

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0210
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0421/A

Verzoekende partijen	1. de heer Jean-Pierre VAN DE VELDE 2. mevrouw Christiane DE MEIJER vertegenwoordigd door advocaat Jurgen VERVAECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 30 bus 11
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de bvba RO-CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 24 augustus 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij en twee andere aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vier woningen op de percelen gelegen te 2880 Bornem, Leopoldstraat 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 436K en 436P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 13 juli 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0025 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 september 2017.

Advocaat Jurgen VERVAECK voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

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

III. FEITEN

Op 13 juli 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de woning op de betrokken percelen.

De tussenkomende partij en twee andere aanvragers dienen op 21 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een pand met 4 woningen – gesloten bebouwing” op de percelen gelegen te Bornem, Leopoldstraat 33.

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 31 mei 2015 tot en met 29 juni 2015, dienen de verzoekende partijen twee bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en de andere aanvragers. Het college beslist:

“...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

...

Bezwaren:

Door hoger te bouwen komt er schaduw op de zonnepanelen op achterste dakvlak.

Ontbreken bestaande toestand muur op linker perceelsgrens. Vragen om arduinen dekstenen te behouden of afspraak te maken in onderling overleg.

Vrees dat platte daken gaan ingenomen worden en gaan gebruikt worden als terrassen.

Vrezen voor tijdelijke vervuilde lucht/slechte lucht kwaliteit. Graag communicatie wat betreft het verloop van de werken.

Werking straatriolering door extra nieuwe aansluitingen. In het verleden zorgde extra toevoer van afvalwater voor opstoppingen in het rioleringsnet.

Vragen wat nieuwe vloer-terreinindex zal zijn. Woongelegenheden worden verdubbeld. Draagkracht bouwterrein wordt ruimschoots overschreden. Het maximaal verdubbelen van het aantal woningen is meer aangewezen gezien de reeds kleinschalige dichtbebouwde omgeving.

Leefbaarheid van de buurt ten gevolge extra bijkomend verkeer voor de 4 woningen. Gevolgen inname openbaar domein ook doordat er in de garages/carports vuilbakken bv kunnen voorzien worden waardoor auto's een deel van het voetpad moeten innemen.

Standpunt:

De nieuwe woningen worden opgericht ten noorden van de woning waarop de zonnepanelen liggen, hierdoor zal de schaduw door de nieuwbouw minimaal zijn.

Volgens plannen worde nieuwe scheidingsmuur voorzien, de nodige afspraken met de buur zijn hierover te maken.

De platte daken kunnen niet als terras gebruikt.

De nodige communicatie met de burens voeren omtrent de planning en het verloop van de werken.

Volgens onderzoek van Aquafin na eerder melding van mogelijke rioleringsproblemen zijn er geen tekortkomingen vastgesteld.

Totale oppervlakte (volgens statistisch formulier) 583,85 m²

Totale perceelsoppervlakte is 483 m²

Vloerterreinindex is 1,208.

Aangezien het bouwproject gelegen is in de dichtbebouwde omgeving, dorpskern is dit aanvaardbaar. Pas in de visie van kernversterking.

Elke woning heeft een garage.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in gevaar gebracht, onder andere door aanwezigheid van andere vergelijkbare projecten met ongeveer dezelfde afmetingen in de nabije omgeving.

Controle betreffende parkeren op voetpad valt onder de bevoegdheid van de politie.

...

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 woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

...

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.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan zoals hierboven omschreven.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Het betreft een eigendom bebouwd met een eengezinswoning.

De bouwplaats is gelegen langs de Victor De Witstraat(HIN) in het zuidelijk gedeelte van de dorpskern van Hingene met in de omgeving andere woningen met een verscheidenheid aan vormen en typologieën.

De aanvraag omvat: bouwen van 4 woningen.

Het betreft: bouwen van 4 woningen

woning A: woning op 3 niveaus met garage, Woning B: bel-etage met carport op het gelijkvloers 3 niveaus, Woning C: hoekwoning leefruimten op 1e verdieping met groot terras carport op gelijkvloers 3 niveaus, Woning D: bel-etage type met garage op gelijkvloers 3niveaus.

...

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 4 woningen, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht.

Toetsing aan decretale beoordelingselementen

art. 4.3.5. uitgeruste weg/art. 4.3.8 rooilijn en reservatiestrook

De aanvraag is gelegen aan de volledig uitgeruste gemeenteweg Victor De Witstraat(HIN), (buurtweg nr.10, Hingene).

Volgens kadasterplan is een deel van het perceel gelegen voor de rooilijn.

Gratis grondafstand artikel 4.2.20 VCRO

...

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Het gedeelte dat gelegen is voor de rooilijn is gratis af te staan aan de gemeente.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

...

- het advies van Eandis van 15-07-2015 na te leven

- het advies van Telenet NV Coax Build Support van 11-06-2015 na te leven.

- het gedeelte dat gelegen is voor de rooilijn is gratis af te staan aan de gemeente.

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2015 om een uitspraak over dit beroep te verdagen. Hij adviseert:

"

...

2. ONDERWERP

De aanvraag betreft het bouwen van 4 eengezinswoningen in gesloten bebouwing.

Er worden twee woningen voorzien met een inpandige garage, waarvan de leefruimtes zijn voorzien over de drie niveaus en twee woningen van het bel-etage type met een carport, binnen het volume van de woning.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6m en de nokhoogte is 10,5m. De bouwdiepte verschilt tussen de 6,45m, 9,75m en 17m langs de oostelijke zijde en is 9m langs de noordelijke zijde van het perceel.

Alle woningen beschikken over een eigen tuin en/of terras.

Het perceel is gelegen aan de Victor de Witstraat te Hingene, een deelgemeente van Bornem.

Historiek:

03.11.1999: stedenbouwkundige vergunning voor het heropmetsen van de muren van de garage.

2013: opname vergunningenregister, vergund beschouwd.

13.07.2015: stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een woning en aanhorigheden.

3. KNELPUNTEN

...

PSA, verdaagd omwille van verduidelijking ligging buurtweg door landmeter

- *gedeelte perceel gelegen voor de rooilijn van bestaande buurtweg nummer 10 te Hingene = aanvraag is strijdig met "direct werkende normen"*
- *4 woningen op relatief klein perceel, maar qua schaal en ruimtegebruik inpassend in omgeving + bouwdichtheid voorkomend in bouwblok + woningen kwalitatief ingericht + eigen buitenruimte (terras en/of tuin)*
- *hinder zonnepanelen gebuur beperkt: panden ten noorden gelegen*
- *scheimuur voorzien op linker perceelgrens: te maken met technische uitvoering + werken uit te voeren volgens 'regels van de kunst'*
- *plat dak keuken linker woning niet te gebruiken als dakterras om rechtstreekse inkijk tuin beroeper te vermijden = voorwaarde vergunning*

...

8. LEGALITEIT: voorlopig niet OK

Planologische situering:

- *Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): CHE-gebied*
- *Verordeningen: Toegankelijkheid, Stedenbouwkundige verordening 'inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten', Stedenbouwkundige verordening 'overwelden, inbuizen of beschoeien van baangrachten', Stedenbouwkundige verordening 'Hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen', Stedenbouwkundige verordening 'Beplantingen', Hemelwater*

Overeenstemming

- *Gewestplan: wel*
- *Verordeningen: wel*
- *Vlaamse codex: niet*
- *Uitvoeringsbesluiten: niet*
- *Sectorwetgeving: niet*
- *Watertoets: wel*

Toelichting:

Een gedeelte van het perceel is gelegen voor de rooilijn van de nog bestaande buurtweg nummer 10 te Hingene.

De wet op buurtwegen d.d. 10 april 1841 stelt het volgende:

...

Een vergunning kan enkel rechtsgeldig worden verleend mits de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet op de buurtwegen, wordt gevolgd voor de wijziging (of afschaffing) van de buurtweg.

De gemeente heeft enkel een last opgelegd betreffende de gratis grondafstand van het gedeelte van het perceel dat gelegen is voor de rooilijn.

Artikel 4.3.3 van de VCRO stelt:

...

Er is vastgesteld dat de voorliggende aanvraag de afschaffing of minstens de wijziging van de buurtweg impliceert, zonder dat de procedure voor afschaffing of wijziging van deze buurtweg, zoals bepaald in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, werd gevolgd. De aanvraag is strijdig met "direct werkende normen".

9. GOEDE RO: voorwaardelijk OK

...

omgeving

- eengezins- en meergezinswoningen: gesloten, gekoppelde en open bebouwing, 1 tot 2 bouwlagen + verschillende dakvormen
- linker aanpalend pand: eengezinswoning, 2 bouwlagen + zadel dak
- rechter aanpalend perceel: onbebouwd.

functioneel inpasbaar -> eengezinswoningen in woongebied

beperkte impact mobiliteit

- elke woning heeft een eigen carport of garage

inplanting 4 woningen OK

- qua schaal en ruimtegebruik inpassen in omgeving
- bouwdichtheid voorkomend in bouwblok
- woningen kwalitatief ingericht + eigen buitenruimte (terras en/of tuin)

materiaalgebruik inpasbaar in straatbeeld

- kleurnuances veelvuldig gebruikt
- houtbekleding als accentmateriaal voorkomend

kroonlijsthoogte aanvaardbaar

- hoger dan linker aanpalende woning, kroonlijsthoogte 6m veel voorkomend, mogelijkheid om tot deze hoogte te voorzien reeds aanwezig
- hinder zonnepanelen gebuur beperkt: panden ten noorden gelegen + verbouwingswerken aanvrager niet hypothekeren

scheimuur voorzien op linker perceelsgrens

- volgens beroeper is plan onduidelijk over afwerking, hoogte en aansluiting bestaande tuinafscheiding
- geen bouwtechnisch argument, werken uit te voeren volgens 'regels van de kunst', niet van stedenbouwkundige aard

plat dak keuken linker woning niet te gebruiken als dakterras = voorwaarde vergunning

- rechtstreekse inkijk tuin beroeper te vermijden

...

Na de hoorzitting van 10 december 2015 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 7 januari 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De aanvrager heeft op 3 december 2015 een bijkomende nota ingediend bij de deputatie, deze luidt als volgt:

“De rooilijnen van de Victor de Witstraat werden op ons opmetingsplan d.d. 20 november 2015 afgebeeld. Er bestaat, volgens de info verstrekt door de bouwdienst van de gemeente Bornem, geen rooilijnplan van deze straat, ook niet van het weggedeelte liggende voor de woningen 1, 10, 9, 8 en 12.

Nochtans moeten er verleggingen, afschaffingen, transacties, enz. zijn uitgevoerd om de huidige beddingen te kunnen verantwoorden. Er kunnen daarvoor echter geen documenten worden voorgelegd.

De toestand afgebeeld in de atlas der buurtwegen kan onmogelijk nog verantwoord/afgedwongen worden want dan zouden er tal van woningen totaal verkeerd zijn gebouwd. Wij gaan er dan ook vanuit dat de huidige voorgevels en randen voortuinen aan de overzijden moeten weerhouden worden als rooilijn.

De afbeelding van de feitelijke rooilijn op ons plan kan dan ook aanvaard worden. Mede omdat bij heraanleg van de straat telkens de voorgevel en voortuinmuurtjes werden gerespecteerd.”

In de bijhorende mail stelt landmeter ... dat de rooilijn afwijkt van deze van de atlas der buurtwegen:

“Hopelijk kan je met dit plan de toestand van de rooilijnen aantonen. Ook al wijkt deze af van de atlas der buurtwegen – deze dateert wel van 1841 ...”

De bijkomende nota toont niet aan dat de buurtweg nr. 10 is afgeschaft, maar net dat de feitelijke rooilijn afwijkt van de rooilijn uit de Atlas der buurtwegen.

...

Zoals hierboven zichtbaar is, is enkel buurtweg nr. 1 afgeschaft en/of aangepast. Buurtweg nr. 10 (waaraan het perceel is gelegen) blijft ongewijzigd.

De wetgeving buurtwegen voorziet duidelijke procedures voor de wijziging van rooilijnen. Het tracé van de buurtweg kan hiermee aangepast worden.

De wet op de buurtwegen d.d. 10 april 1841 stelt het volgende:

...

Een vergunning kan enkel rechtsgeldig worden verleend mits de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet op de buurtwegen, wordt gevolgd voor de wijziging (of afschaffing) van de buurtweg.

De gemeente heeft enkel een last opgelegd betreffende de gratis grondafstand van het gedeelte van het perceel dat is gelegen voor de rooilijn.

Er wordt echter over de rooilijn heen gebouwd wat verboden is volgens de VCRO.

...

Er is vastgesteld dat de voorliggende aanvraag de afschaffing of minstens de wijziging van de buurtweg impliceert, zonder dat de procedure voor afschaffing of minstens de wijziging van deze buurtweg, zoals bepaald in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, werd gevolgd. De aanvraag is strijdig met "direct werkende normen"

..."

De verwerende partij verklaart het beroep op 14 januari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

"...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het bouwen van 4 eengezinswoningen in gesloten bebouwing.

Er worden twee woningen voorzien met een inpandige garage, waarvan de leefruimtes zijn voorzien over de drie niveaus en twee woningen van het bel-etage type met een carport, binnen het volume van de woning.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6m en de nokhoogte is 10,5m. De bouwdiepte verschilt tussen de 6,45m, 9,75m en 17m langs de oostelijke zijde en is 9m langs de noordelijke zijde van het perceel.

Alle woningen beschikken over een eigen tuin en/of terras.

Het perceel is gelegen aan de Victor de Witstraat te Hingene, een deelgemeente van Bornem.

Historiek:

13.07.2015: stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een woning en aanhorigheden.

03.11.1999: stedenbouwkundige vergunning voor het heropmetsen van de muren van de garage.

2013: opname vergunningenregister, vergund beschouwd.

...

9. BEOORDELING

...

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

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

...

Het perceel is gelegen aan buurtweg nummer 10 te Hingene.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

De omgeving laat zich kenmerken met eengezins- en meergezinswoningen in gesloten, gekoppelde en open bebouwing. De panden bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Het linker aanpalende pand betreft een eengezinswoning, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Het rechter aanpalende perceel is momenteel onbebouwd.

De aanvraag is functioneel inpasbaar

De voorliggende aanvraag betreft eengezinswoningen in woongebied.

De aanvraag zal een beperkte impact hebben op de mobiliteit

Elke woning beschikt over een garage of carport op eigen terrein.

Er worden vier woningen voorzien op een relatief klein perceel

Toch zijn deze woningen qua schaal en ruimtegebruik inpasbaar in de omgeving. Het bouwblok kenmerkt zich met soortgelijke woningen. Ondanks de hoge bouwdichtheid, is elke woning kwalitatief ingericht en voorzien van een buitenruimte (terras of tuin) van voldoende grootte.

Het materiaalgebruik met grijs en donkerbruin gevelmetselwerk is inpasbaar in het straatbeeld

Deze kleurnuances worden veelvuldig gebruikt bij panden in de straat. Ook het gebruik van houtbekleding als accentmateriaal komt voor in de omgeving.

De kroonlijsthoogte is hoger dan deze van de linker aanpalende woning

Er wordt tot tegen de wachtgevel van het linker aanpalende gebouwd. Dit gebouw heeft een lagere kroonlijst dat deze in de voorliggende aanvraag. Echter zijn kroonlijsthoogtes van 6m veel voorkomend in deze omgeving. Hierdoor bestond de mogelijkheid dat er bij de invulling van dit perceel zou worden gekozen voor een hogere kroonlijsthoogte. Het feit dat de beroeper zonnepanelen heeft op het dak, mag de nieuwbouwwerken van de aanvrager niet hypothekeren. Daarnaast is de nieuwbouw ten noorden gelegen van de woning van de beroeper waardoor de schaduwhinder minimaal zal zijn.

Er wordt een scheimuur voorzien op de linker perceelgrens

De beroeper haalt aan dat de plannen onduidelijk zijn over de afwerking en hoogte van deze scheimuur en over de aansluiting met de hoge tuinafsluiting. Dit is echter een bouwtechnisch argument. De werken dienen steeds te worden uitgevoerd onder toezicht van een architect en volgens de 'regels van de kunst'. De deputatie kan hierover geen standpunt innemen, vermits de technische uitvoering niet van stedenbouwkundige aard is.

Dit geldt tevens voor de aansluiting op de straatriolering. De aanvraag is in overeenstemming met de hemelwaterverordening en voorziet in een gescheiden riolering.

...

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Bornem d.d. 24.08.2015.

..."

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 putten een eerste middel uit de schending van de artikelen 5.1.0 en 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de schending van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Zij herinneren er aan dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en stellen vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot de louterre stijlclausule dat “de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan”, zonder de bestaande toestand en de voorgestelde wijzigingen te beschrijven of de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand te motiveren.

Omwille van het feit dat er nu een veel hogere bouwhoogte wordt toegelaten dan gangbaar is in de onmiddellijke omgeving in de bijzonder goed bewaard gebleven oudste kern van Hingene, zijn de verzoekende partijen dan ook van mening dat de aanvraag een manifeste schending inhoudt van het landelijke dorpskarakter van de deelgemeente Hingene.

De verzoekende partijen zijn dan ook van mening dat de bestreden beslissing in strijd is met artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO aangezien het aangevraagde onverenigbaar is met de gewestplanbestemming. Zij achten verder ook het motiveringsbeginsel en de zorgvuldigheidsplicht geschonden, omdat de verwerende partij op geen enkele wijze de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming onderzoekt of motiveert.

Aangezien het vergunnen van de aanvraag ook haaks staat op de eerder door de gemeente Bornem uitgestippelde beleidslijn betreffende het behoud van de erfgoedwaarde van het geheel van de oudste kern van Hingene, die blijkt uit een e-mail van 28 februari 2012 van de deskundige voor ruimtelijke ordening, schendt de bestreden beslissing ook het vertrouwensbeginsel.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het middel. Zij wijst er op dat de aanvraag tot afbraak van de op het perceel aanwezige woning en aanhorigheden reeds door het college van burgemeester en schepenen beoordeeld en vergund werd. De verzoekende partijen tekenden geen beroep aan tegen deze beslissing, die ondertussen ook al werd uitgevoerd. Aangezien de huidige aanvraag enkel de nieuwbouw van vier woningen betreft, kunnen de verzoekende partijen geen belang meer hebben bij het middel en de verwerende partij een onzorgvuldige beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningaanvraag verwijten “vanuit het oogpunt van de wenselijkheid van het behoud”.

In zijn beslissing van 13 juli 2015 beoordeelde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem de verenigbaarheid van de afbraak van de woning en aanhorigheden met de geldende voorschriften van het gewestplan. Het college was van oordeel dat de aanvraag tot afbraak in overeenstemming was met deze voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening omwille van de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur. Het behoud van de bestaande toestand werd aldus klaarblijkelijk niet als wenselijk beoordeeld.

Aangezien de voorliggende aanvraag enkel de nieuwbouw van vier woningen betreft en de afbraak van de bestaande bebouwing al werd gerealiseerd, diende de verwerende partij geen motivering op te nemen, laat staan bijzondere voorwaarden te koppelen aan de stedenbouwkundige vergunning “gegrond op de wenselijkheid van het behoud”.

3.

De verzoekende partijen en de tussenkomende partijen hernemen hun betoog in hun toelichtende nota en laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel en stelt dat de verzoekende partijen geen belang meer hebben bij het opwerpen van het middel, aangezien de afbraak van de bestaande constructies op het perceel reeds vergund en uitgevoerd werd, zodat er geen motivering meer gegeven diende te worden met betrekking tot de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand.

Opdat een verzoekende partij belang zou hebben bij een middel, is het noodzakelijk doch voldoende - tenzij het middel de openbare orde raakt - dat een vernietiging op basis van dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoekende partij beoogt of, anders gezegd, dat dit middel het door haar geschetste nadeel zou kunnen weren.

De verzoekende partijen, wiens woning eveneens gelegen is in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, streven met de huidige vordering de vernietiging na van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2015, waarbij de bouw van vier woningen wordt vergund. De gebeurlijke vernietiging van deze bestreden beslissing op basis van het middel leidt ertoe dat de verwerende partij een nieuwe beslissing dient te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen, waarbij het niet vaststaat dat de verwerende partij zonder de bekritiseerde onregelmatigheden tot dezelfde beslissing zou komen.

De verzoekende partijen hebben dan ook belang bij het aanvoeren van het middel aangezien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel hen een voordeel kan opleveren.

Het middel is ontvankelijk.

2.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen' gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat in deze gebieden de wijzigingen van de bestaande toestand worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. De verwerende partij dient dan ook de "wenselijkheid van het behoud" te beoordelen in het licht van de bestaande toestand op het ogenblik dat de bestreden beslissing wordt genomen.

Uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO volgt dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben en dit tot wanneer zij worden vervangen. De in het Inrichtingsbesluit neergeschreven voorschriften zijn bestemmingsvoorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, 1° VCRO. De bestemmingsvoorschriften, zoals vervat in het Inrichtingsbesluit, hebben dus eveneens verordenende kracht. De bindende en verordenende kracht van het gewestplan en de daarmee corresponderende voorschriften van het Inrichtingsbesluit, verplichten de verwerende partij ertoe om na te gaan of het aangevraagde hiermee overeenstemt. Het onderzoek van de aard van de uit te voeren werken en de invloed ervan op het bestemmingsgebied zijn doorslaggevend bij het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met de geldende bestemming.

Uit de bestreden beslissing moet derhalve duidelijk blijken op welke overwegingen en motieven de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

Deze appreciatiebevoegdheid kan niet betekenen dat er zonder meer wordt voorbijgegaan aan de bijzondere voorwaarden die de overdruk "cultureel- historische en/of esthetische waarde" oplegt aan het woongebied. De verwerende partij kon dan ook niet zonder meer stellen dat *"de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan"*.

Hoewel de afbraak van de bestaande bebouwing op het perceel inderdaad het voorwerp heeft uitgemaakt van een eerdere aanvraag, die inmiddels vergund en uitgevoerd werd, houdt het aangevraagde nog steeds een wijziging aan de bestaande toestand in. De aanvraag strekt namelijk tot het oprichten van vier nieuwe woningen, zodat er niet redelijkerwijs kan worden betwist dat de bestaande toestand op de percelen zal wijzigen. Aangezien de percelen zich bevinden in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde diende de aanvraag tot wijziging van de bestaande toestand dus beoordeeld te worden in het licht van de wenselijkheid van het behoud.

De bestreden beslissing bevat geen enkel motief dat betrekking heeft op de verenigbaarheid van de aanvraag met de nadere aanwijzing "woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde" die het gewestplan aan het betrokken woongebied heeft gegeven. Op geen enkele manier komt de appreciatie van de wijziging van de bestaande toestand en de eventuele wenselijkheid van het behoud aan bod.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

1.

De verzoekende partijen zetten in hun tweede middel de schending uiteen van artikel 4.3.3 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 27, 28 en 28bis van de wet van 10 april 1841 op de Buurtwegen (hierna: Buurtwegenwet), van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De aanvraag miskent volgens de verzoekende partijen namelijk de bepalingen van de Buurtwegenwet, die te beschouwen zijn als direct werkende normen in de zin van artikel 4.3.3 VCRO. Reeds uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem bleek namelijk dat de voorliggende aanvraag het tracé van de ter plaatse gelegen buurtweg nummer 10 miskent, aangezien het college de gratis grondafstand als voorwaarde oplegde.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn eerste verslag van 3 december 2015 dat de aanvraag de afschaffing of minstens de wijziging van de buurtweg impliceert, en dat zonder dat de procedure voor de afschaffing of wijziging van deze buurtweg, zoals bepaald in de artikelen 27 en 28 van de Buurtwegenwet werd gevolgd, zodat de aanvraag in strijd is met direct werkende normen.

Nadat de tussenkomen partij naar aanleiding van de hoorzitting een nota van een landmeter indiende, stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag op, waarin hij adviseerde de aanvraag te weigeren. Uit de nota van de landmeter blijkt namelijk dat de buurtweg nummer 10 niet werd afgeschaft of geweigerd. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarin enkel een last werd opgelegd met betrekking tot de gratis grondafstand, laat toe dat er over de rooilijn heen wordt gebouwd en houdt aldus de afschaffing of minstens de wijziging in van de buurtweg, zonder dat de geëigende procedure hiervoor wordt gevolgd.

Gelet op de ondubbelzinnige inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het volgens de verzoekende partijen onbegrijpelijk dat de verwerende partij alsnog de vergunning aflevert zonder op dit punt ook maar de geringste motivering op te nemen. De bestreden beslissing, die enkel stelt dat “het perceel gelegen is aan de buurtweg nummer 10 te Hingene”, maakt een schending uit van de formele en materiële motiveringsplicht. De verwerende partij negeert het probleem met betrekking tot de buurtweg nummer 10 volledig, hoewel zij hierop werd gewezen in de nota van de verzoekende partijen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze handelwijze is in strijd met het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

In hun verzoek tot voortzetting stellen de verzoekende partijen met betrekking tot de ontvankelijkheid van hun middel dat zij geen algemeen belang nastreven, maar eenvoudigweg hun eigen rechten op het gebruik van de openbare wegenis wensen te vrijwaren.

2.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het middel. Hun woning paalt enkel aan de gewijzigde buurtweg nummer 1, en zij doen geen belang gelden bij de

schending van de buurtweg nummer 10. Een dergelijke *actio popularis* en een louter formeel vernietigingsmotief kunnen de verzoekende partijen geen voordeel opleveren.

De verzoekende partijen tonen niet aan op welke wijze de beweerde schending enige invloed zou hebben op hun gebruik van de openbare wegenis.

Met betrekking tot de gegrondheid van het middel stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen zich niet met goed gevolg kunnen beroepen op de digitale versie van de Atlas der Buurtwegen, die geen juridisch document vormt. Aangezien een afstand van 1 meter bij een schaal van 1/10.000 gelijk is aan 0,1 mm op de Atlas van de Buurtwegen, ontstaan er discrepanties wanneer de spitstechnologie van Geopunt Vlaanderen op een digitale versie van de Atlas wordt geprojecteerd. Bovendien blijkt uit navraag van de landmeter bij de gemeentelijke diensten van Bornem dat zij niet over rooilijnplannen beschikken voor de kwestieuze openbare wegenis.

Er dient dan ook enkel rekening te worden gehouden met de vaststellingen van de rooilijnen door de landmeter. De verwerende partij heeft op basis daarvan niet kennelijk onredelijk geoordeeld door te stellen dat het perceel gelegen is aan buurtweg nummer 10 maar de buurtweg niet schendt.

3.

De verzoekende partijen hernemen hun betoog in hun toelichtende nota, de tussenkomenende partij doet hetzelfde in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel, omdat de verzoekende partijen volgens haar geen belang kunnen laten gelden bij het middel in de mate dat zij de schending van de Buurtwegenwet inroepen. Aangezien hun woning enkel paalt aan de buurtweg nummer 1, tonen zij niet aan dat zij belang zouden hebben bij de schending van buurtweg nummer 10, en werpen zij zich op als verdedigers van het algemeen belang.

Opdat een verzoeker belang zou hebben bij een middel, is het noodzakelijk doch voldoende - tenzij het middel de openbare orde raakt - dat een vernietiging op basis van dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoeker beoogt of, anders gezegd, dat dit middel het door de verzoeker geschetste nadeel zou kunnen weren.

De verzoekende partijen, die beschouwd kunnen worden als gebruikers van de openbare wegen, waaronder de buurtwegen, streven met de huidige vordering de vernietiging na van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016, waarbij de bouw van vier woningen wordt vergund. De gebeurlijke vernietiging van deze bestreden beslissing leidt ertoe dat de verwerende partij een nieuwe beslissing dient te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen waarbij het niet vaststaat dat de verwerende partij zonder de bekritiseerde onregelmatigheden tot dezelfde beslissing zou komen. De verzoekende partijen hebben dan ook belang bij het aanvoeren van het middel aangezien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel hen een voordeel kan opleveren.

Het middel is ontvankelijk.

2.

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd dient te worden, of dat er in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving, wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde in strijd is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt.

Onder "direct werkende normen" wordt verstaan: *"supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is"*.

De wet van 10 april 1841 op de buurtwegen is een direct werkende norm, zodat de vergunning dient te worden geweigerd wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat de aanvraag strijdig is met de bepalingen van deze wet, of indien dergelijke strijdigheid reeds manifest uit het aanvraagdossier blijkt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. Uit die bepaling volgt dat de deputatie het verslag van haar ambtenaar bij haar beoordeling van het administratief beroep moet betrekken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde de aanvraag ongunstig, aangezien hij, net als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem, van mening is dat een gedeelte van een perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is voor de rooilijn van de nog bestaande buurtweg nummer 10 te Hingene. Waar het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing van 24 augustus 2015 een last oplegde betreffende de gratis grondafstand van het gedeelte van het perceel dat gelegen is voor de rooilijn, wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erop dat de aanvraag strijdig is met direct werkende normen aangezien de aanvraag de afschaffing of minstens de wijziging van de buurtweg impliceert, zonder dat de geëigende procedure van artikel 27 en 28 van de wet op de Buurtwegen werd gevolgd.

De tussenkomenende partij diende op 3 december 2015 een bijkomende nota in, waarin zij stelt dat er volgens de informatie verstrekt door de gemeente Bornem geen rooilijnplan van de straat of van het weggedeelte voor de woningen is, maar dat de feitelijke rooilijn afwijkt van de toestand afgebeeld in de atlas der buurtwegen.

Deze nota deed het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet veranderen, aangezien hij benadrukt dat er uit de nota niet blijkt dat de buurtweg nummer 10 is afgeschaft, maar net dat de feitelijke rooilijn afwijkt van de rooilijn uit de atlas der buurtwegen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar handhaaft dan ook zijn negatief advies.

4.

De bestreden beslissing vermeldt op dit punt enkel dat *“het perceel gelegen is aan buurtweg nummer 10 te Hingene”*.

Uit deze zinsnede blijkt niet dat de verwerende partij een grondig onderzoek heeft gevoerd naar de werkelijke ligging van het perceel ten aanzien van de buurtweg nummer 10, terwijl er uit het administratief dossier nochtans duidelijk blijkt dat hierover onduidelijkheid bestaat. De verwerende partij heeft dan ook niet de nodige zorgvuldigheid aan de dag gelegd om de feitelijke en juridische situatie te bepalen, en kon bijgevolg ook niet in alle redelijkheid oordelen over de verenigbaarheid van het aangevraagde met de ligging van de buurtweg.

Indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig aspect op concrete wijze aan bod komt, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van dit aspect indien andersluidend wordt beslist. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat daaraan is voldaan.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen van de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen van de formele motivering en zorgvuldigheid, en geen andersluidende beslissing verantwoorden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde Middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij stellen namelijk dat de verwerende partij bij de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wel de criteria van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO overloopt, maar dat zij zich bij de bespreking van de criteria beperkt tot algemeenheden en loutere affirmaties, en dat de bestreden beslissing op bepaalde punten tegenstrijdig is.

Zo stelt de bestreden beslissing dat de omgeving gekenmerkt wordt door woningen met één tot twee bouwlagen, maar meent zij wel dat de aangevraagde woningen, waarvan er twee bestaan uit drie niveaus en twee van het bel-etage type zijn, verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen zijn van mening dat het aangevraagde nochtans een trendbreuk uitmaakt in zoverre er een stuk hoger wordt gebouwd en een extra bouwlaag wordt gecreëerd. Zij argumenteren dan ook dat de bestreden beslissing op dit punt niet alleen artikel 4.3.1 VCO schendt aangezien er een vergunning wordt verleend hoewel het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, maar ook de beginselen van behoorlijk bestuur, en

in het bijzonder het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en het motiveringsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen menen vervolgens dat de bestreden beslissing, die stelt dat de aanvraag een beperkte impact zal hebben op de mobiliteit, onvoldoende rekening houdt met de nu reeds bestaande enorme parkeerdruk. Er wordt al te gemakkelijk van uitgegaan dat het voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein per woning volstaat, zonder dit concreet te toetsen aan de situatie ter plaatse terwijl enkel een minder zware bebouwing met mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein de parkeerdruk zou kunnen verlichten.

De bestreden beslissing bevat ook nauwelijks enige motivering in verband met de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel zoals deze door de verzoekende partijen werd aangekaart. Op een perceel dat nu met een eengezinswoning bebouwd is, worden thans vier eengezinswoningen voorzien, en volgens het statistisch formulier is de vloer/terreinindex 1,208, hetgeen een overdreven zware bebouwing is in de landelijke dorpskern van Hingene, waar ook volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nergens bebouwing met drie niveaus voorkomt. De uiterst summiere motivering van de verwerende partij op dit punt komt geenszins tegemoet aan de door de verzoekende partij opgeworpen bezwaren, zodat de bestreden beslissing andermaal de materiële en formele motiveringsplicht schendt.

Met betrekking tot de bouwhoogte rept de verwerende partij met geen woord over de nokhoogte van 10,5 meter, hetgeen niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen vrezen door deze bijzonder hoge bebouwing een verminderd rendement van hun zonnepanelen en een verminderde privacybeleving. In de Victor De Witstraat komen nergens dergelijke bouwhoogtes voor, hetgeen des te meer klemt gelet op de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De verzoekende partijen vrezen dat wanneer deze trend zich in de toekomst op de naburige percelen zou doorzetten, hun woning en tuin volledig ingesloten zullen geraken tussen veel hogere bebouwing.

Het is de verzoekende partijen ten slotte volstrekt onduidelijk waar de gebruikte materialen nog in de omgeving zouden voorkomen, en hoe het materiaalgebruik dan ook inpasbaar in de onmiddellijke omgeving wordt geacht.

2.

De tussenkomende partij herinnert aan de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad en stelt dat de verzoekende partijen geenszins aantonen dat de verwerende partij haar discretionaire bevoegdheid niet redelijk heeft uitgeoefend. Zij wijst er bovendien op dat de verwerende partij niet verplicht is om op alle argumenten opgeworpen in bezwaren of in het beroepsschrift te antwoorden.

De determinerende motieven waarop de beslissing steunt, blijken duidelijk uit de bestreden beslissing.

Door het voorzien van eengezinswoningen in woongebied is de aanvraag in elk geval functioneel inpasbaar. Er wordt een carport of garage voorzien op eigen terrein, waardoor het openbaar domein niet belast wordt. De verzoekende partijen beschikken zelf ook over één garage. De tussenkomende partij brengt een luchtfoto bij waaruit moet blijken dat de densiteit van de bebouwing kenmerkend is voor de omgeving. Zij brengt ook een foto bij met zicht op de bebouwing in de Victor De Witstraat, waarop zij de kroonlijsthoogtes aanduidt die ook hoger zijn dan die van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij besluit dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op afdoende en kennelijk redelijke wijze heeft onderzocht.

3

De toelichtende nota en de laatste schriftelijke uiteenzetting hernemen het eerdere betoog van de partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

2.

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

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De bestreden beslissing stelt dat de omgeving zich laat kenmerken door eengezins- en meergezinswoningen in gesloten, gekoppelde en open bebouwing en dat de panden bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen. Het linker aanpalende pand betreft een eengezinswoning, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Het rechter aanpalende perceel is momenteel onbebouwd.

De bestreden beslissing bespreekt de volgende elementen in verband met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

1. De functionele inpasbaarheid: de aanvraag betreft eengezinswoningen in woongebied.
2. De mobiliteit: een beperkte impact aangezien elke woning beschikt over een garage of carport op eigen terrein.
3. De schaal en het ruimtegebruik: hoewel er vier woningen worden voorzien op een relatief klein perceel en de bouwdichtheid hoog is, is elke woning kwalitatief ingericht, en voorzien van voldoende buitenruimte. Het bouwblok kenmerkt zich met soortgelijke woningen.
4. Het materiaalgebruik: inpasbaar in het straatbeeld aangezien het grijs en donkerbruin gevelmetselwerk veelvuldig gebruikt wordt bij panden in de straat en ook houtbekleding als accentmateriaal in de omgeving voorkomt.

5. De kroonlijsthoogte: hoewel deze veel hoger is dan de kroonlijsthoogte van het linker aanpalende pand, tegen welke wachtgevel wordt gebouwd, komt een kroonlijsthoogte van 6m veel voor in de omgeving. De nieuwbouw ligt ten noorden van de woning van de beroeper waardoor de schaduwhinder minimaal zal zijn en de aanwezigheid van zonnepanelen op het dak van de buur mag de aanvraag niet hypothekeren.

De bestreden beslissing vermeldt bovendien nog dat noch de afwerking en de hoogte van de scheimuur op de linker perceelgrens, noch de aansluiting op de riolering van stedenbouwkundige aard zijn.

4.

De motivering van de bestreden beslissing in verband met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is een herneming van het - op dit punt - gelijkkluidende, doch zeer summier uitgewerkte advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Hoewel de bestreden beslissing, zoals hierboven aangehaald, wel degelijk een motivering bevat met betrekking tot de schaal en de kroonlijsthoogte van de woningen, is de Raad van mening dat de verwerende partij de verenigbaarheid van twee woningen met drie bouwlagen en twee woningen van het bel-etage type met de onmiddellijke omgeving niet afdoende motiveert. Zij stelt in de bestreden beslissing, in haar overigens vrij beperkte omschrijving van de onmiddellijke omgeving, namelijk zelf dat deze omgeving zich laat kenmerken door een- en meergezinswoningen bestaande uit een tot twee bouwlagen. De verzoekende partijen voegen bovendien een foto toe aan hun verzoekschrift, waarop te zien is dat de bebouwing in de omgeving van de bouwplaats inderdaad zeer kleinschalig is. Het hoeft aldus geen betoog dat de aangevraagde bebouwing boven de woningen in de omgeving zal uittorenen, en hoewel volgens de verwerende partij een kroonlijsthoogte van 6 m vaak voorkomt, bevat de bestreden beslissing geen enkele verantwoording waarom een nokhoogte van 10,5 m inpasbaar in de omgeving wordt geacht. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing overigens ook aan dat de vier woningen voorzien worden op een relatief klein perceel en dat de bouwdichtheid hoog is, zodat men redelijkerwijs mag verwachten dat de impact van deze extra bouwlaag op de omliggende bebouwing nog groter kan zijn.

De verzoekende partijen hadden deze stijlbreuk in vergelijking met de aanpalende woningen reeds aangehaald in hun beroepsschrift, zodat de verwerende partij hier bij het nemen van de bestreden beslissing op een zorgvuldige manier over diende te oordelen en in de bestreden beslissing motieven diende op te nemen die de Raad in de mogelijkheid stellen om zijn marginaal wettigheidsstoezicht uit te oefenen. De summiere motivering van de bestreden beslissing laat de Raad niet toe om na te gaan of de verwerende partij in alle redelijkheid tot het besluit kon komen dat de aanvraag, ondanks de afwijkende bouwhoogte en de extra bouwlaag, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba RO-CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vier woningen op de percelen gelegen te 2880 Bornem, Leopoldstraat 33 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie 1, nummers 436K en 436P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 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 7 november 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT