenberging zou makkelijker bereikbaar zijn, maar dit zou ten koste gaan van de oppervlakte van de woongelegenheden of de parkeergarage. De trap is voldoende breed en wordt uitgerust met een fietsgeul. De fietsenberging is op die manier voldoende toegankelijk. Zowel de fietsenberging als de gemeenschappelijke afvalberging voldoen aan de gemeentelijke verordening.

De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar.

De (onmiddellijke en ruimere) omgeving van de aanvraag kan als zeer heterogeen worden omschreven, vanwege de grote variatie aan schaal, inplanting van woningen/gebouwen en onderlinge afstanden tussen gebouwen. Ook vanuit een visueel-vormelijke invalshoek is de omgeving zeer heterogeen. In de omgeving van de aanvraag worden zowel recentere,

oudere Woningen en verbouwde/uitgebreide woningen waargenomen. Door de diverse bouwstijlen, materialen en vormen is er geen sprake van een uniform straatbeeld.

De gevels van de bouwvolumes worden afgewerkt in een donkere gevelsteen en een roodbruine gevelsteen. Op de daken komen rode en grijze dakpannen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC-schrijnwerk. Regenafvoeren en hanggoten worden uitgevoerd in zink.

Alle gevraagde materialen zijn duurzaam, garanderen een kwalitatieve afwerking van de gebouwen en worden reeds in de omgeving waargenomen. Beide gevels zullen zich op een kwalitatieve wijze integreren in het straatbeeld. De vormgeving met 2 bouwlagen en hellend dakvolume refereert naar de bestaande, heterogene bebouwing in de omliggende straten.

De aanvraag garandeert voldoende wooncomfort en brengt de woonkwaliteit van de aanpalende woningen niet in het gedrang.

Het gevraagde voorziet terrassen op alle bouwlagen, dus zowel op de eerste als de tweede verdieping. Op voorwaarde dat het terras op de tweede verdieping aan de zuidzijde wordt uitgerust met een groenscherm van 2m hoog, wordt er geen onaanvaardbare hinder verwacht qua inkijk. De overige terrassen bevinden zich immers op ruime afstand van de perceelsgrenzen en zijn georiënteerd naar de eigen, gelijkvloerse tuinzone.

De aanpalende woning W. De Blockstraat nr. 37 staat opgericht op de achterste perceelsgrens van het perceel 437A en heeft een achtergevel zonder raamopeningen. Er kan vanop de terrassen niet worden binnengekeken in deze woning. Er kan ook geen sprake zijn van het beknotten van daglichttoetreding. Hetzelfde kan gesteld worden over de aanpalende woning E. De Jonghestraat nr. 10, dat slechts 1 raamopening heeft in de achtergevel. Het ontworpen terras 1.1 behoudt ruim 4m afstand tot deze raamopeningen. Voor het overige zijn er geen terrassen of raamopeningen georiënteerd naar deze raamopening.

*Qua inplanting en oriëntatie zijn de ontworpen terrassen identiek aan de terrassen aan de achtergevel van de meergezinswoning E. De Jonghestraat nr. 14-16. Die meergezinswoning heeft eveneens 2 bouwlagen en een zadeldakverdieping *met telkens terrassen op de eerste en tweede verdieping. •*

Het inpandige hoekterras (straatzijde) bevindt zich op voldoende afstand van de omliggende bebouwing en kan geen rechtstreekse inkijk veroorzaken.

Een bepaalde mate van inkijk is eigen aan de dichtbebouwde context waarin de woning van de aanvraag en de aanpalende woningen zich bevinden, zeker in een gesloten huizenrij waarbij de achtergevels van woningen en hun achtergevelraamopeningen zich oriënteren naar de eigen achtertuinten en de aanpalende achtertuinten.

Dit kan ook worden vastgesteld op meerdere foto's in het dossier waaruit blijkt dat verschillende woningen in de omgeving raamopeningen op de verdieping hebben ter hoogte van de achtergevel die een (onrechtstreekse) inkijk kunnen hebben op de aanpalende percelen.

Alle terrassen zullen bovendien louter functioneren als residentiële buitenruimte bij de woning van de aanvraag en slechts toegankelijk zijn via de bijhorende woongelegenheid. Ze zullen dus, net zoals de bestaande terrassen in de omgeving, enkel kunnen gebruikt worden door de bewoners van de eigen woongelegenheid in functie van die woongelegenheid.

De activiteiten die plaatsvinden op het terras zullen met andere woorden complementair zijn aan en in het verlengde liggen van de bestaande woonfunctie. Bij deze beoordeling mag er vanuit worden gegaan dat de bewoners het toekomstige terras op een gangbare, residentiële manier zal benutten.

De woongelegenheden op zich zijn voldoende kwalitatief. Alle appartementen ontvangen in de leefruimte licht en lucht en ze beschikken allemaal over de noodzakelijke ruimtes, een privé buitenruimte en een individuele berging. Alle woongelegenheden zijn voldoende groot en beschikken over een buitenruimte en een individuele berging.

Nogmaals wordt benadrukt dat de voorgestelde materialen voor de woningen en het openbaar domein) duurzaam zijn en reeds waargenomen in de bestaande bebouwde omgeving. De verschijningsvorm van de ontworpen woningen zal bijgevolg niet vreemd zijn aan de omgeving. Voor de bewoners in de (onmiddellijke) omgeving zal het woonproject geen visueel-vormelijke stijlbreuk veroorzaken.

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld worden indien (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

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun enig middel de schending in van de artikelen 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing haaks staat op de weigeringsbeslissing die de verwerende partij verleende naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag voor het bouwen van 9 appartementen met 9 parkeerplaatsen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in deze procedure, alsook op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de huidige procedure. Zij houden dan ook voor dat de bestreden beslissing ten onrechte oordeelde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen menen dat ondanks de gewijzigde plannen naar aanleiding van de eerste weigeringsbeslissing, de weigeringsmotieven uit die eerste weigeringsbeslissing nog steeds van toepassing zijn op de huidige vergunningsaanvraag, hetgeen ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is in zijn verslag.

Zo stellen de verzoekende partijen vooreerst dat de aanvraag voor acht in de plaats van negen appartementen qua verdichting de draagkracht van het perceel en de omgeving nog steeds overstijgt. Vervolgens wijzen zij op het feit dat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte nog altijd niet in verhouding staan tot de straatbreedte van de Willem De Blockstraat en de bescheiden bebouwing hierin. Zij merken op dat de huidige vergunningsaanvraag weliswaar rekening heeft gehouden met dit weigeringsmotief, maar dat enkel de bouwlaag aan de kant van de hoofdstraat is aangepast terwijl de extra bouwlaag aan de smalle zijstraat behouden blijft.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat het weigeringsmotief waarin gesteld wordt dat de aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt en meer rekening dient te houden met de hoeksituatie en de omliggende bebouwing, nog steeds van toepassing is. De huidige vergunningsaanvraag voorziet dan wel in twee bouwlagen met een dakverdieping in de plaats van drie bouwlagen, maar de verzoekende partijen zijn van mening dat er in feite amper verschil is op te merken met de eerste vergunningsaanvraag, mede doordat de kroonlijsthoogte in de kleine straat hetzelfde blijft.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen op het gegeven dat de eerste weigeringsbeslissing oordeelt dat de negen bijkomende parkeerplaatsen onvermijdelijk zullen leiden tot een onaanvaardbare bijkomende verkeersdruk en dat de aanpassing van negen naar acht appartementen verwaarloosbaar is in het kader van het verlagen van die verkeersdruk. Bovendien merken zij op dat er geen verplichting is tot aankoop van een parkeerplaats. De verzoekende partijen stellen dan ook dat de bestreden beslissing om onverklaarbare reden een 180° bocht maakt.

Daarenboven stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing onvoldoende rekening houdt met de impact van het project op de lokale omgeving en onvoldoende motiveert waarom de bezwaren uit het openbaar onderzoek deze keer niet gevolgd worden, hoewel die bezwaren overeenkomen met de ingediende bezwaren tijdens de eerste vergunningsaanvraag.

Zo wijzen de ingediende bezwaren vooreerst op het gegeven dat een aanpassing van de aanvraag van negen naar acht appartementen en een aanpassing van de nokhoogte ter hoogte van de hoofdstraat, geen afbreuk doet aan het gegeven dat gaat om een commercieel project en derhalve niet thuishoort in het pittoreske Wintam. Bovendien zal het project het straatbeeld, bestaande uit kleine en lage huizen, negatief aantasten.

De bezwaren wijzen er tevens op dat de straatbreedte ter hoogte van het pand en de omliggende huizen te beperkt is voor het naast elkaar passeren van twee auto's. Bovendien is het aangevraagde gebouw het enige in de straat dat zal beschikken over een terras aan de straatzijde, waardoor de bewoners ervan door de hoogte van het pand onmiddellijke inkijk zullen hebben in de omliggende tuinen en huizen en hiermee de privacy van de omwonenden schenden. Verder voeren

de verzoekende partijen aan dat het terras van acht m² toebehorend aan het appartement gelegen op de hoek en op ongeveer vijf meter van het overstaande gebouw, ook zal zorgen voor rechtstreekse inkijk op het overstaande gebouw en bijhorende lawaaihinder. De verzoekende partijen menen dat de aanpassingen aan de bouwaanvraag niets wijzigen aan die bezwaren.

Verder werd in de bezwaren nog aangehaald dat de grootte van het gebouw zorgt voor een beperking van het zonlicht en het uitzicht van de bestaande huizen alsook voor een waardevermindering van die huizen. De verzoekende partijen stellen dat het wegnemen van de dakkappen aan de hoofdstraat een beperkte vermindering is van de impact van de grootte van het gebouw voor de omgeving.

Voorts merken de verzoekende partijen op dat er thans reeds een parkeerprobleem is in de straat en dat het verminderen van het aantal appartementen van negen naar acht verwaarloosbaar is in het kader van die parkeerproblematiek. Zij houden immers voor dat de extra gezinnen zullen zorgen voor een nog groter parkeerprobleem. Bijkomend merken zij op dat Wintam is aangewezen op een belbus waardoor elke bewoner over minstens één wagen dient te beschikken. Daarenboven wijzen zij er op dat er geen verplichting is tot aankoop van een parkeerplaats en dat er op de plannen geen rechtstreekse verbinding staat tussen de parkeerplaatsen en de ingang van het gebouw.

Er wordt, volgens de verzoekende partijen, in de bezwaren ook nog aangevoerd dat de werken voor lange tijd geluidsoverlast, vuil- en verkeershinder zullen zorgen. Tevens kan de straat niet afgesloten worden gezien het de enige doorgang is voor de hulp- en veiligheidsdiensten en moet de marktkramer, die op het einde van de straat woont, ook dagelijks met zijn vrachtwagen kunnen doorrijden. Zij merken tevens op dat de aanleg van de ondergrondse fietsenstalling door de bijhorende graafwerken en trillingen schade kan aanbrengen aan de eigendom van omwonenden.

Tot slot uiten de verzoekende partijen kritiek op het feit dat de verwerende partij meent dat door het anders uitvoeren van inkomhal 2 de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Zij stellen echter vast dat de verwerende partij deze wijziging niet als voorwaarde heeft opgenomen zodat de aanvraag momenteel niet in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen.

2.

De tussenkomende partij merkt vooreerst op dat het enige middel bijzonder onduidelijk is uiteengezet.

Inzake de argumentatie van de verzoekende partijen als zou de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende weerleggen in de bestreden beslissing, voert de tussenkomende partij vooreerst aan dat de verwerende partij niet verplicht is om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen. Zij meent dat de verwerende partij ook niet gebonden is door een motivatie uit een vorige beslissing.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij de aanvraag wel degelijk aan een eigen onderzoek onderworpen heeft en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende weerlegt in de bestreden beslissing. Zij werpt vooreerst op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het opwerpen van de strijdigheid van de aanvraag met de verordening toegankelijkheid of het al dan niet opleggen van voorwaarden in het kader hiervan. Verder voert zij aan dat uit de bestreden beslissing zeer duidelijk blijkt dat de verwerende partij kennis had van de argumenten van haar provinciale ambtenaar aangezien zij in de bestreden beslissing de schending van artikel 15 van die verordening vaststelt. Echter staat ook in de bestreden beslissing beschreven dat die strijdigheid is weggewerkt via het doorvoeren van

beperkte aanpassingen van de bouwplannen en dat die planaanpassing is voorgelegd tijdens de hoorzitting. De tussenkomende partij is van mening dat de beoordeling van de verwerende partij niet onzorgvuldig of kennelijk onredelijk was en dat de verzoekende partijen het tegendeel ook niet aantonen.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij afdoende motiveert waarom zij in tegenstelling tot haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van mening is dat de aanvraag functioneel inpasbaar is, gezien de omgeving zich kenmerkt door een lage dynamiek en kleinschaligheid. De tussenkomende partij voert aan dat wegens gebrek aan definitie van het begrip “functionele inpasbaarheid”, dit begrip in zijn gewone spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen en er rekening moet worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies. De tussenkomende partij wijst op de motivering in de bestreden beslissing hieromtrent die verwijst naar het gegeven dat de woonfunctie reeds domineert ten opzichte van de overige functies, dat meergezinswoningen reeds voorkomen in de omgeving en dat het aangevraagde zal zorgen voor een meer divers woonaanbod.

Inzake de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de vooropgestelde verdichting niet verzoenbaar is met de draagkracht van het perceel en de omgeving, merkt de tussenkomende partij op dat de verwerende partij ingaat op alle door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingeroepen weigeringsmotieven. Zo motiveert de verwerende partij omstandig waarom zij meent dat woningen met één bouwlaag en een hellend dak niet typerend zijn voor de onmiddellijke en nabije omgeving en onderbouwt zij die stelling met concrete voorbeelden. Verder gebruikt de verwerende partij diezelfde voorbeelden om aan te tonen dat de omgeving qua aantal bouwlagen, kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm zeer heterogeen is, hetgeen eveneens geldt voor de voorgevelopbouw en de voorgevelbreedte. Met betrekking tot de draagkracht van het perceel stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij door een studie van onder andere luchtfoto's vast kon stellen dat de bouwdieptes en bebouwingsgraden in de onmiddellijke omgeving enorm variëren. Tevens verwijst zij naar de thans bestaande bebouwing op de percelen in kwestie om vast te stellen dat de huidige onbebouwde zone behouden blijft. De vrije ruimte neemt derhalve niet af en het terrein zal dan ook niet verdichten.

De verwerende partij motiveert volgens de tussenkomende partij eveneens afdoende waarom zij de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte zich niet verhouden tot de straatbreedte van de Willem De Blockstraat, dat het gabarit niet eigen is aan de onmiddellijke omgeving en geen rekening houdt met de hoeksituatie, niet weerhoudt. De verwerende verwijst wederom naar de concrete voorbeelden in de omgeving en wijst op het gegeven dat er in die omgeving zowel gebouwen met één bouwlaag en dakverdieping als twee bouwlagen en dakverdieping voorkomen, er een grote mate van heterogeniteit is op het vlak van kroonlijst- en nokhoogtes en dat de aanvraag bovendien inspeelt op die historische verscheidenheid.

Inzake de kritiek op de mobiliteitsimpact stelt de tussenkomende partij samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat er geen sprake zal zijn van een parkeerprobleem doordat er een inpandige parkeergarage is. Bovendien motiveert zij afdoende waarom er geen onaanvaardbare verkeershinder zal zijn nu er ten opzichte van de bestaande situatie slechts zes woongelegenheden bijkomen en er vooral traditioneel woon-werkverkeer te verwachten is. De verwerende partij is volgens de tussenkomende partij terecht van mening dat de Willem De Blockstraat over afdoende capaciteit beschikt doordat de weg voldoende breed is en er ter hoogte van het openbaar domein geen obstakels zijn die het zich op andere verkeersdeelnemers zou kunnen belemmeren.

Ook wijst de tussenkomende partij erop dat de fietsenberging voldoende toegankelijk is en verwijst naar het gegeven dat verschillende Vlaamse steden en gemeenten beschikken over stedenbouwkundige verordeningen die het bereikbaar maken van een ondergrondse fietsenberging aanvaardbaar vinden. De tussenkomende partij merkt nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag qua hinder en wooncomfort met uitzondering van de bereikbaarheid van de fietsenberging aanvaardbaar achtte.

Inzake het argument van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing een motivering bevat die tegenstrijdig is met de weigeringsbeslissing in de eerste vergunningsaanvraag, merkt de tussenkomende partij op dat zij de plannen naar aanleiding van de weigeringsmotieven heeft aangepast. Zij meent dan ook dat de draagkracht van het perceel niet langer overschreden is en het gebouw qua schaal en ruimtelijke impact volledig verschilt van de vorige vergunningsaanvraag. Bovendien is er in de huidige aanvraag meer plaats voor de ramen en deuren van de verblijfsruimtes achter de voorgevel op het gelijkvloers.

De tussenkomende partij benadrukt dat het voorwerp van de aanvraag dan ook niet meer overeenkomt met het voorwerp van de eerste vergunningsaanvraag zodat de verwerende partij de gehanteerde motivering hierin niet meer dient te handhaven. Bovendien mag de vergunningverlenende overheid terugkomen op een eerdere beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wanneer deze voorkomt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak.

Tot slot uiten de verzoekende partijen nog kritiek op het gegeven dat de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de verordening toegankelijkheid en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden, maar geen voorwaarden oplegt. De tussenkomende partij merkt op dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar de voorwaarden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 27 juni 2016. Bovendien stelt zij dat de verzoekende partijen geen kritiek uiten op deze voorwaarden en louter verwijzen naar een schending van de formele motiveringsplicht. Daarenboven kunnen de verzoekende partijen zich niet beroepen op een schending van de formele motiveringsplicht, aangezien zij de opgenomen voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kennen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie een motiveringsgebrek in de bestreden beslissing aan. Zij argumenteren in hun enig middel dat de bestreden beslissing het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegt en tevens geen rekening houdt met de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Daarenboven menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing motieven bevat die tegenstrijdig zijn aan de weigeringsbeslissing in het kader van de eerste vergunningsaanvraag. Tot slot roepen zij in dat de bestreden beslissing geen bijkomende voorwaarden oplegt die de aanvraag in overeenstemming brengt met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Inzake de kritiek van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing haaks staat op de weigeringsbeslissing afgeleverd naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag, merkt de Raad op dat de tussenkomende partij terecht aanvoert dat de plannen gewijzigd werden ingevolge deze weigeringsbeslissing. De verwerende partij diende, in het kader van een administratief beroep, een beslissing te nemen over de nieuwe vergunningsaanvraag en mag tegenover een eerdere beoordeling een gewijzigd standpunt innemen voor zover dit standpunt volgt uit een nieuw

onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Het loutere feit dat de verwerende partij een ander standpunt inneemt, mede gelet op de aangepaste plannen, volstaat dan ook niet om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling te betrekken en op grond van dit verslag haar beslissing te nemen. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij afwijkt van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

4.

4.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde in zijn verslag van 29 september 2016 dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat de aanvraag qua schaal, ruimtelijke impact, impact op de mobiliteit en functioneel gezien niet inpasbaar is in de omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar houdt voor dat de aanvraag niet in verhouding staat tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en de aard van de straat. De woningen ter hoogte van het project zouden immers voornamelijk bestaan uit één bouwlaag en een hellend dak en aan de overzijde staan ook enkel kleine constructies. Bovendien is de breedte van de straat ter hoogte van de aanvraag slechts 4,09 meter. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat, hoewel het onmiddellijk aanpalend gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak, dit gebouw een iets lagere kroonlijsthoogte heeft en qua gevelopbouw georiënteerd is naar een bredere straat met een ander karakter en straatbeeld. Bovendien hebben ook de te slopen woningen een gelijkaardige, veel kleinere schaal. Het verslag vermeldt nog dat het voorgestelde gabarit niet eigen is aan de onmiddellijke omgeving en weinig rekening houdt met de hoeksituatie en de omliggende gebouwenprofielen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er tevens op dat de gebouwen in de ruimere omgeving wel bestaan uit twee bouwlagen met een hellend dak, maar dat deze toch eerder de uitzondering zijn en tevens geen dergelijke gevelbreedte hebben. Verder wordt in het verslag nog gesteld dat ook op het perceel zelf de draagkracht overschreden wordt aangezien het overgrote deel van het terrein bebouwd wordt en er hierdoor geen evenwichtige verhouding is tussen verharde en onverharde zones op het terrein.

Tot slot is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel dat de bijkomende verkeersbewegingen een impact zullen hebben op het rustige karakter van de J. Spiessensstraat en dat de straat ter hoogte van het project slechts een breedte heeft van 5,5 meter waardoor het niet evident is om de inpandige garage vlot en veilig te ontsluiten zonder andere verkeersdeelnemers te hinderen. Daarbovenop is hij van mening dat het niet wenselijk is om de fietsenstalling ondergronds te voorzien en enkel bereikbaar te maken via een trap met fietsgeul.

4.2

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ingaat op de weigeringsmotieven die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag aangeeft en motiveert waarom zij meent dat de aanvraag qua schaal, bouwdichtheid, ruimtegebruik, functioneel en visueel-vormelijk inpasbaar is in de omgeving en waarom de mobiliteitsimpact aanvaardbaar zou zijn.

Om die stelling te ondersteunen, beschrijft de verwerende partij de gebouwen die in de omgeving van de percelen in kwestie staan. De verwerende partij stelt vast dat er in de omgeving meerdere woningen staan die bestaan uit twee bouwlagen en verschillende daktypes hebben en dat de omgeving derhalve niet enkel bestaat uit woningen met één of anderhalve bouwlaag. De verwerende partij stelt nog dat de woningen qua aantal bouwlagen, kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm in de omgeving zeer heterogeen is. Ook de voorgevelopbouw en voorgevelbreedte is in de onmiddellijke omgeving zeer heterogeen door het aanwezig zijn van smalle en bredere gebouwen.

Inzake het gegeven dat het aangevraagde voorziet in een dakkapel, merkt de verwerende partij op dat ook verschillende eengezinswoningen in de omgeving met één of anderhalve bouwlaag een relatief brede dakkapel aan de straatzijde hebben, waardoor het dakvolume quasi de verschijningsvorm heeft van een tweede bouwlaag. Verder merkt de verwerende partij nog op dat zij op luchtfoto's vast kon stellen dat de omgeving qua bouwdiepte en perceelsconfiguratie ook zeer divers is en er zowel grote percelen met een omvangrijke tuin als kleinere, meer dichtbebouwde percelen terug te vinden zijn.

Uit de bestreden beslissing blijkt tevens dat het gaat om nauwe stoeploze straten waarvan de breedte varieert en dat de feitelijke rooilijn verspringt alsook dat langs de nauwe straten zowel woningen met één bouwlaag en een dakverdieping als woningen met twee bouwlagen en een dakverdieping staan.

De verwerende partij motiveert ook nog dat de aanvraag wel degelijk functioneel inpasbaar is in de omgeving aangezien zij zorgt voor een meer divers woonaanbod in de dorpskern, waar bovendien nu reeds zowel één- als meergezinswoningen voorkomen. Inzake de mobiliteitshinder stelt de bestreden beslissing dat alle verkeersdeelnemers veilig de garage in en uit kunnen rijden en dat hiervoor voldoende ruimte is en dat de straat waarlangs de garage ontsluit voldoende capaciteit heeft om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

4.3

De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij om onverklaarbare redenen de stedenbouwkundige vergunning verleend zou hebben. Zij verwijzen echter in hun kritiek voornamelijk en bijna uitsluitend naar het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing in de eerste vergunningsaanvraag. De kritiek die zij geven komt echter louter neer op een tegengestelde visie. De Raad dient op het eerste gezicht vast te stellen dat de verwerende partij met haar motivering duidelijk aangeeft op welke punten zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en afdoende uiteenzet om welke redenen zij het verslag niet bijtreedt. De verzoekende partijen tonen het tegenovergestelde niet aan.

Daarnaast dient vastgesteld te worden dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er rekening is gehouden met de ingediende bezwaren gezien de opgeworpen bezwaarelementen in de motivering aan bod komen. Immers is hierin opgenomen waarom de aanvraag inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, de aanvraag het wooncomfort voldoende garandeert en de woonkwaliteit van aanpalende woningen niet in het gedrang brengt alsook waarom de mobiliteitsimpact

aanvaardbaar is. De verzoekende partijen lijken op het eerste gezicht met hun argumentatie niet verder te komen dan het uiteenzetten van een tegengesteld standpunt en maken de aangevoerde schendingen niet voldoende aannemelijk.

Het is immers aan de verzoekende partijen, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen dienen dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. De verzoekende partijen kunnen zich niet beperken een betoog te voeren waaruit blijkt dat zij gekant zijn tegen het vergunde project.

5.

Tot sluiten uit de verzoekende partijen nog kritiek op de volgende passages in de bestreden beslissing:

“ ...

De aanvraag KAN in overeenstemming worden gebracht met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 door een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

...

Mits het anders uitvoeren van inkomhal 2 is de aanvraag in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen.

...

De aanvraag KAN in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...”

De verzoekende partijen leiden hieruit af dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de nodige decretale en reglementaire bepalingen en dat er nergens in de bestreden beslissing bijkomende voorwaarden worden opgenomen. Zij merken op dat er enkel verwezen wordt naar de voorwaarden die zijn opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De Raad dient vooreerst op te merken dat de eerste twee zinsneden betrekking hebben op de overeenstemming van de aanvraag met de verordening toegankelijkheid en dat de derde zinsnede betrekking heeft op de goede ruimtelijke ordening. Samen met de tussenkomen partij dient opgemerkt te worden dat de verzoekende partijen niet aangeven in welk opzicht hun belangen geschaad kunnen zijn door de ingeroepen schending van regelgeving die belangen beschermt die vreemd zijn aan de belangen van omwonenden. De verordening toegankelijkheid beoogt de toegang tot publiek toegankelijke gebouwen te verzekeren voor personen met een beperking. De verzoekende partijen beweren niet dat zij een handicap of een andere beperking hebben, in de zin van de door hun ingeroepen wetgeving. Zij hebben als omwonenden geen belang bij een middel dat gericht is op het niet naleven van voorschriften die louter gericht zijn op verzekeren van de toegankelijkheid voor personen met een beperking.

De zinsnede waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, vermeldt dat de aanvraag in overeenstemming gebracht kan worden met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden. De Raad stelt vast dat de verwerende partij verwijst naar de voorwaarden die zijn opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Bornem van 27 juni 2016 en dat de verzoekende partijen verder niet aantonen dat de bestreden beslissing op dit vlak onzorgvuldig, kennelijk onredelijk of strijdig is met de motiveringsplicht.

6.

De verzoekende partijen roepen op het eerste gezicht geen ernstig middel in dat de vernietiging van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

B. Hoogdringendheid

Aangezien de Raad hierboven heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen geen ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 juni 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS