

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0205
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0814-A

Verzoekende partijen	1. de nv ORELIA BOUW 2. de bvba FINISCA vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente WOMMELGEM vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE KEUSTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius-Zoersel, Handelslei 60

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkommende partij van 23 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van gebouwen en het bouwen van 25 assistentiewoningen met ondergrondse parkeergarages op het perceel gelegen te Wommelgem, Kasteelstraat 33-35, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 25F, 25L2, 25M2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 23 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende 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 27 augustus 2019.

Advocaat Benoit FORÊT *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Dirk DE KEUSTER voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

In het verleden werden door de tussenkomenende partij volgende vergunningen verleend:

- het bouwen van een premiewoning op 30 september 1961;
- het bouwen van een premiewoning met garage op 12 oktober 1965;
- het bouwen van een serre op 26 oktober 1965.

Tevens werd een stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van woning naar kantoor met de aanleg van vijf parkeerplaatsen in de voortuin geweigerd door de tussenkomenende partij op 12 juli 2016. De verwerende partij heeft de vergunning verleend in administratief beroep op 17 november 2016. Op 2 februari 2017 werd tegen deze beslissing beroep aangetekend bij de Raad, wat leidde tot de vernietiging van deze beslissing in het arrest nr. RvVb/A/1819/0101 van 25 september 2018.

Ten slotte werd door de eerste verzoekende partij op 22 december 2016 reeds een aanvraag ingediend voor het slopen van gebouwen en het bouwen van 28 assistentiewoningen, maar die aanvraag werd ingetrokken.

2.

De verzoekende partijen dienen op 20 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van gebouwen en het bouwen van 25 assistentiewoningen met ondergrondse parkeergarages" op de percelen gelegen te Wommelgem, Kasteelstraat 33-35.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening en parkgebied. Alle constructies worden voorzien in het woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 november 2017 tot en met 22 december 2017, worden twee bezwaarschriften ingediend.

INTER adviseert op 20 november 2017 ongunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 22 november 2017 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 30 november 2017 voorwaardelijk gunstig.

Brandweerzone Rand adviseert op 5 januari 2018 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

2.d. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria in uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO :

Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten

Eén van de doelstellingen van het huidig stedenbouwkundig beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, zonder Vlaanderen te laten dichtslibben. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze eisen te kunnen voldoen. De afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen geeft een zone aan waar verdichting aan een hogere densiteit wenselijk is. De betreffende percelen zijn niet gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De percelen zijn gelegen naast een bestaande woonzorgcluster. Deze cluster werd in 2010 uitgebreid met een administratieve functie in het kasteel Selsaeten (monument). De aanwezige functies genereren reeds belangrijke druk en hindereffecten naar de omgeving. Volgens de huidige situatie worden deze aspecten gebufferd door de parkzone naar de Kasteelstraat. Het is bijgevolg niet aangewezen om de cluster verder te zetten voorbij de parkomgeving tot aan de Kasteelstraat zelf.

De aanvraag voorziet een bouwvolume met een maximale bouwdiepte van 35m, breedte van 33.95m en de maximale kroonlijsthoogte 9.35m. Deze wordt beperkt afgebouwd naar de voorgevelbouwlijn toe doormiddel van een insprong (breedte 14.15m en diepte 14.50m) en het achteruit plaatsen van de 3e bouwlaag over een afstand van 4.35m. Het bouwvolume wordt gerealiseerd op 3.04m van de linker- en rechter perceelsgrens en respecteert een voortuinstrook in lijn met woning Kasteelstraat 29. Aan de achterzijde wordt het project gerealiseerd tot op de bestemmingsgrens tussen het woongebied en parkgebied. Het woongebied wordt nagenoeg volledig volgebouwd. De algemeen aanvaarde 17m bouwdiepte wordt ruimschoots overschreden.

De beschrijvende nota verwijst op p2 naar verschillende overlegmomenten in de periode april 2014 tot mei 2017 waarbij een consensus bereikt werd. Op 3 juli 2017 werd echter een schrijven verstuurd vanuit de afdeling omgeving waarin aangegeven wordt dat:

"het voorliggende "aangepaste" project onmogelijk gunstig kan beoordeeld worden, daar de schaalgrootte, ruimtegebruik en bouwdichtheid van de ontworpen bebouwing sterk afwijkt van de bebouwing in de nabije omgeving. Wij raden u dan ook aan om uw project bij te sturen en de typologie van het gebouw af te stemmen op de continuïteit van het woningenlint in de Kasteelstraat. De bebouwing wordt hier gekenmerkt door vrijstaande woningen waarbij een kleine korrel een belangrijk aspect vormt."

Deze visie werd tijdens een 2 partijenoverleg op 27 mei 2016 besproken waarbij het standpunt van de gemeente bevestigd werd.

"Er worden geen specifieke afstandsregels omschreven in de regelgeving voor de overgang tussen het parkgebied en het woongebied. Om een goede ruimtelijke ordening na te streven dient hier minimaal aan de gangbare 45° regel voldaan te worden.

Het voorliggende project kan niet gunstig beoordeeld worden in functie van inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten, mobiliteit, en gebruiksgenot (t.o.v. de linker buur). Het project wijkt van schaal af van de bebouwing in de nabije omgeving. Deze zone wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen waarbij een kleine korrel een belangrijk aspect vormt.

Het is aangewezen

1) om de typologie af te stemmen op de continuïteit van het bestaande woningenlint;
a) de toegang tot een ondergrondse parking aan de voorzijde van het perceel te voorzien binnen de zone die in aanmerking komt voor bebouwing;

2) het project te organiseren zodat de inkijk in het links aangrenzende perceel vermeden worden en het project te richten op de parkomgeving aan de rechter zijde.

Het is noodzakelijk om binnen de realisatie van het nieuwe complex de parkeerproblematiek van de site mee te nemen. Het is aangewezen om de voorgestelde parking uit te breiden met een extra ondergrondse bouwlaag zodat de parking ook de noden van het aangrenzende rust- en verzorgingstehuis kan opvangen. Het is niet mogelijk om een ondergrondse parking te realiseren in het parkgebied."

Het dossier dat voorlag tijdens het 2 partijenoverleg betreft een project met 32 zorgappartementen dat in het verdere traject beperkt aangepast werd.

Mobiliteit

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening. Er wordt een ondergrondse garage voorzien voor 22 parkeerplaatsen, aangevuld met 3 bovengrondse parkeerplaatsen voor kortstondig parkeren (hulpdiensten, verplegend personeel, kiss and ride, ...). Daarnaast voorziet het project 32 fietsenparkeerplaatsen waarvan 10 bovengronds en 22 ondergronds. De bijgevoegde mobiliteitstoets toont aan dat dit projectgebonden aanvaardbare aantallen zijn. Er dient extra aandacht besteed te worden aan het gebruik van de autolift voor bezoekers (vb. communiceren van beschikbare parkeerplaatsen).

De bestaande woon/zorgcluster kent echter in de huidige situatie reeds een belangrijke parkeerproblematiek die voor een belangrijke afbreuk zorgt van de parkomgeving (hoofdzakelijk parkgebied, gedeeltelijk gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut). Zoals reeds gesteld werd in het twee partijenoverleg (zie functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten) dient een uitbreiding van de cluster aanzien te worden als een opportuniteit om de bestaande problematieken op te lossen.

Visueel-vormelijke elementen

Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag niet binnen het karakter van de omgeving.

De kasteelstraat betreft een gemeenteweg die gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen waarbij de kleine korrel een belangrijk morfologisch aspect vormt, zodat de afbakening van het grootstedelijk gebied morfologisch beëindigd wordt.

De aanvraag voorziet een bouwvolume met een maximale bouwdiepte van 35m, breedte van 33.95m en de maximale kroonlijsthoogte 9.35m. Deze wordt beperkt afgebouwd naar de voorgevelbouwlijn toe doormiddel van een insprong (breedte 14.15m en diepte 14.50m) en het achteruit plaatsen van de 3e bouwlaag over een afstand van 4.35m. Mede door het accentueren van de horizontaliteit in de gevelopbouw zal het bouwvolume duidelijk afwijkend waargenomen worden (zie visualisatie 5-6-8).

Cultuurhistorische aspecten

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag is niet beschermd als monument en is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap. De bouwplaats is wel gelegen in het gezichtsveld van verschillende monumenten (zie MER-screeningsnota) en beschermd dorpsgezicht. De aanvraag heeft geen ongunstig effect op het betreffende monument en dorpsgezicht.

Bodemreliëf

Het terrein kan als vlak worden bestempeld. De aanvraag betreft de realisatie van een ondergrondse garage en het realiseren van een terreinophoging van 0.15cm. De hemelwaterverordening wordt strikt nageleefd, er wordt aan alle perceelgrenzen een

onverharde zone voorzien zodat het hemelwater op een natuurlijke manier op het eigen terrein kan infiltreren. De werken houden aanvaardbare wijzigingen van het bodemreliëf in. Gezondheid

De aangevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid in.

Gebruiksgenot

Het project is gelegen aan de rand van het woongebied met het parkgebied buiten de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De ruimtelijke context wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwingen met een groen karakter. Het bouwvolume wijkt in belangrijke mate af van de bebouwde korrel van zijn omgeving waarbij de algemeen aanvaarde bouwdiepte van 17m overschreden wordt. Het project wordt bovendien ingevuld met een woontypologie, zorgflats voor de nog mobiele senior, die van schaal en aantal eveneens in belangrijke mate afwijkt van zijn omgeving. Het project kan aanzien worden als een afname van het gebruiksgenot van de omliggende bebouwing.

Het project voldoet niet aan de regelgeving inzake toegankelijkheid. De constructie is onvoldoende aangepast om personen met een verminderde mobiliteit te huisvesten.

Veiligheid

De gevraagde werken houden belangrijke risico's voor de veiligheid in. De eindconclusie van het advies van brandweer zone rand stelt dat de veiligheid van aanwezigen en indien nodig hun snelle evacuatie in het gedrang komt. Het is eveneens niet mogelijk om vlug en efficiënt elk begin van brand te bestrijden om uitbreiding te vermijden. De tussenkomst van de openbare hulpdiensten wordt bemoeilijkt en niet alle maatregelen zijn getroffen om schadelijke gevolgen van een brand te beperken.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

2.e. Beoordeling van externe adviezen

Brandweer Zone Rand heeft op 29 december 2017 een ongunstig advies verleend over de aanvraag.

- Eandis cvba heeft op 30 november 2017 een voorwaardelijk gunstig advies verleend over de aanvraag. De bepalingen opgelegd in dit advies dienen strikt nageleefd te worden.

- Inter - Private Stichting Toegankelijk Vlaanderen heeft op een ongunstig advies verleend over de aanvraag.

Agentschap Natuur en Bos heeft op 24 november 2017 een voorwaardelijk gunstig advies verleend over de aanvraag. De bepalingen opgelegd in dit advies dienen strikt nageleefd te worden.

2.f. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek startte op 23 november 2017 en eindigde op 22 december 2017. Gedurende deze periode werden er 2 bezwaarschriften ingediend.

Bezwaarschrift 1: 21/12/2017

Het bezwaarschrift handelt over zie bijlage 'Bezwaar 1'.

1) De aanvraag betreft de realisatie van 25 assistentiewoningen. Deze gebouwen dienen gerealiseerd te worden binnen de gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en kunnen enkel voorzien worden in het woongebied indien zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

a) Deze onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen.

b) Het voorgestelde bouwprofiel past niet binnen de bestaande bebouwing en houdt geen rekening met de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

c) De bebouwingsgraad is veel te groot en betreft een aantasting van het straatbeeld en het groen karakter van de buurt.

d) Daarnaast is eveneens de bouwhoogte kennelijk disproportioneel en problematisch vanuit het perspectief van privacy omdat er overal terrassen en ramen voorzien zijn.

e) *De bijgevoegde mobiliteitsstudie geeft een onvolledig en onjuiste weergave van de mobiliteitsimpact. Het is evident dat een project van deze schaal gepaard zal gaan met een enorme verkeersstroom. De aangehaalde verkeersverplaatsingen worden niet aangetoond en kunnen niet geverifieerd worden. Vanuit verwachtingen en ongefundeerde ervaringen tracht men verkeersverplaatsingen weer te geven van senioren, bezoek en personeel. Het aantal van slechts 10 bezoekers/dag zijn niet realistisch. De veronderstelling dat niet alle bewoners over een wagen beschikken, strookt niet met het beeld van de zelfstandige, nog mobiele en zonder (grote) gezondheidsproblemen zijnde bewoners. Bezoek zal eerder frequent samenvallen in de weekends.*

Onderdeel a, b, c en d: zie verslag 2.d. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel e: Het dossier betreft de realisatie van 25 assistentiewoningen, er dient geen mobiliteitseffectenrapport bij het dossier bijgevoegd te worden. Het mobiliteitsaspect werd echter wel verder onderzocht in de vorm van een niet formele mobiliteitstoets. Het project is gelegen in een randstedelijke gemeente. Er kan niet gesteld worden dat de verplaatsingen in functie van 25 appartementen en 1 personeelslid tot belangrijke verkeersproblemen zal leiden. De aanvraag respecteert de maximale eisen die bepaald zijn in de gemeentelijke parkeerverordening. Het project voorziet hoofdzakelijk ondergrondse parkeerplaatsen die bereikbaar zijn via een autolift. Er dienen inspanningen ondernomen te worden om bezoekers (die vaak overtuigd zijn met het systeem) te stimuleren om deze te gebruiken. Het project wordt aangevraagd als uitbreiding van de bestaande woon/zorgcluster. De bestaande cluster kent een belangrijke parkeerproblematiek. Het is niet aangewezen de cluster uit te breiden zonder een integrale oplossing na te streven.

2) De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, zoals voorgeschreven door artikel 4.3.1, §2, 1° van de VCRO

a) Voor de beoordeling van de functionele inpasbaarheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO (duurzame ruimtelijke ontwikkeling). Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO voegt daar nog aan toe dat ook rekening dient gehouden te worden met de in de omgeving bestaande toestand. Indien het aangevraagde een of meerdere van voornoemde beginselen miskent en bijgevolg niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dan moet de vergunning geweigerd worden. De aanvraag moet bijgevolg getoetst worden op de verenigbaarheid met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De verwijzing naar de appartementsgebouwen in de Terhaeghelaan kunnen niet in aanmerking genomen worden als de onmiddellijke omgeving van het project.

b) De bouwdichtheid van het perceel is te hoog. Dit past niet in het beeld van de huidige omgeving.

c) De woningdichtheid is volstrekt in disproportie met de staat van de onmiddellijke omgeving.

d) Visueel- vormelijk past de aanvraag niet in de omgeving, hoofdzakelijk vanuit volumetrische aspecten.

e) De plannen zijn opgemaakt zodat ze een aanzienlijke inbreuk op het gebruiksgenot en de woonkwaliteit van de aangrenzende bebouwing uitmaken. Er wordt bovenmatige burenhinder verwacht.

f) Mobiliteit: zie 1 e

g) De realisatie van de onderkeldering en ondergrondse parkeergarage zullen gevolgen hebben voor de waterhuishouding van het gebied.

h) Het terreinniveau wordt met 0.15m verhoogd wat wateroverlast tot gevolg zal hebben voor het naastgelegen perceel.

zie verslag 2.d. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3) De aanvraag is in strijd met de regelgeving inzake milieueffectenrapportage: geen afdoende milieuscreeningsnota — geen mogelijkheid tot het uitsluiten van milieueffecten die een project-MER noodzaken.

a) Het project is wel degelijk MER-plichtig gelet op de impact die het project zal hebben op de residentiële onmiddellijke omgeving inzonderheid de extra verkeersdrukte, en het verlies aan groen karakter van de omgeving. Het volstaat niet dat de aanvrager een dergelijke nota voegt bij zijn aanvraag en deze naar eigen goeddunken invult. Er werd onzorgvuldig onderzoek gedaan naar de effecten van het project op mens en milieu.

b) Het project valt onder rubriek 10b) van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan een milieueffectenrapportage, aangezien het gaat om een stadsontwikkelingsproject dat niet onder bijlage II valt, omwille van het niet bereiken van de aldaar vermeld drempels, maar die milieueffecten kunnen genereren.

c) Verwijzing naar verkeersdrukte en mobiliteit

d) De screeningsnota werd louter formalistisch ingevuld zodat de vergunningverlenende overheid niet eens bij machte is om een correcte en op de feitelijke toedracht toegespitste analyse te kunnen maken van redelijkerwijze te verwachten milieueffecten die verbonden zijn aan een dergelijk grootschalig bouwproject.

e) Er kan niet worden uitgesloten dat aanzienlijke milieueffecten gegenereerd worden. De milieuscreeningsnota werd niet zorgvuldig ingevuld voor onderdeel 12-13-14. Het project kan echter niet aanzien worden als een groot of ingrijpend project waarbij aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Het ingediend bezwaarschrift kan gedeeltelijk bijgetreden worden.

Bezwaarschrift 2: 22/12/2017

Het bezwaarschrift handelt over zie bijlage 'Bezwaar 2'.

1) Vrees dat het rustige karakter van de straat zal veranderen.

2) Vrees voor verkeer en parkeeroverlast.

3) Verlies van privacy, de balkons van de verdiepingen hebben een vrije inkijk in de tuinen.

4) Vrees voor veranderingen in grond/grondwaterpeil door de grootte en diepte van het project die invloed zal hebben op de aangrenzende woningen.

5) Bemerkung dat er geruime tijd service flats leeg zouden staan in Wommelgem en deze eerst in gebruik dienen genomen te worden.

6) Gebouw is misplaatst in de straat.

Onderdeel 1, 2 en 6: zie verslag 2.d. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel 3: De algemeen aanvaarde bouwdiepte wordt overschreden. De aanvraag respecteert de 45° regel ten opzichte van de perceelgrens met woning Kasteelstraat 31.

De

bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten wordt nageleefd.

Onderdeel 5: deze bemerking wordt niet aangetoond, evenals de nood aan bijkomende assistentiewoningen in de aanvraag niet aangetoond wordt.

Het ingediend bezwaarschrift kan gedeeltelijk bijgetreden worden.

2.g. Beoordeling van de goede plaatselijke ordening

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving om rede omschreven in het eindadvies.

Het derde deel ervan luidt als volgt:

3.a. eindadvies en voorwaarden

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd, om volgende redenen :

- Brandweer Zone Rand heeft op 29 december 2017 een ongunstig advies verleend over de aanvraag;

- Inter - Private Stichting Toegankelijk Vlaanderen heeft op een ongunstig advies verleend over de aanvraag;

- de schaalgrootte, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de ontworpen bebouwing wijkt sterk af van de bebouwing in de nabije omgeving;
- de bestaande problematieken van de woon/zorgcluster worden niet geïntegreerd in deze aanvraag, de aansluiting met deze cluster wordt echter wel aanzien als motivatie voor, de van zijn omgeving afwijkende functie en bouwtypologie.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23 JANUARI 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De inhoud van dit advies is identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening en parkgebied.

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 worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de oprichting van een meergezinswoning, ingericht met 25 assistentiewoningen en omgevingsaanleg. Het gebouw en alle bijhorende infrastructuur wordt voorzien in woongebied.

2 Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de -voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht (R.v.St., Vereecke, nr. 135.631, 1 oktober 2004).

Het gedeelte van de percelen gelegen in parkgebied worden ingericht als publiek toegankelijk park waarbij een voetgangers- en fietsverbinding gerealiseerd wordt naar het achterin gelegen bestaande woonzorgcentrum. Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met beide bestemmingszones.

De aanvraag is in overeenstemming met de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake keuring van privé-afvoer.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen, bepaald dat er minimaal 1/3 en maximaal 1 parkeerplaatsen, 0.5 fietsenstalling en 1m² vuilnisberging voorzien dient te worden bij een serviceflat en bejaardenflat. Het project voorziet 22 ondergrondse parkeerplaatsen en 3 bovengrondse parkeerplaatsen, een ondergrondse stalling voor 22 fietsen en ene ondergrondse huisvuilberging van 28.35m². De aanvraag voldoet aan gemeentelijke verordening voor de realisatie van 25 assistentiewoningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Er werden in graad van beroep aangepaste plannen als bijlage bij het beroepschrift gevoegd. De plannen werden aangepast op basis van de opmerkingen uit het ongunstig advies van Inter-Private Stichting Toegankelijk Vlaanderen van 20 november 2017.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

De aanvraag voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 55.000l. Er werd een motivatienota gevoegd bij de aanvraag om het groter hergebruik (> 10.000l) te verantwoorden:

Het project betreft een groepering van 25 erkende assistentiewoningen. Gezien de bestemming van het gebouw is het verbruik van water voor het spoelen van toiletten, wasmachines en onderhouden van tuinen een wekerend dagelijks verbruik.

Dit verbruik vraagt een grotere buffer dan de maximum buffer volgens de verordening van 10.000l. Het theoretisch totaal verbruik per dag bedraagt 2380l.

Overbrugging droge periode bij vereiste regenwaterput 10.000l:

Inhoud put 10.000l/ totaal verbruik per dag 2380l maakt dat er slechts 4,20 dagen gebruik kan gemaakt worden van regenwater bij drogere perioden. Om deze overbruggingsperiode te Verlengen wordt er een grotere regen waterbuffer voorzien van 55.000l.

Overbrugging droge periode bij voorgestelde regen waterbuffer van 55.000l:

Inhoud put 55 000 l/ totaal verbruik per dag 2380l maakt dat er bij droge perioden toch voldoende buffer aanwezig is om het verbruik van een periode van ± 23 dagen te voorzien in regenwater.

Er wordt een infiltratiebekken voorzien met een minimale inhoud van 700l en een oppervlakte van 1,12m². Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het eigendom is getroffen door het rooilijnplan Kasteelstraat (18 augustus 1969). De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag is gelegen aan het rooi- en onteigeningsplan voor de Kasteelstraat dat bij koninklijk besluit van 18 augustus 1969 goedgekeurd werd. De rooilijn situeert zicht op 6,25m uit de voorgevelbouwlijn van de woning Kasteelstraat 33.

De zone tussen de bij KB goedgekeurde rooilijn en het huidige voetpad wordt aangeduid als 'grond bij de openbare wegnis in te lijven'.

De aanvraag voorziet geen realisatie van een bouwprogramma in de 'grond bij de openbare wegnis in te lijven' zone. De aanvraag is bijgevolg niet in strijd met dit rooilijnplan.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt

de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e. r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De brandweer bracht een ongunstig advies uit.

Uit dit advies blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen.

De brandweer heeft naar aanleiding van de adviesvraag in de procedure in eerste aanleg ongunstig advies uitgebracht. In graad van beroep werden aangepaste plannen als bijlage bij het beroepschrift gevoegd dewelke zouden tegemoet komen aan de opmerkingen van het ongunstige advies. Aangezien de aanvraag echter in strijd is met de goede ruimtelijke ordening is het niet opportuun om de aangepaste plannen opnieuw ter advies aan de brandweer voor te leggen.

Bovendien is, door de gemeente in het kader van de beroepsprocedure een informele reactie van de brandweer op de aangepaste plannen doorgestuurd. De informele beoordeling luidt als volgt:

"Na de weigering van de bouwvergunning vroegen de bezwaarindieners een voorbespreking van het project aan bij de brandweer. Basis van deze voorbespreking vormden gewijzigde architectuurplannen (d.d. 1 maart 2018) waarin duidelijk de nodige aanpassingen verwerkt zitten om tegemoet te komen aan de opmerkingen uit ons brandpreventieverslag dat hoort bij het bouwaanvraagdossier.

Op 14 maart 2018 ging deze voorbespreking door. De in het bezwaarschrift voorgestelde aanpassingen zijn grotendeels de weerslag van de voorbespreking van 14 maart 2018."

Uit bovenstaande blijkt duidelijk dat bij een eventuele vergunning een nieuwe adviesvraag naar de brandweer noodzakelijk is, aangezien de aanpassingen slechts "grotendeels" aan de opmerkingen tegemoet komen. Derhalve dienen de aangepaste plannen formeel aan een beoordeling door de brandweer te worden onderworpen.

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gesitueerd aan de oostelijke rand van de kern van de gemeente Wommelgem. Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen ten zuiden van het beschermd monument "Kasteel Selsaete" en het bestaande woonzorgcentrum Armonia, beide gelegen binnen het parkgebied dat het kasteel omringt. De overige bebouwing aan de straatzijde bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing.

Een meergezinswoning (assistentiewoningen) is principieel inpasbaar in een residentiële omgeving.

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande eengezinswoningen en de nieuwbouw van een meergezinswoning met 25 wooneenheden die als assistentiewoningen worden ingericht. Principieel is een meergezinswoning inpasbaar in een residentiële omgeving. De ligging aan de rand van de kern maakt dat de locatie ook principieel in aanmerking komt voor verdichting.

De aanvraag voorziet echter een dermate hoge verdichting (2 wooneenheden -> 25 wooneenheden) dat het gebouw op vlak van schaal, ruimtegebruik en hinder niet meer inpasbaar is in de omgeving (zie infra).

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening en de impact op de mobiliteit is aanvaardbaar.

De aanvraag voorziet een ondergrondse parking voor 22 auto's en 22 fietsen. Daarnaast worden er drie parkeerplaatsen en 10 fietsstallplaatsen bovengronds voorzien. Daarmee voldoet de aanvraag aan de gemeentelijke parkeerverordening.

Uit de mobiliteitstoets die bij de aanvraag gevoegd werd, blijkt dat de locatie een goede bereikbaarheid heeft met het openbaar vervoer. Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat de impact op de mobiliteit aanvaardbaar is. De mobiliteitsimpact van het project wordt immers op eigen terrein opgelost. Het standpunt van het CBS dat hét project een antwoord moet bieden op de parkeerproblematiek van het bestaande' woonzorgcentrum wordt niet bijgetreden. Aan een stedenbouwkundige vergunning kunnen geen voorwaarden worden verbonden die niet in verhouding staan tot de aanvraag.

Het gebouw zorgt voor een aanzienlijke schaalbreuk die als storend wordt ervaren in het straatbeeld.

Het gebouw wordt voorzien met een voorgevelbreedte van 35m hetgeen een enorme schaalbreuk inhoudt ten opzichte van de omliggende bebouwing. Zo heeft het links aanpalend pand slechts een voorgevelbreedte van 13m, hetgeen circa een 1/3de van de aanvraag is. De verspringing in de voorgevel (L-vorm) heeft niet tot gevolg dat de impact van deze schaalbreuk verminderd wordt.

Bovendien wordt slechts de minimale breedte voor de bouwvrije zijtuinstroken van 3m gehanteerd. Een gebouw met een dergelijke voorgevelbreedte vereist ruimere bouwvrije zijtuinstroken zodat het gebouw de draagkracht van het perceel niet overstijgt.

Een dergelijke schaalbreuk word als zeer storend ervaren in het straatbeeld.

De bouwdiepte van 35m is niet aanvaardbaar gezien de impact naar de aanpalende.

De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 35m voor het hoofdgebouw, hetgeen ver voorbij de in de omgeving meest voorkomende bouwdieptes komt. In het beroepschrift wordt zelf duidelijk aangetoond dat de hoofdgebouwen zich quasi in een zelfde bouwstrook bevinden die een diepte van 17m bij benadering heeft.

De verwijzing in het beroepschrift naar constructies in de tuinzone (bijgebouwen) om de bouwdiepte van 35m te verantwoorden kan niet aanvaard worden. Nergens in de omgeving is een gebouw voorzien die hoofd- en bijgebouwen aaneensluit tot een diepte van 35m.

De bouwdiepte zorgt voor een onaanvaardbare impact op de tuinzone van de linkst aanpalende woning en is derhalve niet aanvaardbaar.

De aanvraag getuigt van onverantwoord ruimtegebruik door het voorzien van de bebouwing tot op de grens van het parkgebied.

De aanvraag voorziet de achtergevel van het gebouw tot op de grens van het woongebied met het parkgebied. Hoewel in het inrichtingsbesluit van 1972 geen afstandsbepalingen ten opzichte van parkgebied zijn opgenomen, wordt er wel geoordeeld dat het voorzien van drie bouwlagen tot op de bestemmingsgrens een negatieve impact heeft op de belevingswaarde van het parkgebied.

Om de bestemming parkgebied op een aanvaardbare wijze te realiseren dient er een overgang te worden voorzien van de harde bestemmingszone naar de zachte. Voorliggende aanvraag voorziet hier niet in en hypothekeert daarmee de realisatie van de bestemmingszone parkgebied.

De aanvraag veroorzaakt bovenmaatse hinder naar de links aanpalende eengezinswoning. De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 35m over drie bouwlagen. De afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt 3m. Aan de linker gevelzijde worden ramen en terrassen voorzien. Dit in tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift wordt gesteld, waarin beweerd wordt dat de aanpalende tuin slechts op een blinde gevel uitkijkt.

In eerste instantie wordt het uitzicht op een blinde gevel (gedeeltelijk correct) ook als negatief beoordeeld. In tweede instantie is het zo dat dit maar een beperkt deel van de linker zijgevel betreft. Voor het overige zijn er wel ramen en ook terrassen voorzien op de tweede verdieping.

Ongeacht de trapsgewijze opbouw van de linker zijgevel geeft dit door de zeer grote bouwdiepte van 35m een onaanvaardbare inkijk en daaruit volgend een schending van de privacy van de tuinzone van de links aanpalende woning.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Orelia Bouw nv en Finisca bvba (vergunningsaanvragers), tegen het besluit van 23 januari 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Wommelgem, waarbij de vergunning tot het slopen van gebouwen en het bouwen van 25 assistentiewoningen met ondergrondse parkeergarages wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Kasteelstraat 33-35, afdeling 1, sectie C, nrs. 25 F, 25 L 2, 25 M 2, wordt niet ingewilligd.

Geen vergunning wordt verleend.

...

Dat 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. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zijn van mening dat de motivering inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening gebaseerd is op feitelijke onjuistheden en tegenstrijdigheden. Een

correcte beoordeling van de aanvraag en van de onmiddellijke en ruimere omgeving van het aangevraagde zou aantonen dat de aanvraag wel degelijk overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij meent dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening omdat (a) deze een te grote schaalbreuk met zich meebrengt die storend zou zijn in het straatbeeld, (b) de bouwdiepte onaanvaardbaar is ten opzichte van de aanpalende woning, (c) het ruimtegebruik onverantwoord is door het feit dat gebouwd wordt tot op de grens van het parkgebied, en (d) de aanvraag bovenmaatse hinder veroorzaakt naar de links aanpalende eengezinswoning. De verzoekende partijen trachten deze elementen punt per punt te weerleggen.

1.1.

Volgens de verwerende partij brengt de voorziene voorgevelbreedte van 35 m een te grote schaalbreuk met zich mee, die niet verminderd wordt door de verspringing in de gevel aan de straatzijde, en zijn de bouwvrije zijstroken te beperkt om de draagkracht van het perceel te vrijwaren.

Volgens de verzoekende partijen houdt de voorgevelbreedte geen schaalbreuk in met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Volgens hen is een voorgevelbreedte zoals het aangevraagde courant in deze omgeving. De volumes die zich aan de rand van het parkgebied bevinden (het woonzorgcentrum, het kasteel en het koetshuis) zijn zelfs ruimer.

De voorgevelbreedte van 13 m van het linkse pand vormt volgens de verzoekende partijen niet de correcte referentie voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in termen van gevelbreedte, omdat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een grote diversiteit aan gevelbreedtes.

De verwerende partij argumenteert bovendien niet waarom de inspringing aan de straatzijde onvoldoende zou zijn om de vermeende schaalbreuk op te vangen. In de eerste plaats kan men zich de vraag stellen of het achterste gedeelte van deze inspringing nog wel kwalificeert als een voorgevel. Deze inspringing vormt bovendien een belangrijk element om de impact van de gevelbreedte aan de straatzijde te beoordelen, aangezien het achterste gedeelte ten opzichte van de straatzijde gedeeltelijk afgeschermd wordt door groen.

De verzoekende partijen verwijzen naar gebouwen met een vergelijkbare schaal in de onmiddellijke omgeving. Er zijn volgens hen meer dan tien constructies in de onmiddellijke omgeving aanwezig die de bestreden beslissing op dit punt volledig weerleggen, maar desalniettemin verwijst de bestreden beslissing naar één woning die niet eens representatief is voor de onmiddellijke omgeving.

Ook de opmerking over de zijtuinstroken wordt bestreden door de verzoekende partijen. De minimale breedte wordt gerespecteerd, zodat het voor de verzoekende partijen niet duidelijk is wat de verwerende partij nog meer verlangt. Bovendien wordt het volume trapsgewijs afgebouwd naar de linkerzijde van het perceel toe om net de impact ervan ten opzichte van dit perceel te minimaliseren, wat ervoor zorgt dat het aangevraagde gebouw rekening houdt met de gangbare 45°-regel. Door louter rekening te houden met de breedte van de zijtuinstrook op de gelijkvloerse verdieping, gaat de verwerende partij voorbij aan de volledige aanvraag die op alle mogelijke manieren de impact van de aanvraag op het linkerperceel beperkt.

1.2.

De verwerende partij meent dat de bouwdiepte overdreven is ten opzichte van de omgeving en een te grote impact heeft op de tuinzone van de links aanpalende woning.

De verzoekende partijen stellen dat de omgeving wel degelijk aaneengesloten gebouwen bevat met een bouwdiepte van 35 m en meer. Ze verwijzen daartoe naar de bouwdiepte van twee gebouwen zoals die op een luchtfoto waarneembaar zijn.

Ook de stelling dat deze bouwdiepte een onaanvaardbare impact zou hebben op de tuinzone van het links gelegen perceel, kan volgens hen niet gevolgd worden. Het aangevraagde is over de volledige bouwdiepte langsheen de perceelgrens verscholen achter een hoge en brede beukenhaag. Bovendien springen de verdiepingen aan de linkerzijde van het gebouw in om de 45°-regel te respecteren.

1.3.

Wat het ruimtegebruik betreft, betwisten de verzoekende partijen de overweging van de verwerende partij dat het voorzien van bebouwing tot aan de grens met het parkgebied getuigt van onverantwoord ruimtegebruik en een negatieve impact heeft op de belevingswaarde van het park.

Het is voor hen een raadsel waarom de verwerende partij lijkt te alluderen op een strengere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vanwege de aanwezigheid van een parkgebied, terwijl het aangevraagde niet in dit gebied gelegen is. Het aangevraagde gebouw overschrijdt op geen enkele wijze de bouwstrook in de parkzone achteraan, noch zijdelings of aan de voorgevel. Tussen het aangevraagde gebouw en de parkzone is overigens een groenscherm aanwezig dat zal behouden blijven.

De verzoekende partijen benadrukken dat het park niet publiek toegankelijk is, in tegenstelling tot wat de verwerende partij op foutieve wijze beweert in de bestreden beslissing. Verwijzingen naar de aanwezigheid van het parkgebied en de vermeende belevingswaarde van een park dat niet publiek toegankelijk is of voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag, zijn dan ook irrelevant en kunnen geen grondslag vormen om het ruimtegebruik van het aangevraagde als ongunstig te beoordelen.

De verzoekende partijen namen al talloze maatregelen om het aangevraagde maximaal te integreren in de bestaande omgeving.

1.4.

Met betrekking tot de vermeende hinder ten aanzien van het links aanpalende perceel, stellen de verzoekende partijen dat ze op alle mogelijke wijzen rekening houden met deze woning.

Er bevindt zich reeds een beukenhaag op de perceelgrens van 2,20 m hoog en het volume wordt trapsgewijs opgebouwd aan deze zijde, zodat de 45°-regel te allen tijde gerespecteerd wordt. Bovendien dient de impact op deze woning te worden genuanceerd, nu de gevel van deze woning aan deze zijde van het perceel, op de inkomdeur na, volledig blind is.

In welke mate de terrassen, die zich bevinden op zes tot tien meter afstand van de perceelgrens, daarenboven gelegen zijn op dezelfde verdieping als de aangrenzende groendaken, én die uitkijken op een hoge beukenhaag en een blinde zijgevel van een woning, alsnog overmatige hinder zouden veroorzaken, is volgens hen een compleet raadsel.

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

3.

De tussenkomende partij benadrukt allereerst dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt.

Ze voegt foto's toe om aan te tonen dat de aangevraagde typologie niet in overeenstemming is met het straatbeeld.

De bestreden beslissing stelt duidelijk dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is ten zuiden van het beschermd monument "Kasteel Selsaeten" en het bestaande woonzorgcentrum, beiden gelegen binnen het parkgebied dat het kasteel omringt. De overige bebouwing aan de straatzijde bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing. Het kasteel Selsaeten en het woonzorgcentrum veroorzaken reeds een belangrijke druk en hindereffecten voor de omgeving, waardoor het niet aangewezen is om de cluster verder te zetten voorbij de parkomgeving tot aan de Kasteelstraat zelf. De parkzone dient als buffer naar de Kasteelstraat.

Ze acht de voorgevelbreedte van 35 m niet courant in de omgeving. De bestreden beslissing zelf stelt uitdrukkelijk dat de aanvraag een enorme schaalbreuk inhoudt ten opzichte van de omliggende bebouwing. Hierbij verwijst de bestreden beslissing naar de naastliggende woning die een voorgevelbreedte heeft van 13 m.

De verzoekende partijen verwijzen naar het Kasteel Selsaeten, het woonzorgcentrum Wommelgheem en welgeteld zes andere woningen teneinde te stellen dat een dergelijke voorgevelbreedte wel degelijk courant is in de omgeving. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een referentie van zes woningen, een kasteel en een woonzorgcentrum niet volstaat teneinde over een courante voorgevelbreedte te spreken. Een dergelijke voorgevelbreedte is dan ook uitzonderlijk.

De taalkundige discussie of de betreffende inspringing nog kwalificeert als voorgevel is irrelevant gelet op het feit dat de verwerende partij de schaalbreuk koppelt aan de voorgevelbreedte rekening houdende met de inspringing, samen met de minimale zijtuinstroken.

De bewering van de verzoekende partijen dat de inspringing wordt afgeschermd door groen kan niet weerhouden worden gelet op het feit dat het gaat over enerzijds laagstammige hagen teneinde perken af te bakenen en anderzijds amper vier bomen om een gevel van maar liefst 16,40 m af te schermen.

Met betrekking tot de bouwdiepte, verwijst ze naar de overweging in de bestreden beslissing dat een bouwdiepte van 35 m voor het hoofdgebouw ver voorbij de in de omgeving meeste voorkomende bouwdieptes komt waarbij de redenering van de verzoekende partijen niet aanvaard kan worden aangezien de verzoekende partijen verwijzen naar constructies in de tuinzone (bijgebouwen) om de bouwdiepte van 35 meter te verantwoorden. Het feit dat de aanvraag voorziet in een haag aan de zijde van het links aanpalende perceel doet bovendien geen afbreuk aan deze bouwdiepte.

Aangaande het ruimtegebruik heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat het voorzien van drie bouwlagen tot op de bestemmingsgrens een negatieve impact heeft op de belevingswaarde van het parkgebied. Van een strengere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is geen sprake. De verwerende partij baseert zich, zoals voorgeschreven, op de onmiddellijke omgeving, inclusief parkgebied, teneinde de aanvraag te beoordelen.

Met betrekking tot de hinder ten aanzien van het links aanpalende perceel verwijst de tussenkomende partij naar de overwegingen in de bestreden beslissing die stellen dat ongeacht

de trapsgewijze opbouw van de linker zijgevel de aanvraag door de zeer grote bouwdiepte van 35 m een onaanvaardbare inkijk geeft en hieruit een schending van de privacy van de tuinzone van de links aanpalende woning volgt.

Dat de zijgevel van de woning op de linker perceelsgrens, op de voordeur na, blind is, acht de tussenkomende partij niet relevant, aangezien de bestreden beslissing melding maakt van een schending van privacy van de tuinzone. Het kan immers niet ontkend worden dat ramen en terrassen zowel op de eerste als de tweede verdieping een inkijk veroorzaken in de tuin van de naastliggende woning, ongeacht het bestaan van een haag.

De tussenkomende partij besluit dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat het project niet in overeenstemming is met de nabije omgeving. De verzoekende partijen trachten zich enkel in de plaats te stellen van het vergunningverlenende bestuursorgaan waarbij ze voorbij gaan aan de discretionaire beoordelingsbevoegdheid die aan het bestuursorgaan toekomt.

4.

De verzoekende partijen antwoorden nog dat de toevoeging van foto's van de onmiddellijke omgeving door de tussenkomende partij een *post factum* motivering betreft aangezien in de bestreden beslissing uitsluitend verwezen wordt naar het links aanpalende perceel om te besluiten dat de aanvraag een schaalbreuk inhoudt.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan redelijk heeft beslist.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt ze op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat ze, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is ze gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte 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 zijn en de beslissing naar recht

moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria en dat één enkel weigeringsmotief kan volstaan om een beslissing te dragen.

2.

De verzoekende partijen bekritiseren vier onderdelen van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, met name dat (a) de aanvraag een te grote schaalbreuk met zich meebrengt die storend zou zijn in het straatbeeld, (b) de bouwdiepte onaanvaardbaar is ten opzichte de aanpalende woning, (c) het ruimtegebruik onverantwoord is door het feit dat gebouwd wordt tot op de grens van het parkgebied, en (d) de aanvraag bovenmaatse hinder veroorzaakt naar de links aanpalende eengezinswoning.

2.1.

Een eerste overweging die bestreden wordt betreft de schaal van de aanvraag:

“ ...

Het gebouw zorgt voor een aanzienlijke schaalbreuk die als storend wordt ervaren in het straatbeeld.

Het gebouw wordt voorzien met een voorgevelbreedte van 35m hetgeen een enorme schaalbreuk inhoudt ten opzichte van de omliggende bebouwing. Zo heeft het links aanpalend pand slechts een voorgevelbreedte van 13m, hetgeen circa een 1/3de van de aanvraag is. De verspringing in de voorgevel (L-vorm) heeft niet tot gevolg dat de impact van deze schaalbreuk verminderd wordt.

Bovendien wordt slechts de minimale breedte voor de bouwvrije zijtuinstroken van 3m gehanteerd. Een gebouw met een dergelijke voorgevelbreedte vereist ruimere bouwvrije zijtuinstroken zodat het gebouw de draagkracht van het perceel niet overstijgt.

Een dergelijke schaalbreuk word als zeer storend ervaren in het straatbeeld.

...”

De verzoekende partijen menen allereerst dat de voorgevelbreedte van 13 m van de links aanpalende woning niet de correcte referentie vormt voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de bebouwing op de aanpalende percelen.

Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving is van minder doorslaggevende aard, en kan er alleszins niet toe leiden dat de verenigbaarheid ten aanzien van de bebouwing op de aanpalende percelen buiten beschouwing wordt gelaten.

Bijkomend heeft de verwerende partij ook de ruimere omgeving omschreven. De aanvraag is gesitueerd aan de oostelijke rand van de kern van de gemeente Wommelgem. Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen ten zuiden van het beschermd monument "Kasteel Selsaete" en het bestaande woonzorgcentrum, beide gelegen binnen het parkgebied dat het kasteel omringt. De overige bebouwing aan de straatzijde bestaat voornamelijk uit

eengezinswoningen in open bebouwing. Deze omschrijving wordt op zich niet betwist door de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen verwijzen naar een aantal gebouwen in de ruimere omgeving met een vergelijkbare schaal, doch weerleggen niet dat er een wezenlijk verschil is in schaal tussen het voorgenomen project voor 25 assistentiewoningen met drie bouwlagen en een voorgevelbreedte van 35 m en de links aanpalende woning met één bouwlaag onder een zadeldak en een voorgevelbreedte van 13 m.

De beoordeling van de verwerende partij dat de aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt en onvoldoende rekening houdt met de schaal van de omgeving, meer specifiek de links aanpalende woning, is dan ook niet kennelijk onredelijk.

De verzoekende partijen stellen nog dat de verwerende partij onvoldoende rekening houdt met de insprinking aan de straatzijde van het voorgenomen project. Het gebouw heeft een L-vorm met de oksel gericht naar de linker hoek vooraan het terrein. De verwerende partij oordeelt terecht dat de versprinking in de voorgevel (L-vorm) niet tot gevolg heeft dat de impact van deze schaalbreuk verminderd wordt. Het achterste gedeelte van deze insprinking maakt immers integraal onderdeel uit van de voorgevel. Een voorgevel is de gevel aan de voorzijde van een gebouw.

Het gegeven dat de insprinking deels zou worden afgeschermd door groen betekent niet dat de schaalbreuk niet meer aanwezig zou zijn.

De schaalbreuk wordt bijkomend gemotiveerd door te verwijzen naar de minimale breedte voor de bouwvrije zijtuinstroken van 3 m. De verwerende partij oordeelt niet kennelijk onredelijk als ze stelt dat een gebouw met een dergelijke voorgevelbreedte ruimere bouwvrije zijtuinstroken vereist opdat het gebouw de draagkracht van het perceel niet overstijgt.

Het feit dat de 45°-regel wordt gerespecteerd en het volume trapsgewijs wordt opgebouwd doet geen afbreuk aan het feit dat de bouwvrije zijtuinstroken slechts 3 m bedragen.

2.2.

Een tweede overweging die bestreden wordt betreft de bouwdiepte van de aanvraag:

“ ...

De bouwdiepte van 35m is niet aanvaardbaar gezien de impact naar de aanpalende.

De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 35m voor het hoofdgebouw, hetgeen ver voorbij de in de omgeving meest voorkomende bouwdieptes komt. In het beroepschrift wordt zelf duidelijk aangetoond dat de hoofdgebouwen zich quasi in een zelfde bouwstrook bevinden die een diepte van 17m bij benadering heeft.

De verwijzing in het beroepschrift naar constructies in de tuinzone (bijgebouwen) om de bouwdiepte van 35m te verantwoorden kan niet aanvaard worden. Nergens in de omgeving is een gebouw voorzien die hoofd- en bijgebouwen aaneensluit tot een diepte van 35m.

De bouwdiepte zorgt voor een onaanvaardbare impact op de tuinzone van de linkst aanpalende woning en is derhalve niet aanvaardbaar.

...”

De verzoekende partijen betwisten niet het aanmerkelijke verschil in bouwdiepte tussen het voorgenomen project en de links aanpalende woning.

De verwijzing naar twee andere gebouwen in de ruimere omgeving doet daar geen afbreuk aan, daar de verwerende partij verwijst naar de impact voor de links aanpalende woning.

Ook het bestaan van een hoge en brede beukenhaag doet niets af aan de beoordeling van de verwerende partij gelet op een dakrandhoogte van 9,35 m voor drie bouwlagen.

2.3.

Een derde overweging die bestreden wordt betreft de hinder voor de links aanpalende eengezinswoning:

“ ...

De aanvraag veroorzaakt bovenmaatse hinder naar de links aanpalende eengezinswoning. De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 35m over drie bouwlagen. De afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt 3m. Aan de linker gevelzijde worden ramen en terrassen voorzien. Dit in tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift wordt gesteld, waarin beweerd wordt dat de aanpalende tuin slechts op een blinde gevel uitkijkt.

In eerste instantie wordt het uitzicht op een blinde gevel (gedeeltelijk correct) ook als negatief beoordeeld. In tweede instantie is het zo dat dit maar een beperkt deel van de linker zijgevel betreft. Voor het overige zijn er wel ramen en ook terrassen voorzien op de tweede verdieping.

Ongeacht de trapsgewijze opbouw van de linker zijgevel geeft dit door de zeer grote bouwdiepte van 35m een onaanvaardbare inkijk en daaruit volgend een schending van de privacy van de tuinzone van de links aanpalende woning.

...”

Het is niet kennelijk onredelijk te oordelen dat het voorgenomen project met drie bouwlagen en ramen en terrassen voorzien op de eerste en tweede verdieping met een bouwdiepte van 35 m een onaanvaardbare inkijk geeft en hieruit een schending van de privacy van de tuinzone van de links aanpalende woning volgt. De terrassen bevinden zich op zes meter respectievelijk tien meter van de perceelgrens.

Zoals reeds gesteld, doet het bestaan van een beukenhaag van 2,20 m hoog en het respecteren van de 45°-regel daar geen afbreuk aan.

De verzoekende partijen geven duidelijk te kennen dat ze een andere visie hebben op de goede ruimtelijke ordening van het perceel en de omgeving, maar tonen niet aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

Een verzoekende partij kan zich niet beperken tot kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

In zoverre de verzoekende partijen kritiek formuleren op bijkomende overwegingen in de bestreden beslissing, vormt het kritiek op overtuigende overwegingen die niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

De hierboven vermelde beoordeling van de verwerende partij over de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vormt een determinerend weigeringsmotief, wat op zich reeds een afdoende motivering vormt tot weigering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Het middel wordt verworpen.

B. Het eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van artikel 4.3.1 §1, lid 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, en op de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste onderdeel stellen ze vast dat de verwerende partij zich baseert op een ongunstig advies van de brandweer van 29 december 2017 dat behept zou zijn met talloze onzorgvuldigheden. De verwerende partij mag zich niet baseren op adviezen zonder zich ervan te vergewissen dat de inhoud ervan inhoudelijk en formeel correct is. Volgens de verzoekende partijen gaat de verwerende partij niet in op de argumentatie uit het administratief beroep van de verzoekende partijen, terwijl de verwerende partij dient te antwoorden op de argumenten uit een administratief beroep die de inhoud van de bestreden beslissing kunnen beïnvloeden.

In een tweede onderdeel menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen rekening houdt met de beperkt aangepaste plannen die de verzoekende partijen in graad van administratief beroep bijbrachten onder het mom dat de aanvraag toch strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De brandweer zelf bevestigde dat de aangepaste plannen tegemoet komen aan de opmerkingen uit het ongunstig brandweeradvies van 29 december 2017. De verwerende partij dient te antwoorden op de argumenten uit een administratief beroep die de inhoud van de bestreden beslissing kunnen beïnvloeden.

Beoordeling door de Raad

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van het ongunstig brandweeradvies en de aangepaste plannen zijn in het licht van de bespreking van het tweede middel overtuigend.

De kritiek van de verzoekende partijen op die overwegingen, is kritiek op overtuigende overwegingen die niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vormt een determinerend weigeringsmotief en volstaat op zich reeds tot weigering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Het eerste middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

2.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Aangezien de vordering wordt verworpen wordt de verwerende partij niet aanzien als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 22 oktober 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO