

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0646  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0230-A

Verzoekende partij	de heer <b>Koenraad VAN DEN BROECK</b>  vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomen de partij	de nv <b>TRICABO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, tussenkomen de partij en derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 27 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een gesloten bebouwing met vijf appartementen en vijftien garages na afbraak van de bestaande woning op een perceel gelegen te 2880 Bornem, Frans Van Haelenstraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 663 T.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 12 juni 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 februari 2019.

Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

### III. FEITEN

De tussenkomende 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 “bouwen van een gesloten bebouwing met vijf appartementen en vijftien garages na afbraak bestaande woning” op een perceel gelegen te 2880 Bornem, Frans Van Haelenstraat 59.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 maart 2017 tot en met 9 april 2017, dient de verzoekende partij een van de vijf bezwaarschriften in.

Telenet adviseert op 13 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 20 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Pidpa adviseert op 10 april 2017 gunstig.

Proximus adviseert op 13 april 2017 gunstig.

Hulpverleningszone Rivierland adviseert op 22 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Patrimonium adviseert op 8 juni 2017 stilzwijgend gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

***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 en woonuitbreidingsgebieden.*

*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.*

*Volgende verordeningen zijn specifiek van toepassing voor de aanvraag:*  
*Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening*

- opvangen van hemelwater en lozen van huishoudelijk afvalwater en het aansluiten van huishoudelijk afvalwater op de riolering (BID 24-08-2006)*
- inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten (BD 08-02-2007) Analyse parkeerverordening: de aanvraag voorziet 15 garages volgens de verordening mogen slechts 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.*

*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.*

*...*

*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 eengezinswoning.*

*De bouwplaats is gelegen langs de Frans Van Haelenstraat(HIN) in de dorpskern van Hingene met in de omgeving andere woningen, appartementen en handelszaken met een verscheidenheid aan vormen en typologieën.*

*De aanvraag omvat: bouwen van een gesloten bebouwing met 5 appartementen en 15 garages na afbraak bestaande woning.*

*Het betreft:*

*afmetingen appartementen: bouwdiepte gelijkvloers 17m, eerste verdieping 13m, dakbasis 9m, kroonlijsthoogte 6m, nokhoogte 10,5m, materialen: witte sierpleister en zwarte pannen, 15 garages (plat dak) in witte sierpleister met een kroonlijsthoogte van 3m.*

*...*

*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 een gesloten bebouwing met 5 appartementen en 15 garages na afbraak bestaande woning, de goede ordening van het gebied in het gedrang, het gebouw Frans Van Haelenstraat nr. 61 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Wanneer de aanvraag wordt uitgevoerd zoals wordt weergegeven in het dossier betekent dit het verdwijnen van dit gebouw op termijn. Wij zijn van oordeel dat dit gebouw behouden dient te blijven. Het hoofdgebouw dient te worden uitgevoerd op de voorgevelbouwlijn van de bestaande woning. De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht.*

...

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 JUNI 2017 HET VOLGENDE:***

...

***Ongunstig voor het middelste gebouw met 6 garages, (afmetingen: 12,54m x 9,68m)  
Gunstig voor de overige gebouwen***

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

***-het hoofdgebouw dient te worden ingeplant op de voorgevelbouwlijn van het bestaande gebouw zodat er wordt aangestoten op het gebouw Frans Van Haelenstraat 61***

...

***- de garages kunnen enkel gebruikt worden als autostaanplaats***

..."

Tegen deze beslissing wordt administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij door de tussenkomende partij, de heer Maurits Van den Bossche, de heer Lucas Anné, de heer Karel Anné, de heer Hugo Spiessens en een gezamenlijk beroep van de verzoekende partij samen met de heer Marc De Kind, mevrouw Pegalia Bovijn, mevrouw Christine Campo, de heer Guido Maetens en mevrouw Hilde Caerels.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, op voorwaarde dat de constructies voorzien binnen de gewestplanbestemmingszone woonuitbreidingsgebied uit de aanvraag worden geschrapt.***

*Volgens het vastgesteld gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.*

...

*Enkel het woongebouw is duidelijk ingetekend binnen de gewestplanbestemmingszone woongebied.*

*Het eerste garagegebouw, voorzien voor 5 garages, is ingepland op tot op ca. 50 van de perceelsgrens met het openbaar domein. Zoals uit onderstaande kaart blijkt is de breedte van het woongebied langsheen de Frans Van Haelenstraat variërend. Ter hoogte van het betreffende perceel bedraagt deze slechts ca. 95 m. Hierbij is het bovendien duidelijk dat de overzijde van de straat een groter aandeel heeft in deze breedte dan de zijde van de projectsite.*

*Maar zelfs wanneer de breedte evenredig verdeeld zou worden blijft zij kleiner dan 50 m.*

*Deze diepte van de strook voor woongebied, moet bovendien gemeten worden van uit de as van de weg. Daardoor valt minstens een deel van deze constructie binnen de gewestplanbestemmingszone woonuitbreidingsgebied.*

*[afbeelding]*

*De 2 garagegebouwen voorzien voor 6 en 4 garages bevinden zich nog verder op het perceel en zijn telkens integraal gelegen in het woonuitbreidingsgebied.*

*Het woonuitbreidingsgebied waarbinnen de constructies zijn voorzien zijn niet geordend door een BPA, een RUP of verkaveling en zijn tot op heden nog niet volledig ontwikkeld. Dit wordt geïllustreerd op onderstaande kaart.*

*[afbeelding]*

*De voorliggende aanvraag betreft geen groepswoningbouwproject.*

*Bijgevolg moeten alle constructies en verhardingen naar deze constructies in deze bestemmingszone uit de aanvraag te worden geschrapt.*

*(...)*

***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.***

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimte.***

*De aanvraag voorziet in 15 garages, terwijl de verordening slechts toelaat dat 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.*

*Tabel 1 onder punt 3.2. Minimum- en maximaantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bepaald dat per appartement min. 1 en max. 2 autostalplaatsen mogen worden voorzien.*

*De aanvraag voorziet een meergezinswoning met 5 woongelegenheden. Bijgevolg moeten min. 5 en max. 10 autostalplaatsen te worden voorzien. De parkeerverordening voorziet geen afwijkingsmogelijkheden om meer plaatsen te voorzien.*

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

*...*

**9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK**

***De voorgevelbouwlijn van het aangevraagde is niet wenselijk op de projectsite.***

*De projectsite is gelegen langs de Frans Van Haelenstraat. Dit is een woonstraat in de kern van Hingene die, samen met de in de in het verlengde gelegen Hingenesteenweg en Koningin Astridlaan, de verbinding maakt tussen de N16 en de kern van Wintam.*

*De bebouwing langsheen deze straat omvat een woonlint, afgewisseld met de kleine handelszaken, waarbij bebouwing bestaat uit 1 of 2 woonlagen onder zadeldak. Uitzonderlijk komen ook platte en schilddaken voor. Er heerst geen standaard voorgevelbouwlijn langsheen deze straat. Eerder fluctueert de voorgevelbouwlijn per aaneengesloten woonblok.*

*De voorliggende aanvraag richt zich qua voorgevelbouwlijn echter tot bebouwing die minstens 2 percelen verder is opgericht, terwijl zij niet aansluit op de bestaande aanpalende woning die halfopen is opgericht en waartegen de te slopen bebouwing op het perceel aanwezig was.*

*Bovendien stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB) reeds meermaals in eerdere arresten dat bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag rekening gehouden moet worden met de nabije omgeving. Hierbij primeert de bestaande toestand van de directe aanpalende loten.*

*Het is dan ook niet verantwoord om de voorgevelbouwlijn te enten op een verder gelegen woningblok en niet op het aanpalende pand.*

***Het profiel van de aanvraag sluit niet aan bij de bestaande aanpalende halfopen bebouwing.***

*Minstens moet een nieuw project rekening houden met de morfologie van deze bestaande woning en hier op een architecturaal verantwoorde wijze op aansluiten.*

*Een aaneengesloten typologie is niet inpasbaar op de projectsite.*

*Het project voorziet een wachtmuur op de rechtse perceelsgrens achter de bestaande gemeenschappelijke muur van de rechtsaanpalende woning.*

*Ook op de linker perceelsgrens voorziet het project een wachtmuur. Dit linksaanpalend perceel is echter onbebouwd en is met ca. 16 m breedte voldoende ruim om een woning in open bebouwing op te richten.*

*Enkel een gezamenlijk project over beide percelen zou aaneengesloten bebouwing kunnen verantwoorden.*

***Er wordt op onverantwoorde wijze omgesprongen met de aanwezige oppervlakte.***

*Het perceel beschikt over 1 bruikbare tuinzone met een breedte van ca. 11,6 m tot max. 10 m diepte, achter het woongebouw. Achteraan het perceel is nog een onverharde zone aangeduid als tuin. Deze is echter enkel bereikbaar via een buiendeur van de huisvuilberging.*

*Voor het overige is het ruime perceel nagenoeg volledig verhard of bebouwd.*

*...*

Na de hoorzitting van 12 september 2017 verklaart de verwerende partij de beroepen op 14 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **9. BEOORDELING**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.*

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

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert het terrein van de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar warden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*Het woongebouw is duidelijk ingetekend binnen de gewestplanbestemmingszone woongebied.*

*Het eerste garagegebouw, voorzien voor 5 garages, is ingepland op tot op ca. 50 van de perceelsgrens met het openbaar domein. Zoals uit onderstaande kaart blijkt is de breedte van het woongebied langsheen de Frans Van Haelenstraat variërend. Ter hoogte van het betreffende perceel bedraagt deze slechts ca. 95 m. Hierbij is het bovendien duidelijk dat de overzijde van de straat een groter aandeel heeft in deze breedte dan de zijde van de projectsite.*

*Maar zelfs wanneer de breedte evenredig verdeeld zou worden blijft zij kleiner dan 50 m.*

*Deze diepte van de strook voor woongebied, moet bovendien gemeten worden vanuit de as van de weg. Daardoor valt minstens een deel van deze constructie binnen de gewestplanbestemmingszone woonuitbreidingsgebied.*

*[afbeelding]*

*De 2 garagegebouwen voorzien voor 6 en 4 garages bevinden zich nog verder op het perceel en zijn telkens integraal gelegen in het woonuitbreidingsgebied.*

*In zijn verslag neemt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) op dat het woonuitbreidingsgebied waarbinnen de constructies zijn voorzien, niet geordend werd door een BPA, een RUP of verkaveling en tot op heden nog niet volledig ontwikkeld is.*

*De deputatie volgt dit standpunt slechts gedeeltelijk. Het verslag van de PSA wordt bijgetreden voor zover wordt gesteld dat de voornoemde garagegebouwen minstens deels gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied.*

*Het betreft hier echter een woonuitbreidingsgebied dat reeds ruimschoots werd aangesneden. In het verslag van de PSA wordt een kaart toegevoegd waarop de niet ontwikkelde zones van dit woonuitbreidingsgebied zouden aangeduid zijn. Deze zones betreffen echter tuinzones van wel ontwikkelde loten en restpercelen.*

*Bijgevolg is residentiële bebouwing binnen deze gewestplanbestemmingszone wel vergunbaar en wordt geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemmingsvoorschriften.*

***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.***

***De aanvraag wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimte.***

*De aanvraag voorziet in 15 garages, terwijl de verordening slechts toelaat dat 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.*

*Tabel 1 onder punt 3.2. Minimum- en maximaal aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bepaalt dat per appartement min. 1 en max. 2 autostalplaatsen mogen worden voorzien.*

*De aanvraag voorziet een meergezinswoning met 5 woongelegenheden. Bijgevolg moeten min. 5 en max. 10 autostalplaatsen te worden voorzien.*

*De deputatie treedt hierover het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Bornem in haar vergunningsbeslissing van 27 juni 2017 bij. Deze legt de schrapping op van de middelste garageconstructie die plaats biedt aan 6 wagens. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeerverordening.*

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

...

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

*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.*

***De voorgevelbouwlijn van het aangevraagde is niet wenselijk op de projectsite.***



*De projectsite is gelegen langs de Frans Van Haelenstraat. Dit is een woonstraat in de kern van Hingene die, samen met de in de in het verlengde gelegen Hingenesteenweg en Koningin Astridlaan, de verbinding maakt tussen de N16 en de kern van Wintam.*

*De bebouwing langsheen deze straat omvat een woonlint, afgewisseld met kleine handelszaken, waarbij bebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwlagen onder zadeldak. Uitzonderlijk komen ook platte en schilddaken voor. Er heerst geen standaard voorgevelbouwlijn langsheen deze straat. Eerder fluctueert de voorgevelbouwlijn per aaneengesloten woningblok.*

*De voorliggende aanvraag richt zich qua voorgevelbouwlijn echter tot bebouwing die minstens 2 percelen verder is opgericht, terwijl zij niet aansluit op de bestaande aanpalende woning die halfopen is opgericht en waartegen de te slopen bebouwing op het perceel aanwezig was.*

*Bovendien stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB) reeds meermaals in eerdere arresten dat bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag rekening moet worden gehouden met de nabije omgeving. Hierbij primeert de bestaande toestand van de directe aanpalende loten.*

*Het is dan ook niet verantwoord om de voorgevelbouwlijn te enten op een verder gelegen woningblok en niet op het aanpalende pand.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in haar vergunningsbeslissing van 27 juni 2017 wordt dan ook bijgetreden en er wordt als voorwaarde opgelegd dat de voorgevelbouwlijn moet worden voorzien in het verlengde van de rechts aanpalende bebouwing.*

***De deputatie oordeelt dat een aaneengesloten typologie inpasbaar is op de projectsite.***

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar haaide in zijn verslag het volgende aan:*

*Het project voorziet een wachtmuur op de rechtse perceelsgrens achter de bestaande gemeenschappelijke muur van de rechtsaanpalende woning.*

*Ook op de linker perceelsgrens voorziet het project een wachtmuur. Dit linksaanpalend perceel is echter onbebouwd en is met ca. 16 m breedte voldoende ruim om een woning in open bebouwing op te richten.*

*Enkel een gezamenlijk project over beide percelen zou aaneengesloten bebouwing kunnen verantwoorden.*

*De advocaat van de aanvrager meldde tijdens de hoorzitting dat er reeds een project lopende was om aan te bouwen aan de linker wachtgevel van het perceel.*

*Aangezien er een duidelijke intentie is om op het links aanpalende perceel aaneengesloten te bouwen tegen de projectsite is een aaneengesloten bouwvorm op de projectsite verantwoord.*

***Mits schrapping van de middelste garageblok wordt op verantwoorde wijze omgesprongen met de aanwezige oppervlakte.***

*Het perceel beschikt over 1 bruikbare tuinzone met een breedte van ca. 11,6 m tot max. 10 m diepte, achter het woongebouw.*

*Het schrappen van het middelste garageblok maakt dat deze oppervlakte kan worden toegevoegd aan de tuinzone en de voorgestelde oppervlakte aan verharding aanzienlijk verminderd wordt.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 4.7.23, §1, eerste lid; 5.6.5 en 7.4.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) in samenhang gelezen met de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht.

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de aanvraag niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het woonuitbreidingsgebied. Zij stipt aan dat er geen beslissing van de overheid met betrekking tot de ordening van het gebied voorligt, noch dat er een principieel akkoord werd verkregen van de aanvrager om bebouwing binnen het woonuitbreidingsgebied mogelijk te maken. Evenmin is aangetoond dat het project wordt uitgevoerd in groepswoningbouw.

De verzoekende partij betwist de motivering uit de bestreden beslissing die stelt dat het betrokken woonuitbreidingsgebied reeds *“ruimschoots werd aangesneden”*, dat de niet ontwikkelde zones slechts tuinzones en restpercelen betreffen en dat *“thans de bebouwing binnen deze gewestplanbestemming wel vergunbaar is”* wegens schending met de materiële motiveringsplicht. Deze motivering vormt volgens de verzoekende partij net een bevestiging bij monde van de verwerende partij dat het gebied nog niet volledig geordend is. Via een luchtfoto weergegeven in het verzoekschrift, duidt de verzoekende partij op de nog niet ontwikkelde percelen.

De verzoekende partij zet voorts uiteen dat een individuele aanvraag, zoals *in casu*, niet strookt met de voorschriften opgenomen in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, noch met artikel 5.6.6 VCRO. Zij stipt aan dat een stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een miniem deel van het woonuitbreidingsgebied geen globale ordening kan teweegbrengen.

In een tweede middelonderdeel haalt de verzoekende partij aan dat uit de bestreden beslissing de motieven niet afgeleid kunnen worden op grond waarvan de verwerende partij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat de ordening van het woonuitbreidingsgebied betreft. De verzoekende partij wijst op de verstrengde motiveringsplicht die geldt in hoofde van de verwerende partij indien zij tot een ander besluit komt.

2.

De tussenkomenende partij betwist in haar schriftelijke uiteenzetting dat het betreffende woonuitbreidingsgebied nog niet quasi volledig ontwikkeld is, gelet op de ordening van de gemeente van het gebied ten behoeve van sociale woningbouw. Zij stipt aan dat het feit dat een paar kleinere zones binnen dit woonuitbreidingsgebied nog niet ontwikkeld zijn, geen afbreuk doet aan de conclusie dat het gebied volledig geordend is.

Zij haalt verder aan dat de gemeente Bornem aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het bouwen van een atelier in de zone woonuitbreidingsgebied en leidt hieruit af dat de gemeente in het verleden over de ordening van het gebied heeft beslist.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, leidt de tussenkomenende partij uit de motivering van de bestreden beslissing af dat de verwerende partij zorgvuldig en afdoende is afgeweken van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar. Zij leest in de bestreden beslissing dat de verwerende partij van mening is dat het woonuitbreidingsgebied wel degelijk ontwikkeld is en dat de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangeduide niet ontwikkelde zones slechts tuinzones van wel ontwikkelde percelen zijn. Tot slot stipt zij aan dat de verwerende partij niet verplicht is om het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar punt per punt te weerleggen.

3.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij dat er geen beslissing voorligt over de ordening van het woonuitbreidingsgebied. Het feit dat een groot deel van dit gebied in het verleden reeds werd geordend door middel van een verkavelingsvergunning voor sociale woningbouw is volgens de verzoekende partij irrelevant. Zij stipt aan dat de uitzondering van de groepswooningbouw in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit enkel betrekking heeft op de percelen die mee werden genomen in de ordening. Het betrokken perceel maakt daarvan geen deel uit.

De verzoekende partij verwijst naar de vernietiging van de Omzendbrief RO/2002/03 door de Raad van State om haar standpunt bij te zetten dat niet geordende percelen binnen een woonuitbreidingsgebied enkel ontwikkeld kunnen worden door middel van groepswooningbouw.

Wat het tweede onderdeel betreft, herhaalt de verzoekende partij dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen. Zij wijst erop dat de verwerende partij geen wettelijk grondslag vermeldt die de bebouwing van het betrokken perceel in woonuitbreidingsgebied mogelijk maakt, noch waarom zij met betrekking tot het gebrek aan ordening van het perceel zoals uiteengezet in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

## Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag beoogt de afbraak van de bestaande woning en het bouwen van een gesloten bebouwing met vijf appartementen en vijftien garages. Het wordt door partijen niet betwist dat het betrokken bouwperceel deels gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

2.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO beoordeeld te worden zowel naar de planologische overeenstemming als naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De formele motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen. De Raad kan in de beoordeling enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden en er kan geen rekening gehouden worden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

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 en redelijkheid moeten kunnen verantwoorden.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. Indien de verwerende partij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

3.1

Artikel 5.6.6, §1 en §2 VCRO bepaalt over de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden het volgende:

“ ...

*§ 1 In woonuitbreidingsgebieden [...] wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :*

*1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) en het project doorstaat de watertoets;*

*2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied;*

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

*Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op aanvragen van een sociale huisvestingsmaatschappij voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als enige bouwheer of verkavelaar, voor zover voornoemd bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt op ten hoogste 20 procent van de gronden die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij in de gebieden, vermeld in het eerste lid.*

*De bepalingen van een ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste en het tweede lid, af te wijzen.*

*§ 2. Buiten de gevallen, vermeld in § 1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.*

*In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.*

*Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.*

*De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.*

*...*

De aanvraag gaat niet uit van een sociale woonorganisatie. De partijen betwisten bovendien niet dat er geen principieel akkoord van de deputatie voorligt voor het verlenen van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Bijgevolg kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden voor het woonuitbreidingsgebied uit artikel 5.6.6, §1 en §2 VCRO niet worden toegepast, zodat enkel de ontwikkelingsmogelijkheden gelden voorzien door artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

### 3.2

In artikel 5.1 van het Inrichtingsbesluit, die in het algemeen “woongebieden” betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen artikel 5.1.0 “woongebieden” met specifieke bestemmingsvoorschriften en artikel 5.1.1 “woonuitbreidingsgebied”, dat geen andere bestemming toelaat dan groepswoningbouw, tenzij de overheid over de ordening van het gebied anders beslist. Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

*“1.1 De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*...”*

De woonuitbreidingsgebieden zijn in beginsel reservegebieden die kunnen worden ontwikkeld tot effectief “woongebied” – met de mogelijke bestemmingen zoals bepaald in artikel 5.1.0 – door middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw.

In zijn verslag duidt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aan dat het aangevraagde slechts conform is met de gewestplanbestemming indien de constructies voorzien in het woonuitbreidingsgebied uit de aanvraag worden geschrapt. Hij stelt dat het woonuitbreidingsgebied nog niet geordend is door een BPA, RUP of verkaveling en tot op heden nog niet volledig ontwikkeld is. Evenmin betreft de aanvraag volgens hem een groepswoningbouwproject.

De verwerende partij oordeelt dat het woonuitbreidingsgebied reeds ruimschoots werd aangesneden. De door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangeduide niet ontwikkelde zones in het woonuitbreidingsgebied, betreffen volgens haar tuinzones van ontwikkelde percelen en restpercelen.

De visie van de verwerende partij kan niet worden bijgetreden. Het woonuitbreidingsgebied kan slechts worden geordend hetzij via een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij via een globaal plan dat het voorwerp uitmaakt van een behoorlijk vergunde verkaveling. Het wordt niet betwist dat het betrokken perceel niet werd geordend door een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, of via een globaal verkavelingsplan.

De woningen die zich in het woonuitbreidingsgebied bevinden, werden gerealiseerd door sociale woonorganisatie(s) op grond van artikel 5.6.6, §1 VCRO en omvatten niet het ganse woonuitbreidingsgebied. Uit dit project kan niet worden afgeleid dat het perceel van de tussenkomende partij, dat hiervan geen deel uitmaakt, als geordend woonuitbreidingsgebied of woongebied moet worden beschouwd, noch dat het hele woonuitbreidingsgebied erdoor werd geordend. De tussenkomende partij, hierin gevolgd door de verwerende partij, stelt wel dat de nog niet-aangesneden restpercelen tuinzones betreffen van reeds ontwikkelde percelen, doch zulks wordt door de verzoekende partij betwist. De Raad kan en mag enkel voortgaan op de inhoud van de bestreden beslissing, die niet duidelijk aangeeft welke percelen effectief louter tuinen zouden betreffen deel uitmakend van reeds ontwikkelde loten of percelen. Bovendien is zulks zeker niet het geval voor de thans voorliggende aanvraag, waarvan niet kan betwist worden dat het een nog niet ontwikkeld perceel is, deels gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied.

Aangezien uit het voorgaande punt blijkt dat de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied, minstens dat zulks niet afdoende wordt aangetoond door de bestreden beslissing, is krachtens artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit enkel groepswoningbouw op het betrokken perceel toegestaan. Onder groepswoningbouw moet worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen.

In de bestreden beslissing wordt het voorwerp van de aanvraag omschreven als het slopen van een bestaande halfopen woning en het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met vijf appartementen en drie garagegebouwen voorzien voor vier, vijf en zes afzonderlijke afsluitbare autostaanplaatsen. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat het project één vrijstaand gebouw voorziet met achterliggende bijgebouwen die enkel bestemd zijn als garage/berging, en dus louter een individueel bouwproject betreffen. Een dergelijk project kan niet beschouwd worden als groepswoningbouw, zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, zodat het aangevraagde niet voldoet aan de geldende voorschriften van het gewestplan.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **B. Tweede middel – Derde middel**

Het tweede en derde middel worden niet verder beoordeeld omdat deze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing aanleiding kunnen geven.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv TRIBACO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een gesloten bebouwing met vijf appartementen en vijftien garages na afbraak bestaande woning op een perceel gelegen te 2880 Bornem, Frans Van Haelestraat 59 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 663 T.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij, tussenkomende partij en derden en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
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 verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH