

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0160
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0820-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Raymond DE MUYLDER 2. mevrouw Jeannine DE PAUW , beide wonende te 1731 Asse, Veldstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkomenende partij	de cvba PROVIDENTIA vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 juli 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 16 april 2012 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen op de percelen gelegen te 1761 Asse, Veldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 125P2, 125R2 en 131K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 september 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 november 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest nr. RvVb-S-1819-0465 van 8 januari 2019 de vordering tot schorsing.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 september 2019.

De heer Daniel TAELEMANS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Kristof Leconte *loco* advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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.

Op 9 januari 2012 dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale appartementen met wegen-, riolerings- en omgevingswerken”* op een perceel gelegen te 1731 Asse, Veldstraat zn.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2012 tot 14 februari 2012, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. De verzoekende partijen stellen in hun bezwaar onder meer dat de geplande appartementengebouwen in schril contrast staan met de omgeving en ontwikkelen grieven met betrekking tot inkijk, waardevermindering van hun woning, teloorgang van het landelijk karakter van Relegem en de ontsluiting via de Veldstraat die daarvoor niet is uitgerust.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 17 januari 2012 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 16 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Zij legt in haar beslissing volgende voorwaarde op: *“eventuele reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot 50 cm van de perceelsgrenzen”*.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 4 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1516/0140 van 20 oktober 2015. Het vernietigingsmotief heeft betrekking op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Na dit vernietigingsarrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn aanvullend verslag van 23 december 2015 opnieuw adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 januari 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1718/0398 van 9 januari 2018. Het vernietigingsmotief heeft opnieuw betrekking op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert na dit vernietigingsarrest, anders dan voorheen, om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Over dit gewijzigd standpunt wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...

In deze dient gesteld te worden dat in 2012 deze afweging tot een ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige architect leidde. Het stedenbouwkundige beleid heeft ondertussen echter een grondige evolutie gekend die een invloed heeft op de beoordeling van de voorliggende aanvraag. Art. 4.3.1.§2.2° a) van de VCRO stelt dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1.§2.2.1. Hieraan werd recent in een punt b) toegevoegd dat ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening kan worden gebracht. Dit is van toepassing sinds 1 januari 2018.

...”

Na de hoorzitting van 17 mei 2018 verleent de verwerende partij, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

d) Er dient afgewogen te worden of de voorgestelde typologie en woondichtheid zich kan integreren op de betrokken plaats. De aanvraag heeft tot doel een restperceel binnen een geordende omgeving te ontwikkelen. Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de achterste perceelsgrenzen van 12 percelen aan de Dorpstraat, aan de westelijke zijde door de zijdelingse perceelsgrens van 2 percelen aan de Veldstraat, en aan de noordoostzijde door twee percelen aan de Sint-Jansstraat. Langs deze straten komt een heterogene, hoofdzakelijk oudere, bebouwing voor.

Aan de Dorpstraat kan de woningdichtheid op ca. 15 woningen geraamd worden, aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat wordt dit minder dicht tot ca. 10 woningen per ha, in open bouwvorm. In het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 33 woningen per ha, met meergezins- en ééngezinswoningen met twee bouwlagen en de typologie van half-open bebouwing. Dit is een gewijzigde opvatting ten aanzien van de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert, maar sluit wel aan bij de Dorpstraat. Er dient afgewogen te worden of een dergelijke gewijzigde opvatting te rechtvaardigen is op deze plaats. Daarbij dient opgemerkt te worden dat aan de overzijde van de nieuw aangelegde

straat bouwmogelijkheden ontstaan (een 12-tal smalle tuinstroken over een lengte van ca. 90 m aan de straat, wat op termijn kan leiden tot een zestal bijkomende woningen).

In deze dient gesteld te worden dat in 2012 deze afweging tot een ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige architect leidde. Het stedenbouwkundige beleid heeft ondertussen echter een grondige evolutie gekend die een invloed heeft op de beoordeling van de voorliggende aanvraag. Art. 4.3.1.§2.2° a) van de VCRO stelt dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1.§2.2.1. Hieraan werd recent in een punt b) toegevoegd dat ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening kan worden gebracht. Dit is van toepassing sinds 1 januari 2018.

Onder de aandachtspunten vermeld in 4.3.1.§2.2.1 worden ook de functionele inpasbaarheid en de bouwdichtheid naast elkaar genoemd als beoordelingsgrond. Dit artikel verwijst ook naar de doelstellingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals geformuleerd onder het art. 1.1.4. Hierin is opgenomen dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Behalve de ruimtelijke draagkracht wordt ook rekening gehouden met onder meer de economische en sociale gevolgen, met een streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Ondertussen werd ook op 30 november 2016 het beleidsplan ruimte goedgekeurd, zijnde een verdere stap in de operationalisering van de principes van het Witboek BRV. Een belangrijke strategische doelstelling is het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag. Harde ruimtefuncties moeten zo veel mogelijk een plaats krijgen binnen het goed gelegen bestaand ruimtebeslag waardoor de ingenomen ruimte beter benut wordt en de druk op de open ruimte zal dalen.

Het ruimtelijk rendement wordt gerelateerd aan de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van een plaats. In de Visienota Ruimte Vlaams-Brabant is dezelfde werkwijze aangehouden met concentratie van het wonen in vervoerscorridors en bestaande woonkernen. Een groeicijfer per kern is nog niet toegekend, evenmin als verankerde knooppuntwaardes, maar de principes kunnen wel al doorwerken op basis van de gekende terreingegevens.

Cruciaal is het onderscheid tussen bebouwd gebied en onbebouwd gebied, waarbij voor de bebouwde gebieden naar intensivering, verweving, meervoudig en tijdelijk ruimtegebruik wordt gestreefd en naar het kwalitatief verhogen van het ruimtelijk rendement. Dit om antwoord te geven op het uitgangspunt dat de behoeftes van de toekomstige generaties moeten gevrijwaard worden, met groter wordende bevolkingsaantallen en gezinsverdunning. Voor de onbebouwde gebieden is dan weer de versterking van het open of groene karakter aangewezen. Dit uitgangspunt werd ook vertaald in de omzendbrief 2017/01 'een gedifferentieerd ruimtelijke transformatiebeleid in de bebouwde en onbebouwde gebieden'. Deze omzendbrief moet toelaten het art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als toets aan te wenden. In de omzendbrief worden als 'bebouwd gebied' die gebieden aangegeven met een eenvoudige aansluiting op maatschappelijke functies, waaronder de stedelijke gebieden, geselecteerde kernen en overige woonconcentraties. Gestipuleerd wordt dat geïsoleerde, versnipperde of

uitwaaijende bebouwingsvormen die geen compact en samenhangend geheel uitmaken niet verhinderen dat een gebied toch als onbebouwd gedefinieerd wordt.

Toegepast op Relegem dient gesteld te worden dat dit een historische compacte dorpskern is, gelegen op slechts 1 km van een treinstation en 0,5 km van een zone met aaneengesloten bedrijfsterreinen en tewerkstelling. Twee buslijnen (noord-zuid en oost-west) bedienen ook de betrokken kern. Ook alle ondersteunende voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig. De kern van Relegem kan in dit licht onmiskenbaar als een bebouwd gebied gezien worden en niet als een onsamenhangende of versnipperde bebouwing in onbebouwd gebied. Gezien deze vaststelling gaat het om een kern waarbinnen een intensivering en verdichting wenselijk is. Daarbij is de verdere differentiatie van de kernen binnen het geheel van de gemeente, zoals eerder vervat in de structuurplannen niet langer determinerend.

In het project wordt een dichtheid nagestreefd die verrekend naar het perceel ca. 33 woningen per ha bedraagt, wat in het kader van de hedendaagse tendenzen absoluut niet meer als hoog wordt gezien voor een bebouwd gebied. Integendeel zal ook voor de omliggende straten waaraan slechts een dichtheid van 10 à 15 woningen per ha is gerealiseerd dienen gestreefd te worden naar een vergelijkbare of zelfs toenemende intensivering. De toekomst van de ruimtelijke ordening gaat over reconversie en sanering en het steeds weer herbruiken van de al ingenomen gebieden ten voordele van nog enige bijkomende inname van open ruimte. Het voorliggende project geeft aldus een aanzet naar een ordening die wenselijk is binnen deze compacte goed ontsloten kernen.

Dit dient meer op schaal van de gehele kern bekeken te worden dan op schaal van de onmiddellijk aanpalende straten, laat staan de aanpalende gebouwen, gezien een dergelijk uitgangspunt enige trendbreuk zou verhinderen. In die zin is het gewicht dat aan de bestaande toestand wordt toegekend tegenover het gewicht dat aan de beleidstendenzen wordt toegekend aanzienlijk verkleind, wat zich in een snelle transformatie van de kernen nu al laat gevoelen.

Daarmee is dit project ook niet het enige project binnen deze kern die deze trendbreuk heeft ingeluid. Aan de hoek met de Pastorijsstraat, tegenover de kerk, komt een groter recent appartementsgebouw voor met een gevellengte van meer dan 40 m, dat een verstedelijking van deze kern heeft ingezet (op slechts ca. 60 m van het project). Nog langs de Dorpsstraat zijn er oudere aaneengesloten gebouwen van 3 bouwlagen en appartementen aanwezig. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is absoluut niet vreemd in de omgeving en houdt het midden tussen wat voorkomt in deze kern. Een kroonlijsthoogte van ca. 6,30 m is daarbij evenmin overdreven.

Het project op de hoek met de Pastorijsstraat omvat 19 appartementen en een winkelruimte op een grond van ca. 25 are en haalt aldus zelfs een dichtheid van ca. 75 woningen per ha, of nog eens ruim het dubbele van wat de aanvrager voorstelt, dit op amper 60 m vanaf het voorliggend project.

e) Inzake de typologie van appartementsbouw dient gesteld te worden dat deze niet afleesbaar en herkenbaar is door het gebruik van een aangepaste architectuur. De appartementen worden volledig binnen het bouwprofiel van de gangbare gekoppelde woningen ondergebracht, zodat geenszins een stedelijke bouwvorm ontstaat. Deze vorm van appartementen op deze plaats, in de kern, in een omgeving waar wel al appartementsbouw voorkomt, is aangepast aan de smallere straatjes waarop wordt aangesloten.

f) Inzake het mobiliteitsaspect dient gesteld te worden dat het verkeer uitgaande van 14 woningen volslagen verwaarloosbaar is, te meer het om sociale woningen gaat die gelegen zijn in een kern met een lokaal voorzieningenapparaat en dit op slechts ca. 1 km van een treinstation. Volgens artikel 1, 12° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen dient het Departement Mobiliteit en Openbare Werken voor alle aanvragen waarbij een mobiliteitsstudie bij de aanvraag gevoegd moet worden om advies verzocht te worden. Een MOBER is maar verplicht vanaf 250 woonegelegenheden.

Voor de mobiliteitstoets worden indicatief de waarden gehanteerd die voorkomen in het Richtlijnenhandboek 'andere praktijken' van MOW. In dit handboek is de ondergrens op 100 woningen vastgelegd. De toetsing komt neer op een screening of alsnog een MOBER nodig is. Via een formulier kunnen dan diverse pistes volgen. Voor een project met 14 woningen is dus geenszins een dergelijke mobiliteitstoets vereist, noch de opmaak van een mobiliteitsstudie. Voor dergelijke projecten wordt aangenomen dat de impact per definitie gering is.

Inzake de verkeersveiligheid en de situatie van een smalle enkelrichtingsstraat dient gesteld te worden dat inderdaad mogelijk vertragingen kunnen optreden wanneer bv. de vuilniswagen dezelfde weg uit moet en de Dorpstraat op moet rijden. De Veldstraat is daarin een lokale bedieningsweg die geen enkele verbindende functie heeft, zodat het hier geenszins een prioriteit is om te allen tijde een vlotte doorstroming te bekomen. Dergelijke beperkte hinder voor wagens hoort thuis binnen kernweefsels. Momenteel maken al meer dan 30 huishoudens gebruik van deze weg ter ontsluiting van hun woning, een bijkomende 14 huishoudens zijn daarin perfect op te vangen zonder de draagkracht van deze weg en van de omgeving te overschrijden. Ook een verdere ontwikkeling van de aanpalende reststrook met mogelijk een zestal woningen blijft verwaarloosbaar.

g) De beroeper stelt verder dat de aanleg van de weg is ingegeven door de privé-belangen van bepaalde omwonenden. Voor de aanpalenden aan de Dorpstraat ontstaat inderdaad de mogelijkheid om de achtertuinen af te splitsen voor nieuwe bouwkavels. Dat dit zou gebeuren is echter in de eerste plaats een zaak van algemeen belang om de binnengebieden optimaal aan te wenden en komt in de eerste plaats de ordening van de plaats ten goede. Dat dit een meerwaarde kan meebrengen voor bepaalde eigenaars en een minwaarde voor anderen, valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.

h) De beroeper maakt nog een opmerking inzake schending van privacy en inkijk, welke onvoldoende door ingroening kan vermeden worden, gezien de aanwezige gevelopeningen op de verdiepingen. Hier staat tegenover dat voor de woningen in het binnengebied overal een afstand van 10 m tot de perceelsgrenzen en de omliggende tuinzones wordt gerespecteerd, wat gangbaar (ook zonder groenscherm) als afdoende wordt geacht om geen storende inzichten te creëren. De woning van de beroeper bevindt zich daarbij op meer dan 20 m vanaf de perceelsrand. Aan de Veldstraat is er tegenover de woning met huisnr. 2 een bouwvrije strook van 3,30 m, lichtjes verbredend naar achteren, voorzien. Deze woning staat, voortgaande op het bijgeleverde inplantingsplan, zelf op ca. 4 m ingeplant. Een bouwvrije strook van ruim 3m voor een gebouw met een heel gangbaar bouwprofiel van twee bouwlagen en een schilddak, met een kroonlijsthoogte van 6,25 m is steeds voldoende. Tegenover de aanpalende woning met huisnr. 8 is er ook een afdoende afstand gehanteerd. De hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen/appartementsgebouwen met twee bouwlagen is niet overmatig en behoort tot de normaal te dragen hinder voor dit woonweefsel.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen verdere opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Visueel-vormelijk heeft het project een samenhang, waarbij de wijze waarop de straat is voorzien een open doorzicht naar de kerk geeft. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er voldoende rekening gehouden met de omgeving. Het pleintje met boom aan de pijpenkop, aansluitend op een voetpad naast de kerk, zal de woonkwaliteit binnen het project nog verhogen.

i) Inzake het bodemreliëf kan nog gesteld worden dat hierin weinig duidelijkheid wordt verschaft. Het terrein loopt lichtjes op van west naar oost (heel beperkt, ca. 1 m over 120 m, maar vrij sterk van zuid naar noord (ca. 2 m over 30 m). Op de plannen is het terrein bijna vlak voorgesteld, en het is niet duidelijk hoe ter hoogte van de achtertuinen aan de noordzijde van het project het hoogteverschil zal worden opgevangen. Het kan zeker niet de bedoeling zijn dat er abrupte reliëfbreuken of taluds ontstaan. Dit werd ondervangen in de voorwaarde van het college van burgemeester om reliëfwijzigingen te beperken tot op 50 cm van de perceelsgrenzen. De voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen kunnen integraal aan de vergunning verbonden worden.

...

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 - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, en van het redelijkheidsbeginsel.

Het middel wordt als volgt toegelicht:

“ ...

Wat betreft de woningdichtheid:

a. De bestendige deputatie overweegt te dezen dat:

...

b. Het uit artikel 4.3.1. § 2 VCRO afgeleide vereiste van de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van de ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand

wordt te dezen kennelijk miskend door bij de omschrijving en hantering van de in de omgeving bestaande toestand gebruik te maken van het begrip 'kern' en hiervan het uitgangspunt te maken bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Ook de RvVB heeft in zijn eerdere beslissing vastgesteld dat de verwijzing naar de Pastorijstraat niet ter zake dienend is, aangezien rekening gehouden moet worden (en rechtens enkel kan worden gehouden) met de ruimtelijk relevante omgeving (de goede ruimtelijke ordening ter plaatse), en op die grondslag het besluit van de bestendige deputatie vernietigd.

De bestendige deputatie kon op die grondslag dan ook niet wettig besluiten dat de gevraagde woningdichtheid zich kan inpassen in deze kern en voldoet aan de toets van het ruimtelijk rendement voor bebouwde percelen.

De overeenstemming van de bouwdichtheid van het vergunde bouwproject met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse wordt in de bestreden beslissing niet in aanmerking genomen, zodat die beslissing de in het middel aangehaalde wetsbepalingen schendt.

c. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met de bestaande feitelijke en actuele toestand als de relevant te beoordelen toestand, een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan er op zich niet toe kan leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten (cf. RvVb 13 december 2016, nr. RvVb/A/1617/0401).

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen moeten bovendien voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar gemaakt (RvVb 10 januari 2017, nr. RvVb/A/1617/0475).

De bestendige deputatie overweegt te dezen dat:

...

De bestendige deputatie maakt aldus niet alleen onwettig abstractie van de in de omgeving bestaande toestand, maar maakt met de bewuste overwegingen bovendien gebruik van beleidsmatige ontwikkelingen die nog niet voldoende duidelijk zijn vastgelegd. Ook om die reden ligt geen wettige motivering voor die de beslissing van de bestendige deputatie van 17 mei 2018 in redelijkheid kan schragen.

De Visienota Ruimte Vlaams-Brabant staat al in de steigers sinds 2014 en de Provincie keurde in 2017 de krachtlijnen van de toekomstige Visienota goed. Deze moet nog afgestemd worden op het departement Ruimte Vlaanderen, om het provinciale beleidsplan af te stemmen op het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat ook in opmaak is. De deputatie volgt de redenering van de PSA. Er wordt verwezen naar een nieuw stedenbouwkundig beleid dat in de toekomst toegepast zal worden (ambities voor 2050). Gebaseerd op het Witboek BRV, waarbij het ruimtelijke rendement wordt gerelateerd aan de knooppuntwaarden en het voorzieningsniveau. In de Visienota Ruimte Vlaams-Brabant is dezelfde werkwijze aangehouden, met concentratie van het wonen in vervoerscorridors en bestaande woonkernen. Groencijfers per kern zijn nog niet toegekend, evenmin als verankerde knooppuntwaarden, maar de principes kunnen wel al doorwerken op basis van de gekende terreingegevens. Wat betreft knooppuntwaarden en voorzieningsniveau lezen we in het verslag van de PSA van december 2015 het volgende: "Relegem is daarenboven een kern met een zeer laag uitrustings- en ontsluitingsniveau." Voor het eerst wordt in de beslissing verwezen naar de Visienota Ruimte Vlaams-Brabant, niettegenstaande deze reeds sedert 2014 in aanmaak is.

Wat knooppuntwaarden betreft, zijn er sedert december 2015 geen wijzigingen geweest in Relegem. De buslijnen waarvan sprake bestonden reeds en de treinopstapplaats op 2 kilometer afstand bestond ook reeds.

Wat voorzieningsniveau betreft, is er in Relegem geen enkele buurtwinkel. Boodschappen kunnen alleen in naburige gemeenten gedaan worden.

Verder enkele citaten uit het Witboek waarvan sprake is in de beslissing:

“Op alle niveaus moet het ruimtelijk beleid op bepaalde goed gelegen locaties kiezen voor hoogbouw om zo de druk op de open ruimte weg te nemen.”

“Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zo veel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten.”

“Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes.”

“Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.”

“De ontwikkeling van dorpen in landelijke gebieden vraagt kleinschalige rendementsverhoging die erop gericht is om ruimtelijke uitbreiding te vermijden.”

Wat de mobiliteitsimpact betreft, kan men opmerken dat er hier sprake is van een zeer grote en bovendien nefaste impact op de plaatselijke mobiliteit.

Inderdaad, de volledige verkaveling van de CV PROVIDENTIA en de nieuwe voorziene bouwkvavels van de aanpalenden, hebben enkel ontsluiting op de Veldstraat. Dit is een straat met een juridische breedte van 3m30 ter hoogte van huisnummer 3, recht tegenover de ontsluiting van de nieuwe weg van de CV PROVIDENTIA, en een juridische breedte van 4 meter aan de Dorpstraat.

Momenteel is de Veldstraat een straat met éénrichtingsverkeer die niet voorzien is van voet- of fietspaden, hetgeen nu al gevaarlijke situaties oplevert voor deze zwakke weggebruikers. Hier dient tevens benadrukt te worden dat deze straat wel degelijk gebruikt wordt door talrijke wandelaars en wandelclubs, die langs hier toegang zoeken tot de achterliggende open velden.

In het bouwproject is voorzien dat de Veldstraat zal heringericht worden om tweerichtingsverkeer toe te laten, van de Dorpstraat tot aan de ontsluiting van de CV PROVIDENTIA. Dit tweerichtingsverkeer is “nodig” voor de CV PROVIDENTIA, aangezien er geen enkele grotere vrachtwagen de bocht kan nemen van de Sint-Jansstraat en de Veldstraat in de huidige situatie.

Dit tweerichtingsverkeer brengt echter aanzienlijke problemen met zich mee. Deze problemen zijn de volgende:

- *Geen uitwijkmogelijkheden;*
- *Geringe breedte van de straat met in- en uitrit op de Dorpstraat, verbindingsweg tussen Wemmel en Zellik, waar er zeer druk verkeer is en zeker tijdens de spitsuren. Sluipweg wanneer het verkeer op de ring vastzit (dus bijna dagelijks). Er zijn ten andere al klachten geweest van omwonenden naar het Gemeentebestuur toe in verband met deze verkeersdrukte;*
- *In de bouwvoorschriften van het Gemeentebestuur aan de CV PROVIDENTIA staat dat “overeenkomstig de politieordening goedgekeurd in de gemeenteraad dd. 23.05.2005 is voor al wie bouwt, de aanleg van een voetpad verplicht, onmiddellijk na het in gebruik nemen van de woning”. Dit houdt in dat de CV PROVIDENTIA een voetpad dient aan te leggen ter hoogte van de op te richten gebouwen. Het voetpad ter hoogte van de Veldstraat nr. 2 (verzoekers) bestaat reeds. Het kan toch niet dat voetgangers, de beschikking hebben over een voetpad tot aan nr. 2 en dan op een straat terechtkomen, met tweerichtingsverkeer (breedte tussen 3m30 en 4m) met het risico verpletterd te worden tegen één van de twee gevels aan het einde van de straat. De tuin van het woonhuis aan het einde van de straat heeft*

ook een gemetste muur, waarin een deur toegang geeft tot de straat. Deze muur begint onmiddellijk na huisnummer 2. Het woonhuis aan de overkant heeft een uitrit (erfdienstbaarheid) in de Veldstraat. De impact van het aanleggen van voetpaden en van het kruisen van voertuigen (men denke aan landbouwvoertuigen, vrachtwagens voor levering van mazout, vrachtwagens voor huisvuilophaling en eventueel brandweervoertuigen...) op de verkeerssituatie ter plaatse wordt in de motivering van de bestreden beslissing niet in aanmerking genomen, hoewel artikel 4.3.1 VCRO expliciet voorschrijft dat de goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden met oog voor en rekening houdend met de mobiliteitsimpact.

Over die mobiliteitsaspect overweegt de bestreden beslissing (opnieuw) het volgende:

...

Het mobiliteitsaspect wordt aldus door de deputatie opnieuw geminimaliseerd als zijnde volslagen verwaarloosbaar. Hiervoor wordt verwezen dat het om een sociaal woningproject gaat en om de nabijheid van een treinstation (op twee kilometer afstand). Voorts wordt gewezen op het feit dat volgens de officiële reglementering geen onderzoek naar de mobiliteitseffecten moet gebeuren, naar aanleiding van de aanvraag van Providentia. Ten slotte wordt ontkend dat in de Veldstraat een prioritaire verkeersdoorstroming nodig zou zijn.

De uitspraak dat de impact van het vergunde bouwproject op het mobiliteitsaspect “volledig verwaarloosbaar” zou zijn, is een loutere bewering en geen ter zake dienend en draagkrachtig motief. Ook de verwijzing naar de officiële reglementering is vaag en algemeen, en uiteraard is deze reglementering slechts richtinggevend en dient het bestuur een onderzoek te voeren naar de concrete verkeerssituatie ter plaatse. Dit laatste geldt des te meer indien uit concrete elementen blijkt dat er wel degelijk een problematische verkeerssituatie bestaat. In het oorspronkelijke vergunningsbesluit van de gemeente Asse staat dat de “problematiek van de mobiliteit” opgelost zou worden, ingevolge een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Providentia. Deze passage wijst erop dat er wel degelijk een problematische verkeerssituatie bestaat. De deputatie gaat hier niet op in.

Tegen deze achtergrond is het dan ook kennelijk onredelijk en zelfs onjuist en tegenstrijdig om te beweren dat de verkeerssituatie “volslagen verwaarloosbaar” zou zijn.

We verwijzen dienaangaande naar de afkeurende motivering hierover in het eerdere vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Tot slot kan men opmerken dat er ook met **het gebruiksgenot in het algemeen** geen rekening werd gehouden.

Verzoekers zullen een ernstig nadeel lijden ingevolge de realisatie van het bouwproject van de CV PROVIDENTIA, gezien hun woning is ingeplant op 3 m van de perceelsgrens (in het verslag van de PSA wordt ten onrechte enkel gesproken over 10 m, maar dat gaat over de andere aanpalenden).

Inderdaad, de woning van verzoekers is gelegen vlak naast de plaats waar er thans een appartementsblok zou worden gebouwd. Deze appartementsblok zal aanzienlijk hoger zijn dan hun woning en zal over een groot terras beschikken dat uitzicht geeft op de tuin en de achtergevel en zijgevel van verzoekers.

Dienaangaande kan er opgemerkt worden dat verzoekers zeer vaak thuis zijn (één van beide is gepensioneerd en de ander werkt nog halftijds) en zeer vaak gebruik maken van

hun tuin. Vaak nodigen zij hier familie en vrienden uit om te genieten van hun prachtig aangelegde tuin. Bovendien komen de kleinkinderen van verzoekers vaak spelen in hun tuin. Ook dient te worden opgemerkt dat de achtergevel van verzoekers vele grote ramen bevat, zodat de bewoners van de aanpalende appartementsblok een rechtstreeks zicht krijgen in de woning van verzoekers en op de tuin van verzoekers.

Het behoeft uiteraard geen betoog dat dit bouwproject van de CV PROVIDENTIA dan ook een serieuze aantasting van de privacy van verzoekers met zich meebrengt. Verzoekers zullen constant de (potentiële blik) van derden op hun tuin en in hun woning moeten dulden, daar waar dit nu geenszins het geval is. De rust en de privacy van verzoekers, die graag van hun woning zouden profiteren met de nodige intimiteit, worden dan ook serieus aangetast door dit project.

Dienaangaande verwijzen verzoekers naar de uitgebreide fotoreportage (in administratief dossier) waarop duidelijk te zien is dat de achtergevel van de woning van verzoekers vele grote ramen bevat en waarop de mooi aangelegde tuin van verzoekers tevens in beeld wordt gebracht.

Samengevat kan er dan ook gesteld worden dat artikel 4.3.1, § 2, VCRO door de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant wordt geschonden, nu de Deputatie geen rekening hield met de invulling die voornoemd artikel aan het begrip goede ruimtelijke ordening geeft. Meer bepaald werd er door de Deputatie geen rekening gehouden met de bouwdichtheid die door het te realiseren project gecreëerd wordt, noch met de mobiliteitsimpact ervan, en al evenmin met de aantasting van het gebruiksgenot dat verzoekers dienen te ondergaan ingevolge de realisatie van het bouwproject van de CV PROVIDENTIA.

12.De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de deputatie moet, gelet op de onmiddellijke omgeving van de vergunningsaanvraag, ook als **kennelijk onredelijk** worden beschouwd.

Vooreerst blijkt door het voorzien van twee appartementsblokken langs de Veldstraat de **woningdichtheid** van het project veel te hoog voor deze bestaande landelijke locatie. Met een woningdichtheid van 33 woningen per ha gaat de bestreden beslissing het in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vooropgestelde gemiddelde van 15 woning per ha. ruim te boven. Deze verdichting is buiten proportie voor de landelijk en rustig gelegen deelgemeente Relegem.

Nergens in de onmiddellijke omgeving zijn er appartementsblokken terug te vinden. De onmiddellijke omgeving is zeer landelijk en bestaat over een zeer open bebouwing, die gekenmerkt wordt door kleinere eengezinswoningen en villa's.

In het verleden is er steeds over gewaakt dat de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving niet zou verhogen door zowel in de verkavelingsvergunning nr. 250/F L/1 dd. 03.02.1964 als in de verkavelingsvergunning nr. 5/V/220, die betrekking heeft op de tegenoverliggende percelen, uitdrukkelijk te bepalen dat de bouw van meergezinswoningen uitgesloten is.

In de verkaveling met nr. 5/V/220 wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot 3,50 m. De kroonlijst van de appartementsblokken bedraagt +- 6m en is dus dubbel zo hoog als de omringende bebouwing.

De nokhoogte van de blokken, zijnde 10,05 meter, reikt ver boven de omringende bebouwing en de hoogte van deze blokken wordt ten opzichte van de omringende bebouwing nog verder benadrukt door het afhellend niveau van de Veldstraat.

Bovendien is de Veldstraat zelf een landelijke, zeer smalle eenrichtingsstraat die in haar geheel niet is voorzien op de ontsluiting van 14 bijkomende woongelegenheden en mogelijk nog bijkomende te ontwikkelen woningen in het binnengebied. Zo zijn in de Veldstraat bv. geen voetpaden aanwezig.

*De inplanting van een verkaveling met 14 bijkomende woongelegenheden zal de **mobilitetsdruk** en de lawaaihinder en verkeersonveiligheid aanzienlijk verhogen.*

*Daarenboven is evenmin rekening gehouden met de **hinder** die door de bouw van een appartementsblok met een dergelijke omvang wordt veroorzaakt voor de aanpalende burens.*

Doordat het appartementsblok hoger gelegen is en ook in de hoogte hoger is dan de woning van de verzoekers DE MUYLDER – DE PAUW zal deze zowel het licht van deze woning ontnemen als inkijk veroorzaken in hun woning en tuin.

Dit geldt eens te meer nu uit het inplantingsplan duidelijk blijkt dat het appartementsblok verder reikt dan de woning van de verzoekers DE MUYLDER – DE PAUW.

*Gelet op alle in voorgaande randnummers aangehaalde argumenten kon de deputatie **allermint op een redelijke wijze** oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

13. Over de impact van het vergunde bouwproject op het **bodemreliëf** overweegt de bestreden beslissing opnieuw het volgende:

...

In verband met het bodemreliëf heeft de PSA vastgesteld dat de aanvraag onduidelijk is. De deputatie koppelt hieraan echter een stedenbouwkundige voorwaarde, namelijk dat reliëfwijzigingen beperkt moeten worden tot op vijftig centimeter van de perceelsgrenzen. Deze voorwaarde zou ook opgenomen zijn in de oorspronkelijke vergunningsbeslissing van de gemeente Asse. Behoudens vergissing is van voormelde beslissing van de gemeente Asse nergens een dergelijke voorwaarde terug te vinden. Bovendien verbiedt de stedenbouwwetgeving dat stedenbouwkundige voorwaarden aan een vergunning gekoppeld zouden worden, wanneer deze voorwaarden dienen om een onvolledige of onduidelijke vergunningsaanvraag aan te vullen, wat de deputatie in dezen tracht te doen.

De motivering die door de deputatie aan de bestreden beslissing wordt gegeven is bijgevolg allermint afdoende waardoor de bestreden beslissing artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het beginsel van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel manifest schendt.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

7.2. Wat betreft de **woningdichtheid** stelt de bestreden beslissing het volgende:

...

7.2.1. *Eén van de bezwaren van verzoekers is dat de appartementen volledig afwijken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, die enkel uit eengezinswoningen bestaan.*

Uit de stukken van het administratief dossier waaronder de plannen blijkt, zoals in de bestreden beslissing wordt overwogen dat: “De appartementen worden volledig binnen het bouwprofiel van de gangbare gekoppelde woningen ondergebracht, zodat geenszins een stedelijke bouwvorm ontstaat. Deze vorm van appartementen op deze plaats, in de kern, in een omgeving waar wel al appartementsbouw voorkomt, is aangepast aan de smallere straatjes waarop wordt aangesloten.” Deze overwegingen zijn correct. De appartementen hebben dezelfde bouwstijl/bouwprofiel als de gekoppelde woningen – villastijl - die op hetzelfde perceel zullen worden opgericht. Tegen deze oprichting van de gekoppelde woningen hebben de verzoekende partijen geen bezwaar. De bestreden beslissing is eveneens pertinent waar wordt gesteld dat “De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is absoluut niet vreemd in de omgeving en houdt het midden tussen wat voorkomt in deze kern. Een kroonlijsthoogte van ca. 6,30 m is daarbij evenmin overdreven.” en “De hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen/appartementsgebouwen met twee bouwlagen is niet overmatig en behoort tot de normaal te dragen hinder voor dit woonweefsel.” Op de plannen kan worden vastgesteld dat de twee appartementsvilla's geconcipieerd zijn als woningen met twee bouwlagen, waarvan de stijl volledig aansluit bij deze van de op te richten gekoppelde woningen. Door de appartementen te concipiëren als woningen met twee bouwlagen veroorzaken zij ook geen overmatige hinder aan de onmiddellijke en de ruimere omgeving. In strijd met een tweede bezwaar van de verzoekende partijen hebben de appartementen een nokhoogte van 6.30 m en niet van 10,05 m. Voor zover dat dit al juist zou zijn (stukken?) blijkt niet dat de appartementsvilla's een drietal meter boven de omringende gebouwen uitsteken, waardoor het licht en de privacy van naastliggende gebouwen wordt ingeperkt.

Met het aspect gebruiksgenot is dus wel degelijk rekening gehouden in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen bekritisieren deze overwegingen niet op concrete wijze. Het loutere feit dat de verzoekende partijen rekening zullen moeten houden met aanpalende burens, wat inherent is aan een woongebied dat gelegen is in de kern van een deelgemeente, doet geen afbreuk aan deze vaststellingen. De verwerende partij is in dat verband niet gehouden om elke mogelijke inbreuk op de privacy of het woongenot van de omwonenden aan een onderzoek te onderwerpen.

In de rand: de argumentatie van de verzoekende partijen met betrekking tot het genot van hun woning, de privacyhinder, de lichthinder, enz..., die overigens op geen enkele wijze wordt aangetoond, lijken eerder thuis te horen onder de hoofding hoogdringendheid.

In een laatste bezwaar beweren verzoekers dat door de hoogte van de appartementsgebouwen en het aflopend niveau van de Veldstraat hun panoramisch zicht op de kerk en het dorp van Relegem verdwijnt. Dit bezwaar faalt in feite. Uit de foto's gevoegd bij het advies van de PSA blijkt dat de kerk en het centrum van Relegem zich pal achter de woning van verzoekers bevinden, en hun zicht op de kerk en omgeving geenszins zal worden beperkt door het appartement dat links van hun woning zal worden opgericht.

De verwerende partij kan dan ook niet voorhouden dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de bestaande feitelijke toestand als de relevant te beoordelen toestand.

7.2.2. *De verwerende partij heeft bij haar beslissing niet alleen rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand maar ook met de beleidsmatig gewenste*

ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in punt 1° van artikel 4.3.1. § 2 VCRO, en met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement --voor zover 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

Dit wordt in de bestreden beslissing als volgt verantwoord:

...

Gelet op de grondige evolutie van de ruimtelijke ordening, met de nadruk op het streven naar de versterking van de open ruimtes, is de verwerende partij tot het besluit gekomen dat twee appartementsvilla's op de litigieuze locatie kunnen worden opgericht, en heeft de deputatie dit op voldoende en afdoende wijze in de bestreden beslissing gemotiveerd.

Zoals in de beslissing wordt vermeld keurde de Vlaamse Regering op 30.11.2016 het 'Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen' goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en werven die de basis zullen vormen om de ruimte van Vlaanderen in de komende decennia te transformeren.

De Vlaamse Regering wil hiermee een verandering op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn.

De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de 'strategische visie' van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn.

Dezelfde vernieuwde beleidslijn wordt gevolgd in de 'Visienota Ruimte Vlaams-Brabant' van 27.02.2018, de opvolger van het structuurplan Vlaams-Brabant (o.m. blz. 107 e.v.).

Deze beleidsopties werden door de verwerende partij op correcte en verantwoorde wijze in de bestreden beslissing verwerkt, met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van verzoekers.

7.3. Wat betreft de mobilitéitsimpact stelt de bestreden beslissing het volgende:

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren in hun bezwaarschrift en op bladzijde 14 e.v. van het verzoekschrift houdt de bestreden beslissing rekening met het feit dat de Veldstraat smal is, thans slechts eenrichtingsverkeer toestaat en er hinder kan voorkomen op deze weg (cf. vertragingen). Toch beoordeelt de deputatie het aspect mobiliteit positief omdat de Veldstraat een lokale bedieningsweg is die geen enkele verbindende functie heeft (cf. vlotte doorstroming moet niet worden gewaarborgd) en beperkte hinder kan voorkomen binnen kernweefsels. De deputatie besluit dat momenteel

al meer dan 30 huishoudens gebruik maken van de Veldstraat en een bijkomende 14 huishoudens daarin perfect op te vangen zijn zonder de draagkracht van deze weg en van de omgeving te overschrijden.

Dit betreft, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, een duidelijke formele motivering.

Bovendien tonen de verzoekende partijen niet aan dat de motivering foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partijen viseren met hun kritiek de overweging waarin wordt gesteld dat “het verkeer uitgaande van 14 woningen volslagen verwaarloosbaar is, te meer het om sociale woningen gaat die gelegen zijn in een kern met een lokaal voorzieningenapparaat en dit op slechts ca. 1km van een treinstation”, maar gaan met die kritiek volledig voorbij aan het feit dat de deputatie in een onderliggende paragraaf op duidelijke wijze heeft uiteengezet waarom het aspect mobiliteit als positief kan worden beschouwd. Zij leveren met andere woorden kritiek op een overtuigend motief.

Met deze overwegingen geeft de deputatie op duidelijke en concrete wijze aan waarom een enigszins verhoogde dichtheid tegenover het oudere weefsel langs de Veldstraat en Sint-Jansstraat te verantwoorden en gewenst is. De bestreden beslissing overweegt op correcte wijze dat een woningdichtheid van 33 woningen/ha niet overeenstemt met de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert (10 tot 15 woningen/ha), en dat moet worden nagegaan of een dergelijke gewijzigde ordening te rechtvaardigen is. De verwerende partij wijst op verschillende elementen die haar doen besluiten dat de verhoogde woningdichtheid aanvaardbaar is, namelijk de ligging van het project pal aan de kerk, de ligging op 60m afstand van een project met een dichtheid van 75 woningen/ha (Pastorijstraat) en het feit dat het een project van sociale woningbouw betreft en dit moet worden afgewogen aan de belangen van de directe omwonenden.

Deze uitvoerige motivering wordt niet weerlegd door de verzoekende partijen, laat staan dat zij aantonen dat er sprake zou zijn van een kennelijke onredelijke beslissing.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren kan de bestreden beslissing bij de beoordeling van de woningdichtheid een project in beschouwing nemen dat op een afstand van 60m is gelegen. Het criterium woningdichtheid is immers niet louter gebonden aan de onmiddellijk naast het project gelegen woningen, maar wel degelijk aan de omgeving.

Daarnaast kan de bestreden beslissing met rede verwijzen naar het feit dat het een project van sociale woningbouw betreft en hierbij aangeven dat dit een optie is die valt binnen het ‘beleid’ van de deputatie.

7.4. Tenslotte, wat betreft het **bodemreliëf**, is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren op bladzijde 18 van het verzoekschrift, in de bestreden beslissing duidelijk bepaald dat op dit punt de voorwaarden die zijn opgelegd door het college van burgemeester en schepenen moeten worden nageleefd. Bij de bestreden beslissing is een bijlage gevoegd waarin deze voorwaarden zijn opgenomen, onder meer (zie een van de laatste voorwaarden, onderaan):

- eventuele reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot 50 cm van de perceelsgrenzen

De argumentatie van de verzoekende partijen mist bijgevolg feitelijke grondslag.

Waar de verzoekende partijen nog beweren dat het opleggen van een dergelijke voorwaarde strijdig is met de stedenbouwwetgeving, moet worden vastgesteld dat niet op concrete wijze wordt aangeduid welke bepaling van de 'stedenbouwwetgeving' zich zou verzetten tegen een dergelijke voorwaarde. Het middel is op dit punt onduidelijk en dus onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

... ”

De tussenkomen partij zet uiteen:

“ ...

Het middel is onontvankelijk

Alvorens te bespreken waarom het middel van verzoekers ongegrond is, moet worden opgemerkt dat het middel van verzoekers geheel, minstens ten dele, onontvankelijk is.

Verzoekers vragen in dit middel in essentie dat Uw Raad in de plaats van de verwerende partij een oordeel zou vellen over inhoudelijk aspecten van de vergunningsaanvraag, met name de mobiliteitsimpact, het gebruiksgenot, de woningdichtheid, de mobiliteitsdruk, hinder voor aanpalende burens, het bodemreliëf.

Waar verzoekers andere grieven uiteenzetten, nl. dat ten onrechte een bepaalde vergunningsvoorwaarde zou zijn opgelegd, of dat er wordt verwezen naar beleidsmatige ontwikkelingen die “nog niet voldoende duidelijk zijn vastgelegd”, is het volstrekt niet duidelijk op welke regelgeving zij zich baseren om te kunnen besluiten dat er sprake zou zijn van een onwettigheid.

Nochtans bepaalt artikel 15 van het Procedurereglement bij Uw Raad zeer duidelijk dat:

“Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

1° de naam, de hoedanigheid (...)

4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen”.

Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens voor wat betreft de onderdelen waarvoor verzoekers niet naar enige rechtsgrond verwijzen.

2.1. Het middel is ongegrond

Het wettelijk kader waarbinnen een vergunningverlenende overheid een vergunningsaanvraag dient te beoordelen op haar conformiteit met “een goede ruimtelijke ordening” is verankerd in artikel 4.3.1., §2 VCRO relevant. Die bepaling luidt als volgt:

...

Het artikel 1.1.4 waarvan in het **punt “1°”** hierboven sprake is, is artikel 1.1.4 van de VCRO. Het luidt als volgt:

...

Het zonet geschetste juridisch kader dwingt de overheid ertoe om bij het beoordelen van de conformiteit van een aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met bepaalde aandachtspunten en criteria voor zover zij noodzakelijk en relevant zijn in het licht van de doelstellingen uit artikel 1.1.4 VCRO.

Artikel 1.1.4 VCRO bevat geen dwingende voorschriften over welke vergunningsaanvragen in concreto wel of niet mogen worden goedgekeurd, maar is daarentegen eerder een

beleidsbepaling die een overheid ertoe dwingt om een denkoefening te maken in functie van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Die oefening komt er in essentie op neer dat een vergunningverlenend bestuur bij een vergunningsaanvraag telkens een afweging moet maken van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Nergens wordt wettelijk bepaald dat bepaalde belangen voorrang zouden genieten op andere belangen. Het bestuur dat een vergunningsaanvraag beoordeelt, maakt die afweging soeverein.

Het **punt “2°”** waarvan sprake in artikel 4.3.1, §2 VCRO bevat de richtlijnen voor een bijkomende afweging die de vergunningverlenende overheid dient te maken. Het vergunningverlenende bestuursorgaan is immers verplicht om bij de beoordeling van het aangevraagde rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan daarbij **ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement**, op voorwaarde dat dit gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving; en op voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

Daarbij moet worden opgemerkt dat het maken van deze afweging een discretionaire bevoegdheid is van het vergunningverlenende bestuursorgaan. Het komt niet aan uw Raad toe die afweging te maken in de plaats van de overheid. Het principe van de scheiding der machten verzet zich daar tegen.

Uit de toepasselijke rechtsregels volgt dat waar verzoekers in hun verzoekschrift beargumenteren dat de verwerende partij geen of onvoldoende rekening zou hebben gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, die argumentatie (naast onjuist) ook niet geheel ernstig is, aangezien het de verwerende partij door de decreetgever is toegelaten om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende over deze afweging:

1) Wat het ruimtelijk rendement betreft (beperkte weergave):

...

2) Wat de in de omgeving bestaande toestand betreft (beperkte weergave):

...

Het is dan ook duidelijk dat verwerende partij wel degelijk de afwegingen heeft gemaakt die door artikel 4.3.1, §2 VCRO voorop wordt gesteld.

In dat verband moet ook nog worden opgemerkt dat uit artikel 3 van de Wet Motivering Bestuurshandelingen volgt dat het bestuur dat een vergunningsbeslissing neemt, uitdrukkelijk moet motiveren op welke motieven (in feite en in rechte) zij zich steunt. Het is duidelijk – zie met name het citaat hierboven – dat de bestreden beslissing die motivering bevat.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat artikel 4.3.1, §2 VCRO, in samenhang met de motiveringsplicht, enkel zou kunnen zijn geschonden indien uit de motivering van een beslissing niet afdoende blijkt op welke motieven het bestuur zich heeft gesteund bij het maken van die beoordeling. Het volstaat dus dat een bestuur in haar beslissing aangeeft dat zij de zonet genoemde afweging heeft gemaakt. De inhoud of het resultaat van die afweging kan in principe niet aan rechterlijke toetsing worden onderworpen, aangezien die

– zoals gezegd – tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan valt.

In ondergeschikte orde, voor zover Uw Raad zich bevoegd zou achten om de afweging die de verwerende partij in dit verband gemaakt heeft te beoordelen, dient het volgende te worden opgemerkt:

- Wat de grief van verzoekers betreft dat de verwerende partij ten onrechte zou hebben geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse, terwijl volgens verzoekers – op vlak van het criterium van de bouwdichtheid – geen rekening werd gehouden met ruimtelijk “relevante” omgeving kan het volgende worden opgemerkt:

Verzoekers verwijzen in hun verzoekschrift naar het arrest van Uw Raad met rolnummer RvVb/A/1617/0475. Naast het feit dat Uw Raad in dit arrest het verzoek tot vernietiging verwerpt – het is dan ook niet duidelijk waarom verzoekers dit arrest aanhalen – is het niet onbelangrijk dat Uw Raad erin uitdrukkelijk het volgende overweegt over zijn bevoegdheid om een beoordeling te maken van de goede ruimtelijke ordening:

...
Verzoekers hekelen in hun verzoekschrift dat de verwerende partij ten onrechte spreekt over de term “kern”, en op basis van dat begrip een beoordeling maakt van de goede ruimtelijke ordening.

Het is niet geheel duidelijk wat verzoekers precies bedoelen met deze grief. Los van de vraag of het gebruik van de term “kern” om de in de omgeving bestaande toestand aan te duiden correct is (wat echter wel degelijk het geval is – zie infra) blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat er geenszins een toets heeft plaatsgevonden over wat in een “kern” (in abstracto) al dan niet wenselijk is, maar dat er wel degelijk een toets heeft plaatsgevonden aan de in de omgeving bestaande toestand (in concreto).

Zo stelt de bestreden beslissing uitdrukkelijk het volgende:

...
Het feit dat de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand kwalificeert als “dorpskern” of “kern” enerzijds, en het feit dat verzoekers het niet met die kwalificatie eens zijn, impliceert geenszins dat de verwerende partij de beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand niet correct zou hebben gedaan.

Ten overvloede kan worden opgemerkt dat waar de verwerende partij het terrein in kwestie beschouwt als deel uitmakend van een dorpskern dit wel degelijk een juiste kwalificatie is van de locatie in kwestie. Minstens is die kwalificatie niet kennelijk onredelijk. Onderstaande afbeelding van de Veldstraat toont genoegzaam aan dat de omgeving wel degelijk als een dorpskern kan worden gekwalificeerd is, minstens dat dergelijke kwalificatie als dorpskern niet kennelijk onredelijk is:

- ...
- Wat de grief van verzoekers betreft dat in de motivering van de bestreden beslissing wordt verwezen naar beleidsmatige ontwikkelingen, die “nog niet voldoende duidelijk zijn vastgelegd” kan het volgende worden opgemerkt:

Eerst en vooral dient te worden herhaald dat verzoekers nergens specificeren op met welke regelgeving de bestreden beslissing precies in strijd zou zijn, wat nochtans een ontvankelijkheidsvereiste is.

Ondergeschikt kan worden opgemerkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk zeer duidelijk aangeeft op welke beleidsmatige ontwikkelingen zij zich steunt. Zo staat in de motivering van de bestreden beslissing uitdrukkelijk het volgende – met verwijzing naar de beleidsdocumenten in kwestie (!) te lezen:

...

De bestreden beslissing verwijst dus uitdrukkelijk naar het beleidsplan “Ruimte” dat op 30 november 2016 werd goedgekeurd; naar het Witboek BRV van Ruimte Vlaanderen, een 117 blz. tellend beleidsdocument dat nauwkeurig de strategische krachtlijnen schetst die de Vlaamse Regering stelt voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia; naar de omzendbrief 2017/01, etc.

Stellen dat de verwerende partij zou verwijzen naar beleidsmatige ontwikkelingen die onvoldoende duidelijk zouden zijn vastgelegd, is simpelweg niet ernstig. De argumentatie van verzoekers wordt overigens door hen zelf onderuit gehaald, waar zij in hun verzoekschrift plots zelf passages (!) uit het Witboek BRV citeren om een bepaald punt te maken, met name:

...

Verzoekers citeren dus zelf uit de zeer duidelijke passages uit voormeld Witboek. Verzoekers laten evenwel na toe te lichten waarom zij menen dat de bestreden beslissing in strijd zou zijn met deze passages.

De argumentatie van verzoekers is volstrekt ongegrond.

- Wat de grief van verzoekers betreft dat de bestreden beslissing onvoldoende oog heeft voor de – volgens verzoekers problematische – mobiliteitsimpact van het project, kan het volgende worden opgemerkt;

Eerst en vooral dient herhaald te worden dat Uw Raad zich niet in de plaats kan stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het beoordelen van de mobiliteitsaspecten van een vergunningsaanvraag.

In ieder geval kan worden opgemerkt dat de bestreden beslissing op dit vlak volstrekt niet kennelijk onredelijk is. In dat verband kan de tussenkomende partij ermee volstaan te herhalen wat zij reeds in de eerdere procedure aanhaalde die bij Uw Raad werd gevoerd, met name:

Dat de mobiliteitsimpact van het vergunde project daadwerkelijk verregaand en nefast (of onveilig) zou zijn, kan ernstig worden betwijfeld. Het project dat door de bestreden beslissing wordt vergund, strekt er immers toe om slechts 14 bijkomende wooneenheden te creëren. Het mag dus blijken dat het project eerder bescheiden is, en het is dan ook niet in te zien in welke mate een dergelijk bescheiden project een “zeer verregaande” invloed zou kunnen hebben op de mobiliteit.

Verzoekers halen in hun argumentatie ook een aantal vermeende problemen aan die betrekking hebben op de wijze waarop de ontsluitingsweg (de Veldstraat – thans eenrichtingsverkeer) vandaag wordt gebruikt. Verzoekers stellen dat er nu reeds problemen bestaan met betrekking tot het gebruiksgenot van die weg en dat die nog zullen vergroten indien het project wordt gerealiseerd. De argumentatie van verzoekers is ook op dit punt niet deugdelijk: de aanvraag voorziet immers in aanpassingswerken van de ontsluitingsweg, die waar nodig zal verbreed worden. Het moet ook worden opgemerkt dat op het niveau van het Vlaams Gewest reeds initiatieven zijn genomen om de weginfrastructuur in de gemeente Asse te verbeteren. De wegenwerken die in deze

aanvraag worden voorzien, dienen een identieke doelstelling. Wat de vermeende onveiligheid voor bepaalde weggebruikers betreft, moet wederom worden opgemerkt dat het argument van verzoekers dat er door de herinrichting van de weg onvoldoende ruimte zou zijn voor voetgangers om de straat nog te kunnen gebruiken, niet langer kan overtuigen: verzoekster in tussenkomst heeft in de aanvraag immers uitdrukkelijk een voetpad voorzien op haar eigendom, die na de aanleg ervan zal worden overgedragen aan het openbaar domein. Er moet daarenboven worden opgemerkt dat het eigendomsstatuut van het voetpad (privaat of openbaar) ruimtelijk gezien geen enkel bezwaar kan vormen. In dat verband moet ook nog worden opgemerkt dat alle (andere) opmerkingen van verzoekers die van verkeerstechnische aard zijn, geen ruimtelijk bezwaar kunnen vormen: voor zover zij al terecht zouden zijn (quod non), kunnen zij gebeurlijk eenvoudig worden opgelost door de gemeente Asse, die in dat verband bijvoorbeeld kan beslissen een woonerf of een snelheidsbeperking in te voeren. Dergelijke opmerkingen hebben geen enkele ruimtelijke connotatie en raken de essentie van de huidige vergunningsbeslissing niet. Zij zijn niet relevant voor de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

- *Hetzelfde geldt voor de grieven van verzoekers in verband met de bouwdichtheid, het gebruiksgenot in het algemeen en de hinder voor de eigenaars van de naburige percelen aan het project, waarvan verzoekers menen dat de verwerende partij deze te minimalistisch zou hebben ingeschat.*

Ook hierover kan worden opgemerkt dat Uw Raad zich niet in de plaats kan stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Minstens kan opnieuw verwezen worden naar wat de tussenkomende partij hierover in de eerste procedure bij Uw Raad reeds uiteenzette, met name:

*Inzake **de bouwdichtheid** zijn er geen problemen: een bouwdichtheid van 33 woningen per hectare is zeker niet overdreven. Er moet vooreerst worden onder de aandacht gebracht dat de aanvraag betrekking heeft op sociale woningbouw. Wat sociale woningbouw betreft zijn planologen het er over eens dat zelfs 35 tot 50 woningen perfect aanvaardbaar kan zijn, afhankelijk van de context waarin men zich bevindt. Dat men zich bij het beoordelen van woningdichtheid niet mag blindstaren op bepaalde cijfergegevens, maar dat men rekening dient te houden de gehele context van de aanvraag, mag blijken uit onderstaand uittreksel uit een presentatie over “Verdichting als kwaliteit” van de stad Antwerpen, waar uitdrukkelijk wordt gesteld dat de beoordeling van dichtheden een “integrale” visie vereist is. Zie hieronder:*

...
En

...
Verzoekers hebben er onvoldoende oog voor dat de percelen waarop de vergunning betrekking heeft, zijn gelegen in de Vlaamse Rand op slechts 8 kilometer van Brussel, de hoofdstad van ons land. Zoals bekend is, is er bij verscheidene gemeenten een grote behoefte om een voldoende aantal sociale woningen te realiseren. In de Vlaamse Rand is het realiseren van het sociale of bescheiden woonaanbod enkel mogelijk door de realisatie van dichtheden die mogelijk relatief hoger liggen dan in de minder verstedelijkte gebieden. De reden daarvoor is voor de hand liggend: opdat sociale woningbouw voor de belastingbetaler betaalbaar zou blijven, dient men de woningen te voorzien op locaties met mogelijk een relatief iets geringer oppervlakte. Immers, hoe meer gronden moeten worden aangesneden om de sociale woningen te realiseren, hoe meer dit zal kosten. Er moet daarbij worden gewezen op het gegeven dat onbebouwde gronden in de Vlaamse Rand

erg schaars en dus duur zijn. Een bestuur beslist onzorgvuldig, indien zij geen rekening zou houden met alle in de zaak betrokken belangen, en dus (bij uitstek) ook de financiële belangen van de inwoners van de gemeente.

Met het bovenstaande kan naadloos worden aangesloten bij de weerlegging van de volgende vermeende problematiek, die verzoekers beweren te ondervinden, met name een problematiek van **gebruiksgenot en privacy**. De argumentatie van verzoekers op dat punt komt er in essentie op neer dat zij van oordeel zijn dat het vergunde project “aanzienlijk hoger (zal) zijn dan hun woning” en daarnaast “over een groot terras (zal) beschikken dat uitzicht geeft op de tuin en de achtergevel en zijgevel van verzoekers”. De indruk die verzoekers trachten te wekken dat het project van een ongebruikelijke hoogte zou zijn, is onterecht.

Vooreerst moet er in dat verband op worden gewezen dat er in de nabije omgeving van de desbetreffende percelen maar liefst negen gronden bebouwd zijn met gebouwen van drie bouwlagen. Hieronder wordt de ligging van die gronden kort weergegeven. (Foto's van die gebouwen worden bijgevoegd in het stukkenbundel.)

...

Het gaat dus allerminst over een project dat uitzonderlijk of ongebruikelijk zou zijn. Waar verzoekers stellen dat de op te richten gebouwen “aanzienlijk hoger” zijn dan hun woning, kan opnieuw worden gerepliceerd dat een bestuur ertoe verplicht is alle belangen af te wegen die in de zaak relevant zijn. Zoals hierboven al werd aangetoond, is de nood aan sociale woningbouw een maatschappelijke behoefte die tegenwoordig erg prangend is. Om daaraan tegemoet te komen, zonder de overige schaarse ruimte al te veel te hoeven benutten, wordt voorzien dat sociale woningbouw wordt gerealiseerd op een zo beperkt mogelijke ruimte. Om dat proces optimaal te laten verlopen, is een bestuur ertoe verplicht om vernieuwende methodes van ruimtegebruik te hanteren dan het geval was bij de oprichting van oudere woningen in het verleden. De hierboven aangehaalde studie “Verdichting als kwaliteit” van de stad Antwerpen spreekt in dat verband van “meervoudig ruimtegebruik”, hetgeen er in essentie op neerkomt dat het gebruik van de beschikbare ruimte wordt geoptimaliseerd door te “stapelen”, “combineren” en te “delen”.

...

Dat het bestuur in deze aangelegenheid opteert voor het vergunnen van gebouwen die hoger zijn dan de reeds bestaande woningen – terwijl dergelijke gebouwen niet ongebruikelijk zijn in de nabije omgeving – toont enkel aan dat het bestuur in deze aangelegenheid net zorgvuldig heeft willen handelen door de beschikbare schaarse ruimte te optimaliseren. Wat het vermeende probleem van privacy betreft, kan dan nog kort worden aangehaald dat de argumentatie van verzoekers uitermate subjectief is. Alleszins erkennen zij dat er langs iedere kant van de op te trekken gebouwen een bouwvrije strook van telkens 3 meter breedte wordt voorzien, hetgeen ruimschoots volstaat om mogelijk inkijk te beperken tot aanvaardbare proporties.

- Wat ten slotte de grief van verzoekers betreft dat de verwerende partij ten onrechte een vergunningsvoorwaarde zou hebben opgelegd in verband met het bodemreliëf, kan het volgende worden opgemerkt:

Zoals reeds gezegd, verduidelijken verzoekers niet op welke rechtsgrond zij zich beroepen om deze grief te onderbouwen. Verzoekers beperken zich in dat verband in zeer vage bewoordingen tot het volgende:

“(…) Bovendien verbiedt de stedenbouwwetgeving dat stedenbouwkundige

voorwaarden aan een vergunning zouden gekoppeld worden, wanneer deze voorwaarden dienen om een onvolledige of onduidelijke vergunningsaanvraag aan te vullen, wat de deputatie in dezen tracht te doen.”

Dit onderdeel van het eerste middel is dan ook onontvankelijk.

In ondergeschikte orde kan worden opgemerkt dat de stelling van verzoekers helemaal niet klopt. De vergunningsaanvraag is geenszins onvolledig wat de aspecten inzake het bodemreliëf betreft. De tussenkommende partij wil in dat verband onderstrepen dat haar aanvraagdossier wel degelijk ontvankelijk en volledig werd bevonden.

De tussenkommende partij meent ook dat de aanvraag voldoende duidelijk was op vlak van het bodemreliëf, maar stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat zij het wenselijk vond dat een en ander nog meer concreet en in detail zou worden toegelicht.

Waar de verwerende partij de kwetsieuze vergunningsvoorwaarde oplegt in verband met het bodemreliëf – met name door voorop te stellen dat de reliëfwijzigingen beperkt moeten blijven tot op 50 cm van de perceelsgrenzen – lijkt dat erop te wijzen dat de verwerende partij precies een bijkomende (want wettelijk gezien zeker geen vereiste (!)) waarborg heeft willen opleggen vanuit de zorg voor een goede ruimtelijke ordening, eerder dan een verwaarlozing te zijn van de op haar, als vergunningverlenend bestuursorgaan, rustende verplichtingen.

*Het is voor de tussenkommende partij overigens ook niet duidelijk welk belang verzoekers hebben bij dit onderdeel van het eerste middel. Zij lichten het in hun verzoekschrift ook niet toe.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritisieren de beoordeling in de bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de mobiliteitsimpact, bouwdichtheid, “het gebruiksgenot in het algemeen” en de impact op het bodemreliëf.

De verzoekende partijen voeren de schending aan artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de motiveringsplicht en van het redelijkheidsbeginsel en zetten voldoende duidelijk uiteen om welke redenen zij deze bepalingen en beginselen geschonden achten. De exceptie van de tussenkommende partij wordt verworpen.

2.

Het middel houdt verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke in de bestreden beslissing.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een ruime discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende 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.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende 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.

4.

Het aangevraagde betreft de realisatie van een sociaal woningbouwproject in een binnengebied tussen de Dorpstraat, de Sint-Jansstraat en de Veldstraat in het historisch gedeelte van de kern van Relegem. Er worden in totaal zes woningen (drie maal twee gekoppelde eengezinswoningen) en acht appartementen (tweemaal twee gekoppelde tweegezinswoningen) voorzien. De twee bouwblokken met appartementen bevinden zich langs de Veldstraat, waarlangs ook de ontsluiting van het woonproject is voorzien. De gekoppelde eengezinswoningen zijn gelegen langs een nieuw aan te leggen weg, met aan het einde een ruime pijpenkop die uitgaat op een voetgangersverbinding naar de kern van Relegem.

De verzoekende partijen wonen aan de Veldstraat. Eén van de voorziene bouwblokken met appartementen in het aangevraagde, situeert zich naast het perceel van de verzoekende partijen. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat er ter hoogte van de woning van de verzoekende partijen een bouwvrije strook van minstens 3,30 meter wordt gehouden. Op het eigen perceel staat de woning van de verzoekende partijen op ongeveer 4 meter ingeplant volgens de bestreden beslissing. Noch in de bestreden beslissing, noch in het verslag van de provinciale ambtenaar, is er, zoals de verzoekende partijen stellen, sprake van 10 meter afstand tot de perceelsgrens.

In hun bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en in hun beroepsschrift wijzen de verzoekende partijen onder meer op de impact van het project op het landelijk karakter van de dorpskern Relegem en op de verkeersveiligheid in de Veldstraat.

5.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij de omgeving en overweegt ze dat de woningdichtheid aan de Dorpstraat op ongeveer 15 woningen geraamd kan worden en aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat op ongeveer 10 woningen per hectare, in open bouwvorm. Ze stelt dat de aanvraag een verdichting beoogt tot ongeveer 33 woningen per ha, met meergezinswoningen en ééngesinswoningen met twee bouwlagen en de typologie van halfopen bebouwing. De verwerende partij erkent dat het aangevraagde leidt tot een *“gewijzigde opvatting”* van de ruimtelijke ordening en komt in de bestreden beslissing, na verdere overwegingen, tot de conclusie dat het aangevraagde gerechtvaardigd is op de betrokken bouwplaats.

De verwerende partij verwijst onder meer naar de verruimde mogelijkheden van artikel 4.3.1, §2 VCRO, en de goedkeuring van het witboek BRV op 30 november 2016, met de daarin opgenomen strategische doelstelling om het bijkomend ruimtebeslag terug te dringen, en het beter benutten van goed gelegen bestaand ruimtebeslag.

De verwerende partij overweegt dat Relegem een historisch compacte dorpskern heeft, gelegen op 1 km van het treinstation, en 0,5 km van een zone met tewerkstelling. Ze stelt dat er twee buslijnen zijn in de betrokken kern, evenals ondersteunende voorzieningen in de omgeving. Ze besluit dat de kern van Relegem beschouwd moet worden als een bebouwd gebied, waarbinnen intensivering en verdichting wenselijk is. Ze stelt verder dat de vooropgestelde dichtheid van ongeveer 33 woningen per ha naar hedendaagse tendensen niet hoog is voor bebouwd gebied, en merkt daarbij op dat er voor de bestaande omliggende straten met een lagere dichtheid

eveneens in de toekomst gestreefd moet worden naar een vergelijkbare of zelfs toenemende intensivering.

De verwerende partij overweegt nog dat de volledige kern in aanmerking moet genomen worden en niet enkel de onmiddellijk aanpalende straten of aanpalende gebouwen. Zij wijst voorts op het gegeven dat er op de hoek met de Pastorijstraat reeds een voorbeeld is van de trendbreuk, met name een appartementsgebouw met een gevellengte van meer dan 40 meter. Ook langs de Dorpstraat zijn volgens haar oudere aaneengesloten gebouwen van drie bouwlagen te vinden, evenals appartementen. De vooropgestelde typologie van twee bouwlagen is volgens de bestreden beslissing niet vreemd in de omgeving, en de kroonlijsthoogte van ongeveer 6,3 meter is niet overdreven. Wat betreft het project op de hoek van de Pastorijstraat, merkt de verwerende partij op dat het 19 appartementen en een winkelruimte omvat, en er zelfs een dichtheid van ongeveer 75 woningen per ha wordt behaald.

Tot slot overweegt de verwerende partij nog dat de typologie van appartementsgebouw niet afleesbaar en herkenbaar is, omdat de appartementen het bouwprofiel hebben van de gangbare gekoppelde woningen in de omgeving, zodat er geen stedelijke bouwvorm ontstaat. Deze vorm van appartementen is volgens de verwerende partij aangepast aan de smallere straatjes waarop wordt aangesloten.

Uit de voorgaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij, anders dan in de vorige vergunningsbeslissingen van 18 oktober 2012 en van 28 januari 2016, respectievelijk vernietigd bij arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0140 van 20 oktober 2015 en arrest nr. RvVb/A/1718/0398 van 9 januari 2018, thans het aangevraagde, wat betreft de woondichtheid, in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening op grond van de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

6.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

“... ”

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

“... ”

De parlementaire voorbereiding licht deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97*):

“...

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: “Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten”.

De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld.

Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.

Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.

Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.

Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken [van] de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken. Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).

Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd. Ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging

van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.

Enerzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.

Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m² à 1.000 m² als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.

Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.

Met de voorwaarde rond kwaliteit wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor belevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.

Met de voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is. Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn. Op een bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.

Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

...

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft “verruimd”.

De vergunningverlenende overheid moet bij deze beoordeling rekening houden met “de in omgeving bestaande toestand”, maar kan ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de geciteerde parlementaire voorbereiding.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed moet worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

Het afwijken van de bestaande ordening voor het verhogen van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO en moet aan de hand van concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project uitdrukkelijk en zorgvuldig worden gemotiveerd.

7.

Zoals reeds vastgesteld onder randnummer twee beschikt de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en zo ook bij de toepassing van artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO, over een ruime appreciatiebevoegdheid. Het komt aan een verzoekende partij toe om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de grenzen heeft overschreden van haar appreciatiebevoegdheid door kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of foutief te oordelen.

Artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO houdt in dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand, maar tevens dat kan worden rekening gehouden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover (1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving (2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

In zoverre de verzoekende partijen, wat de woondichtheid betreft, summier argumenteren dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand en er geen gebruik kan gemaakt worden van het begrip 'kern' om op grond daarvan te stellen dat de verwerende partij niet wettig kon besluiten dat het aangevraagde voldoet aan de toets van het ruimtelijk rendement, kunnen ze niet gevolgd worden.

Het is vooreerst niet duidelijk waarop de verzoekende partijen zich steunen om te stellen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, noch is duidelijk om welke redenen, *in casu*, bij toepassing van artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO, geen rekening kon gehouden worden met de dorpskern. De verzoekende partijen maken in hun summier argumentatie zelfs niet aannemelijk dat de verwerende partij op foutieve of op kennelijk onredelijke wijze toepassing hebben gemaakt van deze bepaling.

In de mate dat de verzoekende partijen argumenteren omtrent de mogelijkheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing, zoals blijkt uit de overwegingen ervan, essentieel steunt op de toepassing van artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO en er slechts in dat verband, met name voor wat betreft het ruimtelijk rendement, wordt verwezen naar beleidsdocumenten, waarbij wordt gemotiveerd om welke redenen Relegem als 'bebouwd gebied' kan beschouwd worden. De enkele verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van december 2015 waarin wordt overwogen dat de kern van Relegem een "*zeer laag uitrustings-en ontsluitingsniveau*" heeft, toont niet aan dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat de historische dorpskern op 1 km is gelegen van een treinstation, op 0,5 km van een zone met aaneengesloten bedrijfsterreinen en tewerkstellingen, door twee buslijnen wordt bediend en ten onrechte, onder meer op grond daarvan, tot de conclusie komt dat de kern van Relegem kan worden beschouwd als 'bebouwd gebied'. Evenmin tonen de verzoekende partijen de onwettigheid aan van de bestreden beslissing door te verwijzen naar "*citaten uit het Witboek*".

De verzoekende partij argumenteren verder nog dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is omdat de woondichtheid veel te hoog is voor de bestaande landelijke locatie, doch doen dit voornamelijk op grond van een eigen visie, zonder aan te tonen dat de visie van de verwerende partij op grond van artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO ondeugdelijk is.

8.

De verzoekende partijen bekritiseren eveneens de mobiliteitsimpact door het aangevraagde. Na een uiteenzetting van de feitelijke toestand ter plaatse en de mogelijke problematiek bij tweerichtingsverkeer, citeert de verzoekende partij de overwegingen in de bestreden beslissing. Ze voeren aan dat de verwerende partij de impact minimaliseert, louter beweert dat de impact verwaarloosbaar is, stellen dat de verwijzing naar de reglementering niet kan gelden als een afdoend motief en dat uit het vergunningbesluit in eerste administratieve aanleg blijkt dat er wel degelijk een problematische verkeerssituatie bestaat. Verder stellen ze nog dat de mobiliteitsdruk, lawaaihinder en verkeersonveiligheid de bestreden beslissing kennelijk onredelijk maakt.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feitenuiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat voor het aangevraagde geen mobiliteitsstudie moet opgemaakt

worden, noch een mobiliteitsstudie vereist is. Verder besteedt de verwerende partij aandacht aan het aantal woningen dat moet ontsloten worden via de Veldstraat, houdt ze rekening met de smalle eenrichtingsstraat en mogelijke vertragingen, maar komt tot de conclusie dat deze weg *“perfect”* 14 huishoudens kan opvangen *“zonder de draagkracht van deze weg en de omgeving te overschrijden”*.

De argumentatie van de verzoekende partijen steunt op een andere visie, maar overtuigt niet dat de verwerende partij de mobiliteitsimpact onzorgvuldig of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. De beoordeling door de verwerende partij is in elk geval niet beperkt tot de vaststelling dat er geen mobiliteitsstudie is vereist en er wordt ook niet aangetoond dat deze vaststelling foutief zou zijn.

9.

De verzoekende partij stellen met betrekking tot *“het gebruiksgenot in het algemeen”* dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het ernstig nadeel dat het project voor hen zal meebrengen, in het bijzonder de rust en de privacy waar ze nu van genieten.

Er kan enkel vastgesteld worden dat de verwerende partij ook aan deze aspecten, in het bijzonder met betrekking tot de aangevoerde schending van privacy door de “beroeper”, aandacht besteedt. De verwerende partij stelt dat tegenover de opmerkingen van de verzoekende partijen staat dat de woningen in het binnengebied overal een afstand van 10 meter houden van de perceelsgrenzen en de omliggende tuinzones, dat de woning van de “beroeper” zich op meer dan 20 meter situeert van de perceelsrand, dat er ter hoogte van huisnummer 2 een bouwvrije strook van minstens 3,30 meter breed is voorzien, dat deze woning zelf op 4 meter is ingeplant en dat tegenover de woning met huisnummer 8 ook een afdoende afstand is gehanteerd. De verwerende partij komt tot de conclusie dat de hinder die uitgaat van het aangevraagd project niet overmatig is en behoort tot de normaal te dragen hinder in het woonweefsel.

De verzoekende partijen slagen er ook wat dit aspect betreft niet in om aan te tonen dat de conclusie van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partijen zetten wel uiteen waarom zij het aangevraagd project nadelig achten, maar op zich kan dit niet tot de conclusie leiden dat de verwerende partij ondeugdelijk heeft geoordeeld.

10.

10.1

De verzoekende partijen voeren ten slotte nog aan dat de verwerende partij de onduidelijkheid van de aanvraag inzake het bodemreliëf poogt op te vangen door een voorwaarde, terwijl voorwaarden niet kunnen dienen om een onvolledige of onduidelijke vergunningsaanvraag aan te vullen. Ze voeren ook nog aan dat de motivering betreffende dit aspect gebrekkig is, maar het middel wordt op dit punt onvoldoende ontwikkeld om te kunnen onderzoeken.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partijen de schending aanvoeren van *“de stedenbouwwetgeving”* waardoor het middel onontvankelijk is.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. Deze vereiste strekt ertoe het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de verwerende partij te waarborgen. Indien een verzoekende partij geen precieze aanduiding geeft van de rechtsregel of het rechtsbeginsel dat zij geschonden acht, moet niet tot de onontvankelijkheid van het middel worden besloten indien de uiteenzetting van het middel toelaat om de geschonden geachte rechtsregel te identificeren.

In casu is het duidelijk dat de verzoekende partijen aanvoeren dat stedenbouwkundige voorwaarden niet kunnen dienen om een onduidelijke aanvraag op te vangen. De precieze rechtsregel wordt wel niet aangehaald, maar wel de inhoud ervan die de verzoekende partijen geschonden achten. Er wordt ook voldoende uiteengezet waarom de verzoekende partijen deze regel geschonden achten. De verzoekende partij stellen uitdrukkelijk dat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd vastgesteld dat de aanvraag wat betreft het bodemreliëf onduidelijk is.

De tussenkomenende partij werpt nog op dat zij niet inziet welk belang de verzoekende partijen bij het middel hebben en dat de verzoekende partijen dit ook niet uiteenzetten. De verzoekende partijen zijn burens van het betrokken bouwperceel en het onderdeel van het middel houdt verband met een aspect van goede ruimtelijke ordening. In die omstandigheden dient de vage exceptie van de tussenkomenende partij verworpen te worden.

10.2

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat, in de gevallen vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Uit die bepaling volgt dat voorwaarden niet kunnen dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Het gegeven dat een aanvraag ontvankelijk werd bevonden, doet geen afbreuk aan die bepaling.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat het betrokken terrein licht helt van west naar oost (ongeveer 1 meter over 120 meter), maar vrij sterk helt van zuid naar noord (ongeveer 2 meter over 30 meter). Tegelijk stelt de verwerende partij vast *“dat hierin weinig duidelijkheid wordt verschaft”* en overweegt zij dat op de plannen het terrein bijna vlak is voorgesteld en het niet duidelijk is hoe ter hoogte van de achtertuinen aan de noordzijde van het project het hoogteverschil zal worden opgevangen.

Ondanks deze vaststellingen, die er toch op wijzen dat het bodemreliëf een relevant te onderzoeken aspect van goede ruimtelijke ordening is, oordeelt de verwerende partij dat het aangevraagde kan vergund worden onder de voorwaarde om reliëfwijzigingen te beperken tot op 50 cm van de perceelsgrenzen. De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden dat deze voorwaarde dient om de vage aanvraag op te vangen.

11.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd worden 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. In het zesde lid wordt bepaald dat een

tussenkomen de partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Er kan derhalve niet worden ingegaan op het verzoek van de tussenkomen de partij om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van cvba PROVIDENTIA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018 waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen op de percelen gelegen te 1761 Asse, Veldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 125P2, 125R2 en 131K.
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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag na de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 oktober 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ