

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1056
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0342-A

Verzoekende partij	de nv BRABO vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Sarah JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 101
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Greet BERGMANN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Eduard GOVAERTS2. mevrouw Gerarda DE CUYPER3. de heer Dirk JANSEGGERS4. mevrouw Hilde VAN BOOM5. de heer Dirk ZOLDERMANS6. mevrouw Maria-Helena GOSSELE7. mevrouw Elisabeth MEYS vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Isaura DE CLEEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 12 juni 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 20 appartementen met ondergrondse parking met fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 2880 Bornem, Rijkshoek 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 310 E, 309 H, 309 F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.1.

De eerste en tweede tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 13 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste en tweede tussenkomende partijen met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

1.2.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

1.3.

De vierde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de vierde tussenkomende partij met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

1.4.

De vijfde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de vijfde tussenkomende partij met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

1.5.

De zesde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de zesde tussenkomende partij met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

1.6.

De zevende tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de zevende tussenkomende partij met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 maart 2019.

Advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Greet BERGMANN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Joke DERWA, *loco* advocaten Stijn VERBIST en Isaura DE CLEEN, voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

De verzoekende partij dient op 20 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 20 appartementen met ondergrondse parking met fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing” op de percelen gelegen te 2880 Bornem, Rijkenshoek 22.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 maart 2017 tot en met 13 april 2017, dienen onder meer de tussenkommende partijen bezwaarschriften in.

Polder Scheldeschorren-Noord adviseert op 25 mei 2017 ongunstig:

“ ...

De bouwplaats zelf paalt aan een wiel dat in verbinding, staat met het waterloppennet dat door de polder beheerd wordt. Voor dit project werd een MER-screening opgemaakt. In punt 11, 4^{de} lid van dit formulier wordt bepaald dat dit project niet aanzienlijk zal zijn voor de ondergrondse constructies waarvoor een bronbepaling noodzakelijk is.

Dit argument kan niet aanvaard worden. De bouwplaats ligt vlakbij het mannenwiel en er wordt een ondergrondse garage met 980 m² oppervlakte voorzien. Voor de aanleg hiervan is er wel degelijk een droogzuiging met groot debiet nodig. Het is zeker niet ondenkbeeldig dat het waterniveau in het mannenwiel hier aanzienlijke hinder zal van ondervonden en dat het mannenwiel droog kan getrokken worden. Nader onderzoek voor remediërende maatregelen zijn zeker nodig.

Bijgevolg ongunstig advies. Er moet eerst een degelijk hydrologisch onderzoek gebeuren naar de effecten van de droogzuiging op het nabij gelegen mannenwiel en het achterliggende waterloppennet.

...”

De dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 21 november 2017 voorwaardelijk gunstig :

“ ...

Het project voorziet in de bouw van een meergezinswoning. De minimale verplichting van een hemelwaterput van 10000L wordt gevolgd. Hierop worden enkel de buitenkranen aangesloten. Er moet voldoende op hergebruik ingezet worden. Minimaal de toiletten van de gelijkvloerse appartementen dienen mee aangesloten te worden. Een grotere hemelwaterput is steeds toegestaan om de leegstand van de put te beperken.

De overloop van de hemelwaterput gaat naar een infiltratievoorziening van gekoppelde infiltratieputten. Deze infiltratieputten dienen boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te liggen.

De aanvraag mits enkele voorwaarden verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 5), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke voorwaarden.

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

4.1.1 Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

*Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het **dakwater** moet zoveel mogelijk **hergebruikt** worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...) Het **overige** afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop, regenwaterput, ...) moet worden **geïnfiltreerd** en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat – gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.*

4.1.2 Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (...)

*Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van het Vlarem II; een BPA of kleinschalige waterzuivering dient voorzien.*

5. TOETSING EN CONCLUSIE

*Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:*

- Er moet voldoende op hergebruik ingezet worden. Minimaal de toiletten van de gelijkvloerse appartementen dienen mee aangesloten te worden. Een grotere hemelwaterput is steeds toegestaan om leegstand van de put te beperken.*
- De overloop van de hemelwaterput gaat naar een infiltratievoorziening van gekoppelde infiltratieputten. Deze infiltratieputten dienen boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te liggen.*

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 juni 2017 eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“
...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossing.

De plaats waar de werken voorzien zijn ligt volgens het van kracht zijnde gewestplan Mechelen met koninklijk besluit van 05-08-1976 in woongebieden met cultureel-, historische en/of esthetische waarde.

Overwegende dat woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De plaats waar de werken voorzien worden is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het blijft dus de bevoegdheid van de overheid om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Gelet dat achterliggende de vijver gelegen is in het bijzonder plan van aanleg landelijk gebied oude schelde nr 47 - art.9 waterlopen en wateroppervlakken.

Met volgende voorschriften:

... Uit de aanleg en het beheer moet respect voor de natuurlijke omgeving en voor het landschap blijken.

Volgende verordeningen zijn specifiek van toepassing voor de aanvraag:
Gemeentelijke bouwverordeningen

- bouwverordening betreffende beplantingen met bijhorend plan (MB 26-08-1986)*
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening*
- opvangen van hemelwater en lozen van huishoudelijk afvalwater en het aansluiten van huishoudelijk afvalwater op de riolering (BD 24-08-2006)*
- inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten (BD 08-02-2007) Analyse parkeerverordening: Het ontwerp voorziet voldoende parkeerplaatsen, fietsenstallingen en de nodige gezamenlijke berging.*

Gewestelijk stedenbouwkundige verordening

- hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05-07-2013)*
- toegankelijkheid (BVR 10-06-2011)*

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van:

- gewestplan*

zoals hierboven omschreven.

Gelet dat de woning opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed sinds 1995.

Er zijn geen verdere acties ondernomen op het pand te beschermen als monument.

Gelet op de beschrijving van het pand in de inventaris:

Oorspronkelijk hoeve met losstaande bestanddelen, uit de eerste helft van de 19de eeuw, gelegen in een bocht van de straat en ingeplant op grotendeels omhaagd of omheind terrein. Woonhuis ten noordoosten, schuur ten zuidwesten, bedrijfsgebouw uit het eerste kwart van de 20ste eeuw ten noorden.

Verankerde bakstenen gebouwen onder zadeldaken: woonhuis met witgeschilderde lijstgevel van vijf traveeën en één bouwlaag; beluikte rechthoekige vensters met arduinen dorpels; rechthoekige deur. Vernieuwde linker zijgevel.

Tweebeukige langsschuur van vijf traveeën met steekbogige muuropeningen en rechthoekige poorten (gesloopt, 2010).

Bedrijfsgebouw van zeven traveeën en twee bouwlagen, geritmeerd door lisenen; rechthoekige muuropeningen onder ijzeren I-balk.

Gelet op advies van onroerend erfgoed (mail 23-09-2016): akkoord voor de sloop aangezien de huidige toestand niet meer overstemt met de opname in de inventaris.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

VCRO Artikel 4.3.1.§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
- bodemreliëf
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Met bijzondere aandacht voor de doelstellingen van artikel 1.1.4, zoals hierboven aangehaald.

Het betreft een eigendom bebouwd met een hoeve en bijgebouw.

De bouwplaats is gelegen langs de Rijkenhoek in de dorpskern van Bornem met in de omgeving andere woningen met een verscheidenheid aan vormen en typologieën.

De aanvraag omvat: bouwen van 20 appartementen met ondergrondse parking met fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing.

Het betreft:

20 appartementen waarvan 4 duplex

ondergrondse parking voor 27 wagens, fietsenstalling voor 42 fietsen en vuilnisberging.

Op gelijkvloers worden 2 autostaanplaatsen voorzien voor kortstondig parkeren en 8 fietsenstalplaatsen.

Vorige dossiers of oorsprong gebouw:

SV/2009/0347 - vergunning sloop schuur CBS 25-01-2010.

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 20 appartementen met ondergrondse parking met fietsenstalling na het slopen van de bestaande bebouwing, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Het project is in schaal met de omgeving gelet op het links aanpalende pand. De open ruimte die bewaard blijft op het perceel is in verhouding met de bebouwde oppervlakte. Er worden meer dan voldoende parkeerplaatsen voorzien in de parkeergarage.

De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht.

Archeologie en/of zorg- motiveringsplicht onroerend erfgoed

De zorg- en motiveringsplicht in functie van het onroerenderfgoed decreet is van toepassing aangezien het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

Gelet dat de woning opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed sinds 1995. Er zijn geen verdere acties ondernomen op het pand te beschermen als monument.

Gelet op de beschrijving van het pand in de inventaris:

Oorspronkelijk hoeve met losstaande bestanddelen, uit de eerste helft van de 19de eeuw, gelegen in een bocht van de straat en ingeplant op grotendeels omhaagd of omheind terrein. Woonhuis ten noordoosten, schuur ten zuidwesten, bedrijfsgebouw uit het eerste kwart van de 20ste eeuw ten noorden.

Verankerde bakstenen gebouwen onder zadeldaken: woonhuis met witgeschilderde lijstgevel van vijf traveeën en één bouwlaag; beluikte rechthoekige vensters met arduinen dorpels; rechthoekige deur. Vernieuwde linker zijgevel.

Tweebeukige langsschuur van vijf traveeën met steekbogige muuropeningen en rechthoekige poorten (gesloopt, 2010).

Bedrijfsgebouw van zeven traveeën en twee bouwlagen, geritmeerd door lisenen; rechthoekige muuropeningen onder ijzeren 1-balk.

Gelet op advies van onroerend erfgoed (mail 23-09-2016): akkoord voor de sloop aangezien de huidige toestand niet meer overstemt met de opname in de inventaris.

...

Watertoets

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

Het perceel stroomt af naar de Viedsdamloop, een (on)bevaarbare waterloop (van tweede categorie) die beheerd wordt door de Polder Scheldeschorren Noord.

De locatie is volgens de watertoetskaarten (overstromingsgevoelige gebieden 2014) niet overstromingsgevoelig.

Volgens de module watertoets dienen er geen adviezen gevraagd te worden

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er is voldaan aan de gemeentelijke/gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naast de overdekte constructie of naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 10000 liter die overloopt naar de infiltratie. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor 6 buitenkranen. Extra op te leggen om de toiletten op gelijkvloers aan te sluiten ten einde voldoende regenwater te kunnen hergebruiken.

Het ontwerp voorziet een infiltratie- of buffervoorziening van 24000 liter met een oppervlakte van 6,87 m².

De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verhardende oppervlakte.

Hemelwater wordt afgevoerd naar infiltratievoorziening met overloop naar de mannewiel. Afvalwater en overloop regenwater worden gescheiden afgevoerd.

...

Milieu Effecten Rapport

Gelet op de bijgevoegde aanstiplijst project MER screening, met als conclusie van de effectinschatting:

Rekening houding met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Gelet op de bijkomende aanvullingen in verband met de problematiek bronbemaling van 31-05-2017.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar met bijkomende info en aanvullende voorwaarden.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep

- vooraf overleg (aanvangsdatum,...) te organiseren met de gemeentelijke dienst werken en de lokale politie, dit om mogelijke verkeershinder te beperken op het openbaar domein en de inname ervan te minimaliseren. Bij inname openbaar domein (plaatsen container, kranen, e.d.) dient u contact op te nemen met de Politiezone Klein-Brabant -Cel Verkeer tel. 03 293 22 54. (document in bijlage), en via overleg de nodige afspraken te maken met de scholen met betrekking tot het leveren van materialen.

- ten minste 2 maanden voor aanvang van eventuele rioleringswerken de aanvraag te richten aan de gemeentelijke Dienst Patrimonium (03 890 69 20); (document als bijlage). Sinds 01-01-2012 is het verplicht om de binnenwaterafvoer of privériolering van uw woning/gebouw te laten keuren vooraleer deze aangesloten kan worden op de openbare riolering. Een lijst van bevoegde keurders is te vinden op de websites: www.vlario.be en www.svw.be.

- voor eventuele werken aan de oever dient vooraf contact opgenomen te worden met de gemeentelijke diensten Omgeving (03 890 69 21) en Patrimonium (03 890 69 20).

- ten minste 14 dagen voor aanvang van de werken de controle van de inplanting aan te vragen bij de gemeentelijke dienst Omgeving (Viktoria Van droogenbroeck 03 890 69 21).

- de energieprestatieregelgeving is van toepassing, meer info op: www.energiesparen.be/epb/energieprestatieregelgeving.

-bij uitvoering van de werken is de bouwheer verantwoordelijk voor de door de werken aangebrachte schade aan het openbaar domein (document in bijlage)

- ingevolge het artikel 209 van het algemeen politiereglement, kan u de plaatsing van een huisnummer aanvragen (zie document in bijlage)

- uitvoeren van bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken, elke bemaling van grondwater in het kader van bouwkundige werken, moet bij het gemeentebestuur gemeld worden omdat deze activiteit volgens de Vlaremwetgeving een

meldingsplichtige inrichting klasse 3 is. In sommige gevallen kan zelfs een milieuvergunning klasse 1 of 2 nodig zijn.

- met andere (mogelijke) bronbemaalingsprojecten zoals van het ziekenhuis, en van het project op de Temsesteenweg 29 dient de planning op elkaar afgestemd te worden, zodat de bronbemaling van deze werven niet tegelijkertijd de grondwaterstand verlagen

– het advies van Telenet van 21/03/2017 is strikt na te leven.

- het advies van Eandis is strikt na te leven.

– het advies van Pidpa van 03/04/2017 is strikt na te leven.

– het advies van Polder Scheldeschorren-Noord van 25/05/2017 is strikt na te leven.

– het advies van Hulpverleningszone Rivierenland is strikt na te leven.

- minimaal een plaatsbeschrijving opstellen voor de woningen Rijkenhoek van 1 tot 23, van 8 tot 16 en de appartementen van 42 tot 46 voor de start van de werken

- het hek dat geplaatst wordt in de centrale onderdoort dient te worden gerealiseerd in een materiaal dat een doorkijk vanaf de straat mogelijk maakt zodat er zichtbaar contact is met de Mannenwiel vanuit de Rijkenhoek en de 2 parkeerplaatsen wel degelijk enkel te gebruiken voor kortparkeren (laden en lossen).

– de toiletten op het gelijkvloers aan te sluiten op het hemelwater.

- uit de plannen is niet op te maken dat op het terrein niveauwijzigingen gaan gerealiseerd worden, mocht dit zo zijn, dan is hiervoor een nieuwe toelating aan te vragen

- beschermende maatregelen om het waterpeil van de Mannenwiel op het huidig peil te houden. Bij vissterfte contact opnemen met de visclub om oorzaak te achterhalen en probleem op te lossen

– bij aanvang en tijdens de werken de nodige informatie over verloop van de werken verstrekken aan de bewoners van Rijkenhoek waarbij in onderling overleg ook een contactpersoon voor de bewoners wordt aangeduid die op regelmatige wijze zal uitgenodigd worden op de werfvergadering.

- aan de buurtbewoners worden contactgegevens van de bouwheer en de verantwoordelijke voor de uitvoering van de verschillende werken overgemaakt

- de bronbemaling uit te voeren als een goede huisvader waarbij de grondwaterstand de eerste week van het bemalen dagelijks wordt nagezien, de week erop om de twee dagen en daarna tweemaal per week zolang de bemaling werkzaam is. Hiervoor zullen op diverse plaatsen merktekens dienen te worden aangebracht die iedere zetting kunnen opvolgen

- de resultaten van de sondering, de grondwaterstand en waterkwaliteit van de visvijver over te maken aan dienst Omgeving van de gemeente Bornem.

- de project ontwikkelaar dient te allen tijde schade aan andere onroerende goederen in de omgeving te vermijden tijdens de uitvoering van het project.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- het perceel van de aanvraag komt in aanmerking voor gratis grondafstand ingevolge het artikel 4.2.20 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (document in bijlage) de gronden zoals aangeduid op de bouwplannen zijn gratis af te staan.

...

Tegen die beslissing tekenen onder meer de tussenkomende partijen op verschillende data administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn initieel verslag van 5 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening.

In de verordening van de gemeente Bornem kunnen we lezen in artikel 3.2.2.2. dat :

"Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen, verbouwen of uitbreiden van een gebouw met een totale bruto vloeroppervlakte na de werken van minimum 3.000 m² wordt het aantal in te richten parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bepaald aan de hand van een MOBER, te voegen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning."

Volgens de eigen informatie van de aanvrager, meer bepaald de statistiek van de bouwvergunning, heeft het project een totale oppervlakte van 3678,91m².

Er moet dan ook geconcludeerd worden dat voor de aanvraag een MOBER noodzakelijk is. Op basis van de beschikbare gegevens is de impact op mobiliteit immers onvoldoende te bepalen, zoals wordt bevestigd in de eigen gemeentelijke verordening.

...

De aanvraag is gelegen naast de Mannewiel, die deel uitmaakt van de ankerplaats "Het landschap van de Oude Schelde tussen Bornem en Weert" -> minstens verdagen voor advies provinciale Dienst Erfgoed.

Bij het dossier werd geen advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Monumenten en Landschappen gevoegd aangaande de voormelde ankerplaats. Dit advies, samen met het advies van de provinciale dienst erfgoed is wenselijk en nuttig om de impact van de aanvraag op voormelde ankerplaats terdege te kunnen beoordelen.

...

Er wordt onvoldoende aangetoond dat de verkeersimpact door de omgeving kan worden gedragen.

Zoals reeds in het legaliteitsluik beoordeeld dient de aanvraag vergezeld te worden van een MOBER. In deze MOBER kan de impact van de aanvraag beoordeeld worden naar de ruimere omgeving, kan ook de impact beoordeeld worden ten aanzien van de school, kan geoordeeld worden hoeveel autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen er noodzakelijk zijn, ... Kortom kan er pas dan geoordeeld worden dat wat de impact van de aanvraag op de mobiliteit is.

..."

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van 21 november 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

Na de hoorzitting werd beslist het dossier te verdagen voor aanvullend verslag omwille van het ontbrekend advies van de dienst Integraal Waterbeleid.

Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid d.d. 21 november 2017 gaat samengevat als volgt :

...

Het standpunt van de PSA blijft ongunstig.

Ondanks dit voorwaardelijk gunstige advies van DIW en van de brandweer dat tijdens de hoorzitting werd bijgebracht, blijven alle overige weigerings-elementen (strijdigheid CHE-gebied, geen afdoende hydrologisch onderzoek, geen MOBER, geen

gemeenteraadsbesluit inzake wegenis, draagkracht overschreden, geen inpassing in landschap, ...) behouden.

...

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 november 2017 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

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

...

Het moet worden opgemerkt dat uitdrukkelijk wordt gesteld dat de wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud van de gebouwen. Er dient aldus na te worden gegaan of de gebouwen die het voorwerp van de aanvraag uitmaken beschikken over elementen van culturele - historische - of esthetische elementen die de moeite waard zijn om te behouden.

Bij het beroepsschrift werd een bijlage gevoegd met verschillende foto's van het uitzicht van de te af te breken gebouwen aan de Rijkenhoek. Het klopt dat deze gebouwen gelegen zijn in een CHE-gebied (net zoals de volledige Rijkenhoek trouwens), doch de gebouwen zijn niet beschermd als monument maar bij het opmaken van de inventaris van het bouwkundig erfgoed vond men deze gebouwen wel bijzonder genoeg om ze daadwerkelijk op te nemen op de inventaris.

Wat betreft het interieur van de gebouwen moet worden vastgesteld dat deze niet meer beschikken over een bijzonder waardevol element van culturele, historische of esthetische aard.

Als we kijken naar de beschrijving van het goed in de inventaris. Vinden we volgende beschrijving terug:

"Oorspronkelijk hoeve met losstaande bestanddelen, uit de eerste helft van de 19de eeuw, gelegen in een bocht van de straat en ingeplant op grotendeels omhaagd of omheind terrein. Woonhuis ten noordoosten, schuur ten zuidwesten, bedrijfsgebouw uit het eerste kwart van de 20ste eeuw ten noorden.

Verankerde bakstenen gebouwen onder zadeldaken: woonhuis met witgeschilderde lijstgevel van vijf traveeën en één bouwlaag; beluikte rechthoekige vensters met arduinen dorpels; rechthoekige deur. Vernieuwde linker zijgevel.

Tweebeukige langsschuur van vijf traveeën met steekbogige muuropeningen en rechthoekige poorten (gesloopt, 2010).

Bedrijfsgebouw van zeven traveeën en twee bouwlagen, geritmeerd door lisenen; rechthoekige muuropeningen onder ijzeren I-balk."

Dat de huidige woning niet meer geheel overeenstemt met de omschrijving zoals opgenomen in de inventaris kan worden bijgetreden. Zo werden de luiken verwijderd en de

dakbedekking aangepast, bestaat de cluster niet meer met de overige bedrijfsgebouwen op uitzondering van één schuur en werd de binnenzijde van de woning volledig gemoderniseerd.

De straat Rijkenhoek an sich werd eveneens opgenomen in de inventaris. De beschrijving hier gaat als volgt:

"Eertijds "Dijckstraete", ten noordwesten van het centrum en ten noordoosten van het domein van Marnix van Sint-Aldegonde. In 1820 liet Karel Ghisleen de Marnix de bevaarbare Oude Schelde door een vaargeul, de zogenaamde Vaart, verbinden met een aanlegkade tussen de Rijkenhoek en de Temsesteenweg. Hierdoor ontstond een aanlegplaats vlak bij Bornem-centrum, waardoor de lokale handel (mandenmakerij en wissenhandel) een stuk onafhankelijker werd. De kaai was eigendom van Graaf de Marnix en bleef in gebruik tot 1940.

Tussen Rijkenhoek en Temsesteenweg bevindt zich het "Manwiel", gezien de trapsegewijze uitdieping mogelijk een overblijfsel van een turfput.

Zonder nummer "Kapel Onze-Lieve-Vrouw van Fatima", beschilderde kapel op rechthoekige plattegrond van 1947 (zie sluitsteen); gebouwd op grond geschonken door graaf J. de Marnix de Sint-Aldegonde."

In de straat Rijkenhoek zijn vervolgens vier individuele relictten opgenomen in de inventaris waarvan het te slopen pand dus één van de relictten is zoals hoger omschreven.

Wanneer alle relictten, ook al zijn deze deels gewijzigd en hebben deze deels hun erfgoedwaarde verloren, zouden verdwijnen dan verliest de straat Rijkenhoek haar gehele erfgoedwaarde. De wenselijkheid van het behoud komt dan ook voort uit het geheel van de straat. Wanneer alle relictten en alle andere gebouwen met historische context zouden verdwijnen verliest de straat ook al haar culturele, historische en esthetische waarde. Het nieuw op te richten gebouw voorziet niet in enige relatie met de bestaande historische gebouwen in de straat. Er wordt niet harmonieus aangesloten bij de bestaande bebouwing noch kent het bouwprofiel enige relatie met de bestaande gebouwen (zoals verder toegelicht bij de goede ruimtelijke ordening).

Samengevat moet worden nagegaan of de gebouwen die het voorwerp van de aanvraag uitmaken bijzondere kenmerken bevatten die behoudenswaardig zijn. Hogerstaand werd aangetoond dat dit wel degelijk het geval is. Gelet op de devolutieve werking van het beroep wordt op basis van de thans voorliggende stukken vastgesteld dat vanuit cultuurhistorische overwegingen wel degelijk behoud van de gebouwen wenselijk is.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

De op de plannen weergegeven infiltratievoorzieningen voldoen niet aan de gewestelijke verordening hemelwater. In een bijkomende nota d.d. 31 mei 2017 werd verduidelijkt dat er naast de hemelwaterput met inhoud van 10.000 liter ook een bijkomende infiltratie zal worden voorzien. Volgens de verordening dient de minimale oppervlakte van de infiltratievoorziening 36,90m² te bedragen. In de nota wordt verduidelijkt dat er 5 buffer- en infiltratiekamers type Zeno 248(115)BD Ecobeton worden voorzien dewelke in totaal een infiltratieoppervlakte zullen bezitten van 41,70m². Indien vergunning zou verleend worden, dient dit minimaal als voorwaarde te worden opgelegd.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De aanvraag is wel in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening.

In de verordening van de gemeente Bornem kunnen we lezen in artikel 3.2.2.2. dat:

"Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen, verbouwen of uitbreiden van een gebouw met een totale bruto vloeroppervlakte na de werken van minimum 3.000 m² wordt het aantal in te richten parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bepaald aan de hand van een MOBER, te voegen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning."

Volgens de eigen informatie van de aanvrager, meer bepaald de statistiek van de bouwvergunning, heeft het project een totale oppervlakte van 3678,91m². De totale bruto-vloeroppervlakte bedraagt echter 2641,50m² aangezien het gedeelte in de kelder niet meegerekend dient te worden in de bruto-vloeroppervlakte. De vereiste van een MOBER toe te voegen aan de aanvraag is dan ook niet noodzakelijk.

De ingetekende parkeerruimtes op het (nieuwe) openbaar domein kunnen wel niet meegerekend worden in de noodzakelijke capaciteit in functie van de aanvraag gezien het hier gaat op nog af te staan domein of heraan te leggen openbare ruimte en dus niet door eigen toedoen van de aanvrager kan gerealiseerd worden. Bovendien is dit slechts deels betrokken bij de huidige aanvraag.

...

De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

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

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

Het voorliggende project voorziet het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Bovendien voorziet de aanvraag een aanzienlijk volume aan ondergrondse constructies. Er werd advies gevraagd aan het polderbestuur 'Polder Scheldeschorren-Noord'. Deze leverde op 25 mei 2017 een ongunstig advies af.

Dit advies luidt samengevat als volgt:

...

De aanvrager bracht in beroep vele resultaten binnen van bodemonderzoek en diepsonderingen dewelke ter plekke werden uitgevoerd. Vervolgens werd er ook een nota bezorgd van ADINCO ingenieursbureau voor funderingstechniek en grondmechanica. Doch voorziet deze nota niet in een afdoende beoordeling van de effecten van de grondwaterverlaging op het Mannenwiel en/of het achterliggende waterlopen netwerk, de nota is toegespitst op de mogelijke effecten van de tijdelijke grondwaterverlaging bij de woningen in de nabijheid van het project.

De aanvraag ondervangt niet alle mogelijke schadelijke effecten voor het water. Derhalve komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning. Ook het voorwaardelijk gunstige advies van de dienst integraal waterbeleid ondervangt deze risico's niet. Er dienen nog steeds 'alle nodige voorzieningen te worden getroffen om schade te voorkomen', doch is dit geen duidelijk standpunt aangezien de te nemen maatregelen voldoende concreet moeten zijn wat hier niet het geval is. De mogelijke problemen kunnen dan ook niet voldoende ondervangen worden of alleszins niet op voldoende concrete wijze.

...

De aanvraag is gelegen naast de Mannewiel, die deel uitmaakt van de ankerplaats "Het landschap van de Oude Schelde tussen Bornem en Weert".

De vergunning handelt over een gebied gelegen in een zogenaamde aangeduide ankerplaats, nu lijkt te stellen met een vastgesteld item uit de landschapsatlas waarvoor een erfgoedrichtplan geldt.

De Mannenwiel vormt een belangrijk onderdeel van de Ankerplaats "landschap van de Oude Schelde" (MB20/11/2007). De motivatie voor het toekennen van een vergunning voor een bouwproject op deze historische plek is onvoldoende onderbouwd. De impact van het bouwdoosje op het landschap in de context van het erfgoedrichtplan werd niet onderzocht. Bijgevolg zal de erfgoedwaarde van het gebied geschonden worden en komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, maar de gemeenteraad heeft de vereiste beslissing over de zaak van de wegen niet genomen.

Op het plan van de aanvraag wordt een zone aangeduid dewelke af te staan is aan de gemeente Bornem. Het gaat over een perceel van 263,21m² en ligt voor de bouwlijn van de nieuw op te richten volumes. In de beroepsnota van de aanvrager wordt een plan toegevoegd waaruit de inrichting blijkt van deze zone als mee te betrekken bij de openbare wegenis van de Rijkshoek.

Art. 4.2.25. VCRO bepaalt:

...

Omdat de vergunning vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden verleend, wordt er geen gemeenteraadsbeslissing inzake de wegenis gevraagd. Recente rechtspraak stelde immers dat enkel aanvragen die voor vergunning in aanmerking komen, dan pas op verzoek van de deputatie door de gouverneur naar de gemeenteraad worden gestuurd.

Indien de deputatie de aanvraag wel vergunbaar acht, dan dient ze de gouverneur te verzoeken de gemeenteraad samen te roepen voor de beslissing inzake de wegenis.

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande 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.

Omgeving

De aanvraag site is gelegen langs de Rijkenhoek. De Rijkenhoek maakt een eigenlijke annex aan de N159 (Temsesteenweg) en sluit hier vervolgens ook opnieuw op aan. De Rijkenhoek kronkelt mee rond het Mannenwiel. De straat heeft aan de zijde van het Mannenwiel een lage bebouwingsgraad. De overzijde van de straat wordt dan weer gekenmerkt door aaneengesloten en halfopen bebouwing. De aanpalende bebouwing links bestaat uit een meergezinswoning met 2 bouwlagen onder zadeldak. Rechts bestaat de bebouwing uit een arbeiderswoning in gesloten verband bestaande uit een gelijkvloers en zadeldak.

Op het terrein is een hoeve en een schuur aanwezig die voorkomen op de Vlaamse inventaris van het Onroerend Erfgoed. Deze constructies worden allen afgebroken.

De aanvraag paalt aan de 'groene poort' naar Bornem die gevormd wordt door de Mannenwiel.

Toelichting

Louter functioneel is het project inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag heeft een woonfunctie en is inpasbaar in de woonomgeving in de kern van Bornem.

De schaal van het project overstijgt de omgeving.

De aanvraag voorziet in 1 langgerekt bouwblok waarbij in totaal 20 woonentiteiten en 27 autostalplaatsen en 2 kortparkeerplaatsen worden voorzien. Het perceel maakt echter de overgang tussen het groene gebied 'Mannenwiel' en de kern van Bornem.

De locatie leent zich bijgevolg tot een overgangproject tussen deze twee zones. Het project voorziet echter een breuk van de zachtste zone naar een verhoogde densiteit van de naastliggende harde zone (woongebied).

Het bouwblok varieert in nokhoogtes van 11,14 meter tot 12,65 meter. Kroonlijsthoogtes variëren van 6,64m tot 8,80 meter in het centrale volume. Achteraan komt er zelfs een kroonlijsthoogte van 11,90m voor met plat dak.

Het bouwblok kent een te grote densiteit door de gehele voorgevelbreedte dicht te bouwen en de gehele straat af te sluiten van het achterliggende Mannenwiel. In total voorziet het

project in een gevelbreedte van +/- 67 meter. Dit is uitzonderlijk veel gelet op woonerf karakter van de straat en gelet op de schaal van de overige bebouwing in de directe omgeving. Deze grootschaligheid komt nergens voor in deze omgeving (tenzij uit een historische context zoals bv. de school).

Door de voorziene hoogte en de voorziene breedte komt het gebouw te grootschalig over ten opzichte van de in omgeving bestaande toestand. Zoals reeds hoger geoordeeld is het goed bovendien gelegen in een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde. De bestaande gebouwen zorgden in de straat voor een soort rustpunt terwijl er nu overal een gevel wordt voorzien van minstens 2 bouwlagen en een riant zadeldak.

De gevel wordt op geen enkel ogenblik onderbroken over alle bouwlagen. Enkel in de draai van de straat wordt er op het perceel een gelijkvloerse doorkijk voorzien waar echter ook 2 kortparkeerplaatsen worden voorzien waardoor, wanneer hier wagens gestald staan, er van enige doorkijk ook niets zal overblijven.

De dakbasis van de middelste volumes bedraagt 14 meter. Deze bouwdiepte voor het voorzien van een schuin dak is niet bestaande in de omgeving. Een schuin dak kent in deze omgeving steeds een basis tussen 8 en 10 meter waardoor de schaal van de aanvraag te groot is gelet op de omgeving ervan. Door deze diepte te voorzien kan men in de schuine daklaag duplexappartementen voorzien wat het geheel ook maximaliseert aangezien er dan ook terrassen en grote erkers noodzakelijk zijn in deze daklaag.

Ten aanzien van de rechtsaanpalende woning wordt er geen harmonieuze overgang voorzien. Er wordt aangesloten met 2 bouwlagen en schuin dak tegen een gebouw met enkel een gelijkvloers en zadeldak. Door deze ingreep is het ook in de toekomst haast onmogelijk om nog een goede overgang tussen beide panden te voorzien aangezien de bestaande woning een hoog gelijkvloers heeft en er dus nooit aansluiting kan gevonden worden bij de nieuw ontworpen kroonlijsthoogte en/of nokhoogte, tenzij ook deze woning volledig wordt gesloopt en wederom het cultuurhistorische karakter van de straat verder teniet wordt gedaan.

De bouwdichtheid van de projectzone overstijgt de dichtheid van de omgeving op onverantwoorde wijze.

De dichtheid van het project komt neer op +/- 86 woningen per hectare. Deze dichtheid komt nergens voor in de directe omgeving van de aanvraag. Dergelijke dichtheden komen niet voor in de omgeving, een uitloper van de kern.

Er wordt gestreefd naar verdichting in de kernen om de buitengebieden te vrijwaren en open te kunnen houden. Dergelijke verdichting dient echter te gebeuren in die mate dat zij inpasbaar blijft in de omgeving waarin zij wordt ingeplant.

Voorliggend project voorziet echter een danige schaalbreuk t.o.v. de omliggende bebouwing dat de nieuwe dichtheid niet aanvaard kan worden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – EERSTE EN TWEEDE TUSSENKOMENDE PARTIJ

1.

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is de tussenkomende partij een rolrecht verschuldigd. Het rolrecht dat per tussenkomende partij verschuldigd is, bedraagt 100 euro.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarmee het verschuldigde bedrag wordt meegedeeld, gestort wordt. Indien het rolrecht niet tijdig betaald is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

De eerste en tweede tussenkomende partijen werden verzocht om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de brief van de griffie van 1 augustus 2018, het rolrecht te storten.

2.

De Raad stelt vast dat deze tussenkomende partijen het rolrecht niet hebben betaald.

De eerste en tweede tussenkomende partijen hebben op de openbare zitting van 12 maart 2019 geen verdere toelichting verstrekt omtrent eventuele redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling die de niet-betaling van het rolrecht kunnen verantwoorden.

De niet-betaling van het door de eerste en tweede tussenkomende partijen verschuldigde rolrecht heeft tot gevolg dat hun tussenkomst onontvankelijk is. De derde tot en met de zevende tussenkomende partij zullen hierna verder aangeduid worden als de tussenkomende partijen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – DERDE TOT EN MET ZEVENDE TUSSENKOMENDE PARTIJ

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de derde tot en met de zevende tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op een schending van de artikelen 1.1.4; 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“
...

Doordat de verwerende partij in haar bestreden besluit van 23 november 2017 op een kennelijk onredelijke wijze tot het besluit kwam dat het project van de verzoekende partij niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Terwijl, het project van de verzoekende partij wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en de verwerende partij aldus geen weigeringsgrond kon ontlelen aan artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO.

Terwijl het materieel motiveringsbeginsel veronderstelt dat iedere administratieve rechtshandeling moet gedragen zijn door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn en die de genomen rechtshandeling voldoende schragen. Dat de administratieve overheden conform de Formele Motiveringswet verplicht zijn om hun beslissingen in de akte zelf afdoende te motiveren.

En terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel tenslotte als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur voorschrijft dat de overheid slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen, waarbij een correcte feitengaring behoort.

En terwijl het redelijkheidsbeginsel inhoudt dat een overheid bij de uitoefening van haar appreciatierecht de grenzen van de redelijkheid niet te buiten mag gaan.

Toelichting bij het middel

Met het oog op de toelichting van het vierde middel zal de verzoekende partij achtereenvolgens:

de bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waarvan een schending wordt aangevoerd, duiden (zie: punt 0);

deze algemene principes toepassen op het bestreden besluit van 23 november 2017 en aantonen dat dit Deputatiebesluit strijdt met deze bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zie: punt 0**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

De beginselen waarop het vierde middel gesteund is

De beginselen omtrent de goede ruimtelijke ordening

Artikel 1.1.4. VCRO bepaalt met betrekking tot de “goede ruimtelijke ordening”:

...

Artikel 4.3.1., §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd:

...

Artikel 4.3.1, §2 VCRO geeft de decretale invulling van het begrip “goede ruimtelijke ordening”:

...

Zowel de VCRO als de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen handhaven het principe om de in de omgeving bestaande toestand als uitgangspunt te nemen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal in de eerste plaats rekening dienen

te houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de bestaan-de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling gebeurt steeds in concreto.

De Raad beschikt voor wat betreft zijn beoordelingsbevoegdheid over de ver-enigbaarheid van de aanvraag met de eisen van de goede ruimtelijke ordening, over een discretionaire bevoegdheid waarbij hij zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de Deputatie. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 alle redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen .

De Raad mag enkel overgaan tot vernietiging van het bestreden besluit indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid. Een kennelijke onredelijkheid ligt voor wanneer het besluit van de Deputatie dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, geplaatst in dezelfde omstandigheden, tot hetzelfde besluit zou zijn gekomen.

...

De beginselen omtrent het redelijkheidsbeginsel

Het redelijkheidsbeginsel houdt in dat een overheid bij de uitoefening van haar appreciatierecht de grenzen van de redelijkheid niet te buiten mag gaan. Elke rechtshandeling van een overheid dient te gebeuren binnen de grenzen van de redelijkheid. Zij mag geen kennelijk onredelijke beslissingen nemen.

Een bestuurshandeling is wegens de schending van het redelijkheidsbeginsel alleen dan onregelmatig wanneer ze het resultaat is van een kennelijk onredelijk handelen. Een handeling is kennelijk onredelijk wanneer geen enkele in redelijkheid oordelende overheid in dezelfde situatie dezelfde handeling zou stellen. Bij het toetsen van de uitoefening van een discretionaire bevoegdheid is de rechterlijke controle beperkt tot een marginale toetsing.

Bij de toetsing van het redelijkheidsbeginsel mag een rechter zich niet inlaten met het beleid van de overheid. Uit het beginsel van de scheiding der machten volgt dat een rechter enkel mag toezien op de wettelijkheid van het overheidshandelen, niet op het beleid of de opportuniteit ervan. Het is niet aan de rechter te oordelen wat van algemeen belang is.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van de beslissing een onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt.

Daar het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht, staat bij een schending van het redelijkheidsbeginsel ook meteen vast dat de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven gesteund is.

Toepassing van deze beginselen in casu

Bij de toepassing van de hierboven omschreven algemene beginselen, zal de verzoekende partij achtereenvolgens ingaan op:

de beoordeling van de verwerende partij in het bestreden besluit van 23 november 2017 (zie: punt 0**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**);
de elementen die de verzoekende partij tijdens de administratieve procedure aan de verwerende partij heeft aangereikt (zie: punt 0**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**);
waarom er in casu sprake is van een schending van de hierboven omschreven algemene principes (zie: punt 0**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

De beoordeling van de verwerende partij in het bestreden besluit van 23 november 2017

De verwerende partij besloot dat het project van de verzoekende partij onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en besloot hierbij:

...

Voor de verwerende partij waren de belangrijkste overwegingen:

- de schaal van het project overstijgt de omgeving;
- de bouwdichtheid van de projectzone overstijgt de densiteit van de omgeving op onverantwoorde wijze.

De elementen die de verzoekende partij tijdens de administratieve procedure aan de verwerende partij heeft aangereikt

De verzoekende partij heeft de Deputatie van de Provincie Antwerpen aangaande de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse gewezen op:

Aangaande de schaal van het project

De bewering van de PSA en de beroepsindieners kan niet gevolgd worden. De schaal van het project van de NV Brabo is wel degelijk verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Met de bewering dat er in casu sprake zou zijn van één langgerekte bouwblok van +/- 67 meter – waarbij de gehele voorgevel zal dichtgebouwd worden – gaat de PSA toch wel zeer kort door de bocht. Deze bewering van de PSA gaat immers niet op om volgende redenen:

Het ontwerp van de NV Brabo voorziet in een gebouw met een zeer gedifferentieerd uiterlijk. Het appartementsgebouw bestaat uit verschillende gebouvvolumes, met een onderscheiden kroonlijsthoogte, verschillend materiaalgebruik en een uiteenlopende bouwlijn.

De verschillende bouwdelen hebben een eigen architectuur, waardoor er geen eenvormige doorlopende monoliete blok voorzien wordt, zoals de PSA lijkt te betogen:

[foto's]

Door de opdeling van de meergezinswoning in verschillende bouwdelen aan de hand van architecturale accenten en verschillend materiaalgebruik, wordt het eigen karakter van de straat – bestaande uit een gedifferentieerde bebouwing – overgenomen in het project van de vergunningsaanvrager.

Het project van de NV Brabo is gelegen in de draai van de straat, waardoor de voorgevellengte nogmaals wordt opgedeeld.

Het project van de NV Brabo voorziet in twee doorkijken van de straat naar de vijver, om de aanwezigheid van de vijver meer zichtbaar te maken in het straatbeeld.

Dit is een enorme verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Door de aanwezigheid van de bijgebouwen en de tuinafsluiting is er nu immers geen rechtstreeks zicht vanuit de Rijkenhoek naar de vijver:

[foto]

Het project van de NV Brabo is daarenboven geenszins te grootschalig ten opzichte van de onmiddellijke omgeving.

Het voorgenomen appartementsgebouw van de NV Brabo sluit probleemloos aan op de naastgelegen nieuwbouwwoningen aan de Rijkenhoek 42 – 46. Deze bestaande meergezinswoningen zijn identiek qua bestemming en omvang. Daarenboven is ook in deze gebouwen een ondergrondse parking voorzien:

[foto]

Dat het project van de NV Brabo probleemloos aansluit op de bestaande meergezinswoning aan de Rijkenhoek 42 – 44 blijkt uit volgende elementen:

het bestaande project bevat 9 appartementen op een perceel met een oppervlakte van 893 m², waarbij 480 m² bebouwd is;

het project van de NV Brabo bevat 20 appartementen op een perceel met een oppervlakte van 2.571 m², waarbij 856,45 m² zal bebouwd worden.

Met het project geeft de NV Brabo aldus een kwalitatieve invulling tussen twee reeds gerealiseerde meergezinswoningen aan de linkerzijde en de aanwezige lintbebouwing aan de rechterzijde van het project, op een perceel dat thans braakliggend is.

Wanneer de PSA stelt dat de omgeving van het project van de NV Brabo een woongebied is met een culturele, historische en esthetische waarde, heeft zij opnieuw niet alle feitelijke elementen van het dossier in ogenschouw genomen.

*De culturele, historische en esthetische waarde van de Rijkenhoek is op de dag van vandaag verwaarloosbaar. De onmiddellijke omgeving van het project wordt gekenmerkt door nieuwbouwappartementen, waarmee het project van de NV Brabo mee in overeenstemming is. De NV Brabo verwijst hiervoor naar haar foto's opgenomen onder randnummer **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..***

Ook wat de dakbasis betreft, wordt niet afgeweken van de bestaande bouwprofielen in de omgeving:

Aan de linkerzijde van het project is de kroonlijst even hoog als de naastgelegen meergezinswoning:

[foto]

Aan de rechterzijde probeert de vergunningsaanvrager met haar project in de mate van het mogelijke aan te sluiten op de woning aan de Rijkenhoek 16. De kroonlijst hier wordt op een hoogte geplaatst tussen de kroonlijst van de Rijkenhoek 16 en de rest van het project, zodat een graduele overgang wordt gecreëerd naar de lagere bestaande woning:

[foto]

Het bouwprofiel van de woning Rijkenhoek nr. 16 – één bouwlaag met een schuin dak – is echter zelf een uitzondering in de straat.

Dat de kroonlijsthoogtes van de verschillende bouwdelen in overeenstemming zijn met de bestaande kroonlijsthoogtes van de andere bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving (die bovendien zeer divers zijn), blijkt ook uit de onderstaande foto's, die de NV Brabo reeds voegde bij haar nota van 20 september 2017:

[foto's]

De schaal van het project van de NV Brabo is wel degelijk in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving ter plaatse.

Aangaande de densiteit van het project

De door de NV Brabo vooropgestelde densiteit is wel degelijk in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. Hierbij dient benadrukt te worden dat de gemeente Bornem zelf in haar bestreden besluit oordeelt dat het project van de vergunningsaanvrager gelegen is in de kern van de gemeente Bornem. In een kern kan vanzelfsprekend een hogere densiteit worden toegelaten dan in een buitengebied.

Dat de Rijkenhoek wel degelijk een centrumgebied is, kan ook worden afgeleid uit volgende elementen:

*het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Bornem stelt letterlijk over het Mannenwiel, dat deze aansluit bij de dorpskern van Bornem-Centrum (stuk **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** – bijlage 10);*

Het perceel is op nog geen 100 meter van de hoofdstraat van Bornem gelegen;

Het perceel is gelegen vlakbij de Sint-Jozefkliniek te Bornem, wat per definitie een centrumfunctie uitmaakt;

[foto]

Uit een vergelijking van de voorgaande vergunde en gebouwde projecten van de NV Brabo in de gemeente Bornem, is het daarenboven duidelijk dat het project van de NV Brabo overeenstemt met de densiteit die zelfs in de randkern van de gemeente Bornem kan aanvaard worden:

*In de buitenrand van Bornem – gelegen te Grootheide 131 - 133 – 135 en Bareldreef 117 – werd een project vergund en uitgevoerd met een densiteit van 68 woningen/ha; (stuk **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** – bijlage 11)*

*In het centrum van Bornem – gelegen te Kapelstraat 97 – 99 en Puursesteenweg 29 – 31 – werd een project met een densiteit van 153 woningen/ha vergund (stuk **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** – bijlage 12).*

Een project met een densiteit van 86 woningen/ha is gelet op het voorgaande zelfs inpasbaar in een overgangsgebied tussen het centrum van de gemeente Bornem en de buitenrand van Bornem. Zoals hierboven reeds verduidelijkt, is het project van de NV Brabo evenwel in de dorpskern van Bornem gelegen.

Daarenboven is de densiteit van de naastgelegen meergezinswoning te Rijkenhoek 42 – 44 vergelijkbaar met deze van het project van de NV Brabo:

het bestaande project bevat 9 appartementen op een perceel met een oppervlakte van 893 m², waarbij 480 m² bebouwd is;
het project van de NV Brabo voorziet 20 appartementen op een perceel met een oppervlakte van 2.571 m², waarbij 856,45 m² zal bebouwd worden.

De verwerende partij heeft de hierboven omschreven algemene principes geschonden

In casu is de verwerende partij op een kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit gekomen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Wat de schaal van het project betreft, kan nergens uit het bestreden besluit worden afgeleid dat de verwerende partij rekening gehouden heeft met de door de verzoekende partij aangevoerde belangrijke én concrete elementen. Nochtans zijn er in casu een aantal belangrijke feitelijke gegevens, waarmee de verwerende partij – als zorgvuldig handelend bestuur – rekening moest houden:

er is geen sprake van een “langgerekte, monoliete” bouwblok, nu de meergezinswoning aan de hand van architecturale accenten en verschillend materieelgebruik werd opgedeeld, waardoor het eigen karakter van de straat – bestaande uit een gedifferentieerde bebouwing – wordt overgenomen in het project van de vergunningsaanvrager;

het project voorziet net in een verbetering van de bestaande situatie, nl. door het afbreken van de bestaande gebouwen, waardoor opnieuw rechtstreeks zicht naar de vijver mogelijk is vanuit de Rijkenhoek;

het project is niet te grootschalig t.a.v. de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij verwees hiervoor naar de bestaande meergezinswoning te Rijkenhoek 42 – 46;

het project sluit wat de dakbasis betreft aan op de onmiddellijke omgeving, onder meer door een graduele overgang naar de woning aan de Rijkenhoek 16;

de kroonlijsthoogtes van de verschillende bouwdelen zijn in overeenstemming met de bestaande kroonlijsthoogtes van de andere bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving (die bovendien zeer divers zijn). Hiervan voegde de verzoekende partij een heel aantal foto's.

De verwerende partij heeft deze elementen op geen enkel moment betrokken in haar besluitvorming. In haar besluitvorming zegt de verwerende partij helemaal niets over de “onmiddellijke omgeving” en staart zij zich blind op de woning te Rijkenhoek 16 – NB een atypische woning in het straatbeeld. Nochtans is de onmiddellijke omgeving – dus ook zeker de nieuwbouwwoning te Rijkenhoek 42 – 46 en de andere woningen in de buurt van de projectzone – bepalend voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing heeft bijzonder weinig – tot zelfs geen – aandacht voor de relevante elementen van de goede ruimtelijke ordening, opgeworpen door de verzoekende partij. Hierdoor ontbreekt iedere concrete en precieze motivering.

De beoordeling en de motivering van de verwerende partij inzake het aspect “schaal” volstaat niet in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO en de voornoemde beginselen van behoorlijk bestuur, te meer daar uit de concrete feitelijke gegevens –

waarmee de verwerende partij klaarblijkelijk **geen rekening** heeft gehouden – blijkt dat het project van de NV Brabo qua schaal wel degelijk aansluit op haar onmiddellijke omgeving.

Ook wat de dichtheid van het project betreft, heeft de verwerende partij geen correcte beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Vooreerst is de verwerende partij vertrokken van een **verkeerde feitenvinding**: de Rijkshoek is centrumgebied; (stuk **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** – bijlage 10) het project stemt qua dichtheid overeen met de dichtheid die in de kern van de gemeente Bornem kan aanvaard worden (stuk **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** – bijlage 11 en bijlage 12). De dichtheid is vergelijkbaar met de onmiddellijk naastgelegen meergezinswoning te Rijkshoek 42 – 44.

Alleen hierdoor al ligt er in casu een schending voor van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Daarenboven heeft de verwerende partij de door de verzoekende partij aangevoerde gegevens niet betrokken in haar beoordeling, waardoor deze niet gesteund is op draagkrachtige motieven. Ook de Formele Motiveringswet is geschonden, nu de verwerende partij zelfs volledig heeft nagelaten om te antwoorden op de argumentatie van de verzoekende partij.

Opnieuw heeft de verwerende partij geen correcte beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het is ondenkbaar dat een ander – zorgvuldig handelend bestuur – geplaatst in dezelfde omstandigheden tot deze beslissing zou zijn gekomen. De verwerende partij is compleet voorbij gegaan aan het bepalende element ter beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, i.e. de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij heeft geen enkele aandacht besteed aan de bestaande meergezinswoning te Rijkshoek 42 – 44, die nochtans van doorslaggevend belang was om de mogelijke dichtheid van het project te beoordelen.

In casu is de Deputatie van de Provincie Antwerpen op een kennelijk onredelijke wijze – zonder in concreto rekening te houden met de feitelijke en concrete omstandigheden in de onmiddellijke omgeving van de projectzone – tot haar besluit gekomen dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Het bestreden besluit is dan ook strijdig met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO – de aanvraag had immers niet geweigerd mogen worden overeenkomstig deze bepaling –, de Formele Motiveringswet, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Huidig middel is enkel relevant in de mate dat elke van de ingeroepen middelen gegrond zou worden bevonden (zie hoger, "opmerking over de vier middelen samen").

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een zekere appreciatiebevoegdheid. Er is maar sprake van een onwettigheid indien de overheid deze beoordelingsruimte kennelijk heeft overschreden, nl. als een

normale, zorgvuldige overheid in dezelfde omstandigheden redelijkerwijze niet tot deze beoordeling kon komen.

In casu oordeelde verweerder - samengevat - dat het gebouw te grootschalig voorkomt ten opzichte van de in de omgeving bestaande toestand en dat de bouwdichtheid van de projectzone de densiteit van de omgeving op onverantwoorde wijze overstijgt. Daartoe werd volgende motivering opgenomen in de vergunningsbeslissing (onderlijning toegevoegd):

...

De motivering omvat de nodige concrete elementen ter onderbouwing van de beoordeling. Deze elementen zijn uiteraard niet enkel op zich te beschouwen, maar ook in hun geheel.

De kritiek van verzoekers blijkt loutere opportunistiekritiek te zijn, zonder het onjuist of onredelijk karakter van de beoordeling zoals gemaakt door verweerder aan te tonen.

De beslissing stelt wel degelijk correct dat de aanvraag voorziet in een bebouwing van de site over de volledige lengte zodat één doorlopende bebouwing van +/- 67 meter lang ontstaat. Dat er een doorsteek op het gelijkvloerse niveau wordt voorzien, doet geen afbreuk aan het ononderbroken karakter van de bebouwing.

De meerwaarde van de doorkijk zoals ze in casu werd voorzien, wordt in de beslissing overigens terecht in vraag gesteld. Verzoekster weerlegt de motivering op dat punt niet.

De afwisseling die werd voorzien in de gevel - het "gedifferentieerd uiterlijk" - zorgt er niet voor dat de bebouwing als dusdanig wordt onderbroken en een opening in het straatbeeld geeft.

Het gaat om een ononderbroken project over een lengte van +/- 67 meter dat het straatbeeld zal tekenen en bepalen.

Het geheel is ontegensprekelijk een grootschalig project dat ongekend en vreemd is aan deze omgeving, zeker in vergelijking met de huidige toestand, waarvan het behoud in principeel voorop staat. Het één en ander mag blijken uit onderstaande foto's van de bestaande toestand (googlemaps).

[foto's]

De verzoekster verwijst naar andere bebouwing in de straat bij wijze van referentie, maar geen van de door haar aangehaalde voorbeelden kent een omvang en schaal als het door haar aangevraagde project:

- Zo verwijst verzoekster naar de bebouwing Rijkenhoek 42-46. De vergelijking gaat helemaal niet op. Het betreft een project met 9 appartementen terwijl het project van verzoekster er 20 voorziet. De context en inpassing is ook volledig anders. Het is een halfopen bebouwing dat uitdrukkelijk een relatie maakt met het achterliggende wiel en openheid in de straat creëert:*

[foto]

- Wat betreft de maximalisatie ingevolge de brede dakbasis stelt verzoekster dat dit zou overeenkomen met de bestaande bebouwing in de omgeving, maar daartoe haalt zij niet de lengte van de dakbasis, maar de kroonlijsthoogtes in de omgeving aan. Dat zijn twee verschillende zaken. Zij faalt hier dan ook in haar bewijslast.*

- *De aanwezige bouwhoogtes in de straat zijn gevarieerd en worden niet op een vergelijkbare manier doorgetrokken over een dergelijke lengte. Dat blijkt overigens ook uit de foto's die verzoekster zelf opneemt in haar verzoekschrift op p. 62, m.b.t. Rijkenhoek 15-27 (zie ook de foto hierboven). Daaruit blijkt dat in de straat wel degelijk nog andere woningen met één verdieping onder een zadeldak voorkomen.*

Verweerster heeft binnen de beoordelingsmarge waarover zij beschikte correct geoordeeld dat het project te grootschalig is ten opzichte van de in de omgeving bestaande toestand. De impact op de straat kan niet ontkend worden.

Verzoekster meent dat het project "in de mate van het mogelijke" wel degelijk zou aansluiten op de woning aan de Rijkenhoek 16. Zij stelt ook dat deze woning aan nr. 16 zelf een uitzondering in de straat zou vormen.

Daarbij weerlegt zij de opgegeven motivering - dat het haast onmogelijk wordt om in de toekomst een goede overgang tussen deze panden te voorzien - niet. Integendeel lijkt zij te menen dat de bestaande woning aan Rijkenhoek 16 geen referentiepunt zou mogen vormen. Daarmee plaatst zij zich ten onrechte in de plaats van de vergunningverlenende overheid. Het is niet kennelijk onredelijk, zeker niet in CHE-gebied, om een goede overgang met deze bestaande bebouwing te vereisen.

Het staat bijgevolg buiten kijf dat de door verzoekster beoogde verandering een al te grote ruimtelijke impact heeft op de bestaande omgeving, hier niet in past, noch op aansluit en aldus in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekster meent nog dat verweerster is uitgegaan van een verkeerde feitenvinding omdat de Rijkenhoek zou moeten worden aanzien als centrumgebied en het project qua densiteit aanvaardbaar is in kerngebied.

Zij verwijst daartoe naar een pagina uit de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bornem waarin de aanwezige visvijvers in de Scheldevallei worden opgesomd (zie stuk 25b - 10), waaronder het Mannewiel. In die opsomming wordt vermeld: "sluit aan bij Bornem-centrum". Het gaat dus om een visvijver die aansluit bij het centrum van Bornem. Het spreekt voor zich dat daaruit niet volgt dat verweerster de Rijkenhoek in het kader van de vergunningverlening moet aanzien als kerngebied waarin een bepaalde woondichtheid behaald moet worden.

Verweerster heeft zich op een correcte en genuanceerde manier rekenschap gegeven van de omgeving in het kader van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, daarbij rekening houdend met de ligging aansluitend bij de kern van Bornem, waar zij het volgende heeft overwogen:

...

Deze afweging is correct en draagkrachtig.

..."

3.

De tussenkomende partijen voeren tegen het vierde middel volgende argumentatie aan :

“ ...

De verwerende partij is terecht van oordeel dat het desbetreffend woonproject niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en heeft dit oordeel, na grondig onderzoek en opnieuw in lijn met haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, op een afdoende wijze gemotiveerd in haar bestreden besluit.

§1 . DE SCHAAL VAN HET PROJECT IS ONAANVAARDBAAR

34. *Inzake de schaal van het project oordeelde de verwerende partij het volgende: [stuk 1 p. 16-17]*

...

Een vergunningverlenende overheid beschikt over een discretionaire bevoegdheid om te oordelen of een project qua omvang al dan niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De beoordelingsbevoegdheid van Uw Raad is ter zake beperkt. Uw Raad oordeelde:

...

Uit het bestreden besluit blijkt duidelijk dat verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in haar omgeving op een kennelijk redelijk wijze heeft uitgevoerd en haar argumenten ter zake duidelijk heeft gemotiveerd. Verzoekende partij slaagt er niet in het tegendeel aan te tonen.

Daar waar de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd, kan dit standpunt absoluut niet worden gevolgd. In casu heeft de verwerende partij rekening gehouden met verschillende elementen, onder meer:

de gevelbreedte;

de lengte en hoogte van het gebouw;

de toekomstige inkijk op de vijver Mannenwiel;

– de dakbasis van het project;

– de relatie met aangrenzende percelen;

de bestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde';

Elementen waarvan verzoekende partij geenszins aantoonst dat geen enkele andere overheid in dezelfde positie geplaatst een gelijkaardige beslissing zou nemen.

Ten aanzien van de gevelbreedte werd zeer duidelijk gesteld dat één onafgebroken gevelbreedte van 67 meter niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving die juist bestaat uit halfopen eengezinswoningen en kleine rijhuizen. Het gegeven dat de gevel van het project een gevarieerd uiterlijk heeft, laat dit bovenstaande onverlet. Het project wordt onvoldoende doorbroken. De kleine gelijkvloerse inkijken die worden voorzien in de gevel, zijn onafdoende om de aanwezigheid van de vijver Mannenwiel daadwerkelijk zichtbaar te maken in de omgeving. Dit betreft geen onredelijk standpunt.

Het project omvat 20 appartementen met 4 duplexappartementen. Deze worden allen ondergebracht in de meergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen met een zadeldak. De onmiddellijke omgeving bestaat evenwel uit hoofdzakelijk éengezinswoningen met een á twee bouwlagen en een zadeldak. Het project springt dus qua grootte, hoogte en omvang uit in de omgeving. De verwijzing naar andere meergezinswoningen in de straat Rijkenhoek is onzinnig daar deze qua omvang volstrekt onvergelijkbaar zijn met de omvang van dit

project. Ze veranderen niets aan het feit dat onderhavig woonproject te grootschalig is zowel qua aantal alsook qua omvang gelet op de omgeving. Dit aspect is afdoende gemotiveerd in het bestreden beschuit en zeker niet kennelijk onredelijk.

Ook voorziet het project geen harmonieuze overgang tussen de toekomstige meergezinswoning en de rechtsaanpalende woning, de woning van vijfde tussenkomende partij. De rechtsaanpalende woning heeft slechts één bouwlaag en een zadeldak. De aangevraagde meergezinswoning voorziet in twee bouwlagen en een schuin dak. Hierdoor oordeelde de verwerende partij terecht dat de bestaande rechtsaanpalende woning hierdoor wordt verdrongen en in de toekomst enkel zal moeten worden gesloopt. Hiermee verdwijnt verder de typische culturele en historische waarde van dit gebied.

Rechtsaanpalend perceel

[foto]

Aan de hand van al deze elementen werd duidelijk aangegeven waarom de verwerende partij van oordeel is dat het project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de bestaande omgeving. Er is hier dan ook absoluut geen sprake van een onredelijke of onzorgvuldige beslissing in hoofde van de verwerende partij. Eén en ander werd reeds eerder door Uw Raad bevestigd in de procedure die aanleiding gaf tot het hierna vermelde arrest: RvVb/A/1516/0871 van 29 maart 2016.

§2. DE DENSITEIT VAN HET PROJECT IS ONAANVAARDBAAR

Inzake de densiteit van het project ten opzichte van de onmiddellijke omgeving, oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende: [stuk 1, p. 17]

...

Verzoekende partij is van oordeel dat bovenstaande beoordeling onredelijk is daar het is gebaseerd op een verkeerde feitenvinding. Verzoekende partij meent immers dat de straat Rijkenhoek kan worden gelijkgesteld aan centrumgebied waar de toegelaten densiteit hoger ligt dan in het buitengebied.

Eén en ander strookt opnieuw niet met de realiteit. Vooreerst stelt de verwerende partij uitdrukkelijk dat het project gelegen is in een omgeving dat kan worden gekenmerkt als een uitloper van de kern (van de gemeente Bornem). Verder heeft de verwerende partij gekeken naar de bestaande omgeving, waarbij zij vaststelt dat zulke hoge densiteit van 86 woningen per hectare niet voorkomt, hetgeen ook overeenstemt met de realiteit.

Bij het bekijken van onderstaande kaart, kan duidelijk worden berekend dat de gemiddelde woondensiteit in de relevante omgeving van het project circa 23 wooneenheden per 1.13 hectare bedraagt. Dit komt neer op 20,3 wooneenheden per hectare. Waar verzoekende partij meent dat een woondensiteit van 86 woningen per hectare wenselijk is gelet op de nabijheid bij de kern van de gemeente Bornem, vergeten zij hierbij kennelijk rekening te houden met de onmiddellijke omgeving dewelke zulke hoge woondensiteit niet kent. Tevens is de vergelijking tussen andere projecten in verschillende buurten irrelevant.

[afbeelding]

Het oordeel van de verwerende partij dat het project te grootschalig en te dicht is, is dan ook terecht gelet op de relevante bestaande omgeving. Dit oordeel werd tevens afdoende gemotiveerd in het bestreden besluit.

...

4.

De verzoekende partij repliceert :

“ ...

De weerlegging van de repliek van de verwerende partij

Dat Uw Raad slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft m.b.t. de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening, doet geen afbreuk aan de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, ontbreekt in casu iedere concreet en precies onderzoek door de verwerende partij.

*Dit volgt ontegensprekelijk uit het feit dat de verwerende partij het (**voor het eerst**) in haar antwoordnota nodig vond om een concrete (doch foutief) onderzoek van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving te maken.*

*Met deze post factum motivering kan Uw Raad vanzelfsprekend opnieuw **geen** rekening houden. Bovendien is deze post factum motivering feitelijk incorrect en getuigt dit opnieuw van een verkeerde en onzorgvuldige feitenvinding door de verwerende partij.*

*Zo is het bv. kennelijk onredelijk dat de verwerende partij thans stelt dat de “bebouwing 42 – 46 qua schaal en omvang niet kan vergeleken worden met het aangevraagde project”, terwijl het bestaande project net **een veel hogere dichtheid** heeft (zie: randnummer **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).*

Voor het overige kan de verzoekende partij volstaan met een herneming van haar uitvoerige uiteenzetting onder punt 0.

De weerlegging van de repliek van de tussenkomende partijen

De verzoekende partij kan volstaan met een herneming van haar uitvoerige uiteenzetting onder punt 0.

*Ook de tussenkomende partijen overtuigen niet wanneer zij eerst zeggen dat de Deputatie een correcte beoordeling heeft gemaakt, maar dat zij het vervolgens nog nodig vinden om deze “correcte beoordeling” aan te vullen met nieuwe redengeving, die daarenboven (bv. wat de nieuwbouwwoningen betreft – zie: randnummer **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) feitelijk niet correct is.*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel betwist de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de in de bestreden beslissing opgenomen weigeringsmotieven met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde.

2.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. 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 wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

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

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende motivering in verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“... ”

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande 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.

Omgeving

De aanvraag is gelegen langs de Rijkenhoek. De Rijkenhoek maakt een eigenlijke annex aan de N159 (Temsesteenweg) en sluit hier vervolgens ook opnieuw op aan. De Rijkenhoek kronkelt mee rond het Mannenwiel. De straat heeft aan de zijde van het Mannenwiel een lage bebouwingsgraad. De overzijde van de straat wordt dan weer gekenmerkt door aaneengesloten en halfopen bebouwing. De aanpalende bebouwing links bestaat uit een meergezinswoning met 2 bouwlagen onder zadeldak. Rechts bestaat de bebouwing uit een arbeiderswoning in gesloten verband bestaande uit een gelijkvloers en zadeldak.

Op het terrein is een hoeve en een schuur aanwezig die voorkomen op de Vlaamse inventaris van het Onroerend Erfgoed. Deze constructies worden allen afgebroken.

De aanvraag paalt aan de 'groene poort' naar Bornem die gevormd wordt door de Mannenwiel.

Toelichting

Louter functioneel is het project inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag heeft een woonfunctie en is inpasbaar in de woonomgeving in de kern van Bornem.

De schaal van het project overstijgt de omgeving.

De aanvraag voorziet in 1 langgerekt bouwblok waarbij in totaal 20 woonentiteiten en 27 autostalplaatsen en 2 kortparkeerplaatsen worden voorzien. Het perceel maakt echter de overgang tussen het groene gebied 'Mannenwiel' en de kern van Bornem.

De locatie leent zich bijgevolg tot een overgangproject tussen deze twee zones. Het project voorziet echter een breuk van de zachtste zone naar een verhoogde dichtheid van de naastliggende harde zone (woongebied).

Het bouwblok varieert in nokhoogtes van 11,14 meter tot 12,65 meter. Kroonlijsthoogtes variëren van 6,64m tot 8,80 meter in het centrale volume. Achteraan komt er zelfs een kroonlijsthoogte van 11,90m voor met plat dak.

Het bouwblok kent een te grote dichtheid door de gehele voorgevelbreedte dicht te bouwen en de gehele straat af te sluiten van het achterliggende Mannenwiel. In total voorziet het project in een gevelbreedte van +/- 67 meter. Dit is uitzonderlijk veel gelet op woonerf karakter van de straat en gelet op de schaal van de overige bebouwing in de directe

omgeving. Deze grootschaligheid komt nergens voor in deze omgeving (tenzij uit een historische context zoals bv. de school).

Door de voorziene hoogte en de voorziene breedte komt het gebouw te grootschalig over ten opzichte van de in omgeving bestaande toestand. Zoals reeds hoger geoordeeld is het goed bovendien gelegen in een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde. De bestaande gebouwen zorgden in de straat voor een soort rustpunt terwijl er nu overal een gevel wordt voorzien van minstens 2 bouwlagen en een riant zadeldak.

De gevel wordt op geen enkel ogenblik onderbroken over alle bouwlagen. Enkel in de draai van de straat wordt er op het perceel een gelijkvloerse doorkijk voorzien waar echter ook 2 kortparkeerplaatsen worden voorzien waardoor, wanneer hier wagens gestald staan, er van enige doorkijk ook niets zal overblijven.

De dakbasis van de middelste volumes bedraagt 14 meter. Deze bouwdiepte voor het voorzien van een schuin dak is niet bestaande in de omgeving. Een schuin dak kent in deze omgeving steeds een basis tussen 8 en 10 meter waardoor de schaal van de aanvraag te groot is gelet op de omgeving ervan. Door deze diepte te voorzien kan men in de schuine daklaag duplexappartementen voorzien wat het geheel ook maximaliseert aangezien er dan ook terrassen en grote erkers noodzakelijk zijn in deze daklaag.

Ten aanzien van de rechtsaanpalende woning wordt er geen harmonieuze overgang voorzien. Er wordt aangesloten met 2 bouwlagen en schuin dak tegen een gebouw met enkel een gelijkvloers en zadeldak. Door deze ingreep is het ook in de toekomst haast onmogelijk om nog een goede overgang tussen beide panden te voorzien aangezien de bestaande woning een hoog gelijkvloers heeft en er dus nooit aansluiting kan gevonden worden bij de nieuw ontworpen kroonlijsthoogte en/of nokhoogte, tenzij ook deze woning volledig wordt gesloopt en wederom het cultuurhistorische karakter van de straat verder teniet wordt gedaan.

De bouwdichtheid van de projectzone overstijgt de densiteit van de omgeving op onverantwoorde wijze.

De densiteit van het project komt neer op +/- 86 woningen per hectare. Deze densiteit komt nergens voor in de directe omgeving van de aanvraag. Dergelijke dichtheden komen niet voor in de omgeving, een uitloper van de kern.

Er wordt gestreefd naar verdichting in de kernen om de buitengebieden te vrijwaren en open te kunnen houden. Dergelijke verdichting dient echter te gebeuren in die mate dat zij inpasbaar blijft in de omgeving waarin zij wordt ingeplant.

Voorliggend project voorziet echter een danige schaalbreuk t.o.v. de omliggende bebouwing dat de nieuwe densiteit niet aanvaard kan worden.

...

4.1.

Wat de schaal van het project betreft, voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij op een kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen omdat uit de bestreden beslissing niet afgeleid kan worden dat werd rekening gehouden met de door de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure aangevoerde elementen.

De verzoekende partij die aanvoert dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt, moet aantonen dat de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of onredelijk is.

Door louter te wijzen op de eigen beroepsargumentatie zoals ontwikkeld in de administratieve beroepsprocedure en die een andersluidend standpunt innemen dan de motieven opgenomen in de bestreden beslissing, toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij een kennelijk onredelijk dan wel kennelijk onzorgvuldig beslissing heeft genomen, of dat zij zich op foutieve gegevens heeft gesteund. Het is niet de taak van de Raad om beide documenten te onderzoeken op een gebeurlijke schending van de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen en beginselen.

4.2

De verzoekende partij toont door te wijzen op de opdeling van de voorgevel van de meergezinswoning aan de hand architecturale accenten en verschillend materiaalgebruik niet aan dat de vaststelling in de bestreden beslissing dat er sprake is van een langgerekt bouwblok met een gevelbreedte van ongeveer 67 meter foutief of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij toont door te wijzen op het herwonnen rechtstreeks zicht naar het de vijver vanuit de Rijkenhoek evenmin aan dat dat het voorliggende project een verbetering vormt van de bestaande situatie. De Raad stelt vast dat dit rechtstreeks zicht in de bestreden beslissing genuanceerd wordt door te stellen dat de gelijkvloerse doorkijk wegvalt indien op de kortparkeerplaatsen wagens geparkeerd zijn.

In zoverre de verzoekende partij van mening is dat het project niet te grootschalig is ten opzichte van de omliggende omgeving, betreft dat louter opportuiniteitskritiek. De vergelijking met het pand gelegen te Rijkenhoek 42 – 46 gaat niet op omdat deze meergezinswoning minder dan de helft van de appartementen van het voorgestelde project bevat, zijnde negen appartementen. De verzoekende partij kan niet gevold worden wanneer zij stellen dat de dakbasis aansluit op de onmiddellijke omgeving, onder meer door de graduele overgang naar de woning aan Rijkenhoek 16.

De kennelijk onredelijkheid van de feitelijke appreciatie van de verwerende partij dat er geen harmonieuze overgang is tussen een meergezinswoning bestaande uit twee bouwlagen met schuin dak aangesloten op een woning met één bouwlaag en schuin dak wordt door de verzoekende partij niet aangetoond omdat zij meent dat er sprake is van een graduele overgang. De verzoekende partij uit daarnaast geen kritiek op de overweging uit de bestreden beslissing dat een dakbasis van 14 m waarop het schuin dak rust, onbestaande is in de onmiddellijke omgeving.

In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de kroonlijsthoogtes variëren van 6,64 m tot 8,80 m in het centrale volume en 11,90 m bedraagt ter hoogte van het plat dak. Nog daargelaten hoe louter aan de hand van fotomateriaal de verzoekende partij zou kunnen aantonen dat dergelijke kroonlijsthoogtes in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving gelet op het ontbreken van concrete cijfermatige gegevens, komt de verzoekende partij hoe dan ook niet verder dan het louter poneren van een tegengestelde visie. Dit volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

5.

Wat het aspect ‘densiteit’ betreft, stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij vertrokken is van een verkeerde feitenvinding omdat de Rijkenhoek gelegen is in centrumgebied en het project

qua densiteit overeenstemt met de densiteit in de kern van de gemeente Bornem en de onmiddellijk naastgelegen woning (Rijkenhoek 42 – 44). Opnieuw verwijst de verzoekende partij aldus naar haar beroepsargumentatie en geeft aan dat iedere beoordeling die hier geen rekening mee houdt, niet draagkrachtig is.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zelf niet aantoont waarom een uitloper van de kern, waarin volgens de verwerende partij geen dergelijke densiteit voorkomt als in het voorgesteld project, een dergelijke verdichtingsgraad niet wenselijk is. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bevestigt net de overweging in de bestreden beslissing dat het gebied waar het project gelegen is, een uitloper is van en dus aansluit bij de kern. Uit de aanwezigheid van de hoofdstraat van een gemeente en een ziekenhuis in de dichte omgeving van het project kan niet automatisch afgeleid worden dat het project in het kerngebied van Bornem gelegen is. Dit toont niet aan dat de verwerende partij zich op feitelijke onjuiste gegevens heeft gebaseerd in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Wat de naastgelegen meergezinswoning betreft, duidt de verzoekende partij niet aan wat de densiteit van de woning betreft, noch wat de verhouding met de rest van de onmiddellijke omgeving inhoudt.

Het middel wordt verworpen.

B. Overige middelen

De Raad heeft bij de beoordeling van het vierde middel vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de in de bestreden beslissing opgenomen beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, dan wel zou steunen op foute gegevens.

De onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening is een zelfstandig weigeringsmotief, dat op zich volstaat om de bestreden beslissing te schragen. De in de drie overige middelen vervatte kritiek moet bijgevolg aangeduid worden als kritiek op overtoollige motieven en dient derhalve verworpen te worden.

VIII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, met inbegrip van de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

2.

Aangezien de vordering van de verzoekende partij werd verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt te worden. Zij dient de kosten van het geding, zijnde de rolrechten die zij betaalde, zelf te dragen. Om dezelfde reden kan aan de verzoekende partij evenmin een rechtsplegingsvergoeding toegekend worden.

3.

De tussenkomenende partijen vragen om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partij.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partij kan moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat ze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eduard GOVAERTS en mevrouw Gerarda DE CUYPER is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk JANSEGGERS, mevrouw Hilde VAN BOOM, de heer Dirk ZOLDERMANS, mevrouw Maria-Helena GOSSELE en mevrouw Elisabeth MEYS is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij en wijst het meergevorderde af.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 500 euro, ten laste van de derde tot en met de zevende tussenkomende partij elk voor een vijfde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER