

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0190
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0689-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-PIETERS-LEEUV vertegenwoordigd door advocaat Dirk DEGREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de heer Jan BEKAERT vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 24 oktober 2016 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, perceelnummer 192g, 193y/deel.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 september 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16

mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

Op 14 maart 2015 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag van de tussenkomende partij voor een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning, bestaande uit 7 appartementen en 12 parkeerplaatsen.

De tussenkomende partij dient op 8 juli 2016 een nieuwe aanvraag in. De aanvraag voorziet thans, na de afbraak van de bestaande woning, in het oprichten van een meergezinswoning die 6 appartementen omvat, met 15 parkeerplaatsen. De betrokken percelen zijn gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 55.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beoordeelt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onder meer als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid: Ten opzichte van het vorige dossier wordt in de huidige aanvraag een appartement minder voorzien. Door het voorzien van 6 wooneenheden op een perceel van 751,8 m² wordt een woondichtheid van 79,8 WE/ha op perceelsniveau gecreëerd. Deze woondichtheid is overdreven ten opzichte van de omgeving en de algemeen gehanteerde woondichtheid. De woondichtheid voorgeschreven in woongebieden volgens de planologische voorschriften van het gewestplan bedraagt 25 WE/ha. In stedelijk gebied hanteert de gemeente een woondichtheid tot maximum 40 WE/ha. In deze omgeving lijkt dit ook het gepaste richtcijfer. Tijdens een voorbespreking met de aanvrager werd dit ook al gesteld, een gebouw met 4 appartementen lijkt wel inpasbaar in de omgeving.

De meergezinswoning aan de rechtse zijde heeft een zeer hoge woondichtheid (105 WE/ha), maar mag niet als referentie dienen. Tijdens de bouw van dit project werden immers de zolderruimtes onrechtmatig ingericht als appartementen. De gemeente ging toen ook al niet akkoord met dergelijke woondichtheid op deze plaats.

De appartementen zijn beperkt in oppervlakte en beperkt qua woonkwaliteit (zowel leefruimte, eetkamer als keuken worden op een oppervlakte van ongeveer 40 m2 voorzien). Deze beperkte kwaliteit is een gevolg van teveel appartementen op een beperkte oppervlakte te willen voorzien.

Het rechtse appartement op het gelijkvloers van het voorgesteld project heeft een tuinzone, maar is omringd door de afrit. Dit getuigt van weinig kwaliteit.

Bij de appartementen op de verdieping zijn terrassen voorzien, maar 7 m2 wordt als te weinig bevonden voor een 2 slaapkamerappartement.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 13 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

d) In principe, op schaal van de kern bekeken, bevindt het goed zich op een plaats waar een verdichting van het wonen en de typologie van appartementen niet uitgesloten is en zelfs wenselijk. In de directe omgeving werden al verschillende appartementsgebouwen vergund, waaronder eentje op het rechter aanpalende perceel met 10 woningen en eentje met 16 woningen op de hoek van de straat met de Galgstraat (ca. 80m). De plaats is goed ontsloten en goed uitgerust en behoort tot de hoofdkern van Sint-Pieters-Leeuw. Ongeacht deze gegevens dient echter steeds afgewogen onder welke vorm en met welke typologie overgegaan wordt tot grotere bouwprogramma's, waarbij de integratie in de directe omgeving blijvend moet nagestreefd worden. De draagkracht van het perceel en de omgeving moet afdoende zijn om het bouwprogramma te dragen.

De woningdichtheid die wordt voorgesteld op het perceel komt neer op ca. 79 woningen per ha verrekend naar het perceel. De beroeper stelt dat een dergelijke dichtheid niet mag berekend worden op perceelsniveau en verwijst daartoe naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen waarin dit gesteld wordt. Daar dient tegenover gesteld te worden in het RSV gesteld wordt dat het 'minimum' van 25 woningen per ha niet door te rekenen zijn naar perceelsoppervlakte. Dit wil enkel zeggen dat deze dichtheid niet op elk perceel dient bekomen te worden, maar heeft geen relevantie in voorliggend geval waarbij deze dichtheid ruim overschreden wordt. Het structuurplan is daarin ook geen beoordelingsgrond.

Opgemerkt kan worden dat dichtheden van ca. 80 woningen per ha geen uitzondering vormen in stedelijke gebieden verrekend naar perceelsniveau, maar op wijkniveau zeer uitzonderlijk zijn. Een verrekening naar het perceel geeft wel degelijk een indicatie van de last die op het perceel en de omgeving wordt gelegd. In hoeverre de gestelde dichtheid zich nog kan integreren in de omgeving is een feitenkwestie.

De betrokken kern is het hoofddorp van Sint-Pieters-Leeuw en het goed is op wandelafstand van de kerk gelegen binnen de aaneengesloten kern. Het achterliggende binnengebied werd verkaveld en er is op 100m een ruim publiek groendomein aanwezig (Coloma-park), de kern beschikt over een lokaal voorzieningenapparaat. In absolute getallen is een bijkomend bouwprogramma van 6 woningen verwaarloosbaar binnen deze kern en langs dezelfde straat komen recentere appartementsgebouwen voor. De

aanvraag bouwt voort op de aanzet die al eerder gegeven werd tot verdichting. Het is dus duidelijk dat de gemeente beleidsmatig zelf de aanzet naar verdichting heeft gesteuend.

De gemeente argumenteert echter dat een nog grotere dichtheid wordt nagestreefd dan bij de voorgaande vergunningen. Inzake het rechter aanpalende perceel, met 10 appartementen stelt de gemeente dat deze door hen niet werden toegelaten (er kwamen appartementen bij in het dak). De beroeper stelt daar tegenover dat de deputatie een vergunning verleende voor de bijkomende dakappartementen. Dit blijkt niet terug te vinden in de archieven van de provincie, noch van de gemeente. De vergunning voor dit appartementsgebouw werd verleend in 1992 met twee navolgende wijzigingen in 1993. Gezien geen weigeringen werden bekomen en in die jaren er geen derdenberoep was, kan aangenomen worden dat er eveneens geen beroep bij de deputatie is geweest. De aanvrager kan deze bewering ook niet onderbouwen.

Niettemin werden wel minstens 8 woningen op 9a60ca vergund, en wellicht 10, wat een even hoge (of zelfs hogere) dichtheid inhoudt. Op de hoek met de Galgestraat is recent een appartementsgebouw opgericht waar 16 brievenbussen te tellen zijn, op een perceel van ca. 14a 05ca, wat nog een grotere dichtheid met zich meebrengt. Deze wordt verzacht door een strook openbaar groen en parkeerplaatsen van ca. 10m aan de straat, maar anderzijds is dit gebouw ook verder van de kern gelegen. De beroeper geeft aan dat nog vergelijkbare projecten in andere deelgemeentes werden vergund. Al deze precedentes in acht genomen is er aldus geen reden om de gevraagde dichtheid op deze plaats tegen te gaan en kan een gelijke behandeling worden vooropgesteld. De gemeente heeft overduidelijk aangegeven een beleid tot sterke verdichting te wensen op deze plaats en er zijn geen ruimtelijke elementen die nopen van hier tegenin te gaan.

De aanvraag heeft een vergelijkbare hoogte, volume en diepte als het gebouw dat op het aanpalend perceel rechts, dat 25 jaar geleden al werd opgericht. Toen werd dit afgesplitst van de oude bebouwing op het voorliggend perceel. Op het linker aanpalende perceel staat een oude woning met twee bouwlagen en een manifeste derde bouwlaag onder het mansardedak, deze woning bevindt zich op meer dan 8m van de perceelsgrens en laat ook een opening van ruim 15m tot de verdere bebouwing langs de straat. In het kader van de evolutie naar een steeds meer zuinig grondgebruik en hogere energieprestatie kan verwacht worden dat hier op termijn tot een sanering wordt gekomen met een groter bouwprogramma dat zich ook zal richten naar de al langer geïntroduceerde verstedelijking.

De woningen zijn afdoende ruim en bieden het nodige wooncomfort. De buitenruimte is beperkt maar voldoet aan wat gangbaar wordt vooropgesteld voor appartementen. Inzake de afrit naar de garage is het inderdaad zo dat hierdoor één van de tuintjes weinig realistisch is, maar de afrit dient gezien te worden als de meest haalbare oplossing voor deze plaats. Het is wenselijk om de parkeerruimte op eigen terrein te voorzien en het is wenselijk om hieraan noch de voorgevel, de achteruitbouwstrook of de tuin op te offeren. Het onderbrengen van de parkeergelegenheid onder het gebouw is wenselijk. Daarbij laat de perceelsbreedte niet toe om de bocht te nemen binnen het bouwvlak. Gezien de beperking van het bouwprogramma en de configuratie van het perceel is een autolift ook geen optimale oplossing. Bovendien is bij het aanpalende perceel rechts dezelfde oplossing gegeven en ligt dit voor de hand door de natuurlijke afhelling van het terrein. Hierdoor kunnen de uitgravingen minimaal gehouden worden. Het uitsluiten van een dergelijke afrit zou een bouwprogramma van appartementen onmogelijk maken, waar dit op de betrokken plaats in de kern toch gepast is. Wel kan geopteerd worden om de afrit maximaal groen en waterdoorlatend te houden. Met polyethyleen grasplaten van een

voldoende dikte en afdoend gefundeerd kan een berijdbaar groen vlak bekomen worden dat zelfs zware lasten (vrachtwagens) aankan. Het is hier aangewezen om de inrit, tot aan de keermuren vlak achter de achtergevel aan te leggen met dit materiaal. Hetzelfde materiaal kan ook voor de oprit voor de garage aangewend worden teneinde de verhardingsgraad zo laag mogelijk te houden.

...

Na de hoorzitting van 7 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 maart 2017 gegrond en beslist, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing.

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 partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO in samenhang met artikel 1.1.4 VCRO, van de formele en materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen:

“ ...

Wat de "woondichtheid" van de aanvraag betreft, moet erop gewezen worden dat het project voorziet in een bewoning van 79,80 WE/ha op perceelsniveau.

In zijn weigeringsbeslissing had het CBS erop gewezen dat deze woondichtheid overdreven is ten opzichte van de omgeving enerzijds en de algemeen gehanteerde woondichtheid anderzijds.

Het Ruimtelijks Structuurplan Vlaanderen schuift in stedelijke gebieden een gemiddelde van slechts 35 WE/ha naar voren als richtwaarde, evenals artikel 6.1.2.1.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Dit zijn geen strikte beoordelingsgronden doch richtwaarden. Wil het vergunningverlenende bestuur een woningdichtheid die meer dan 2x hoger ligt (79,80 WE/ha i.p.v. 35 WE/ha) vergunnen, dan moet zij daarvoor goede redenen hebben, quod non.

Het is evident dat een verdubbeling van de woningdichtheid de ruimtelijke draagkracht van de omgeving in het gedrang brengt.

Het CBS hanteert een norm van 35 maximaal 40 WE/ha in verstedelijkt gebied bij de huidige aanvragen.

Dit is een beleidsmatige gewenste ontwikkeling voor het CBS, waar krachtens art. 4.3.2 §2 VCRO rekening mee kan gehouden worden.

Beslissingen uit het verleden kunnen niet allesbepalend zijn voor de toekomst.

Aangrenzend groene gebieden (parkgebied) mogen niet leiden tot een andere berekening omdat anders de gelijkheid opnieuw wordt verbroken tussen eigenaars die toevallig aan een park liggen en deze die er wat verder van verwijderd liggen.

Tijdens de hoorzitting voor de Deputatie heeft de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente ook verwezen naar een recent project in de J. Depauwstraat 26-28-30 op 190m dichterbij het centrum in de onmiddellijke omgeving van huidige aanvraag waarbij op 02 mei 2016 drie appartementen boven een handelsruimte werden vergund.

Ook hier werden oorspronkelijk meer appartementen aangevraagd doch kon de aanvrager tijdens de voorbespreking van het dossier overtuigd worden van het standpunt van het CBS dat 35 maximaal 40 WE/ha de norm was.

De motivering van de deputatie is tegenstrijdig: hoewel zij erkent dat een dichtheid van ca. 80 woningen per ha geen uitzondering vormen in stedelijke gebieden verrekend naar perceelsniveau, doch op wijkniveau zeer uitzonderlijk zijn en een verrekening naar het perceel wel degelijk een indicatie geeft van de last die op het perceel en de omgeving wordt gelegd, meent zij uit de feitelijke context toch te kunnen besluiten dat de gestelde dichtheid zich nog kan integreren in de omgeving.

Ten onrechte houdt de deputatie rekening met bepaalde andere projecten om de woondichtheid van 80 WE/ha te verantwoorden.

Vooreerst wordt verwezen naar het rechter aanpalende perceel met 10 appartementen op 9a 60ca terwijl het CBS in de weigeringsbeslissing terecht had aangegeven dat deze meergezinswoning niet als referentie mocht dienen nu de zolderruimtes van dit project onrechtmatig werden ingericht als bijkomende appartementen.

De werken werden dan ook door de stedenbouwkundige ambtenaar stil gelegd op 29/11/1993 wegens niet uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen. (stuk 4)

Ondanks het feit dat de deputatie terecht het argument van de aanvrager verwierp dat deze in graad van beroep bij de deputatie wel een vergunning had bekomen voor deze dakappartementen, weerhoudt de deputatie dit gebouw toch als referentie.

Er heeft dus geen regularisatie plaatsgevonden en er werden geen 10 maar slechts 8 appartementen vergund.

Vervolgens verwijst de deputatie naar een gebouw op de hoek van de Joseph Depauwstraat/Galgstraat waarop volgens de deputatie "recent" een appartementsgebouw werd opgericht waar 16 brievenbussen te tellen zijn, op een perceel van 14a 05ca.

Dit gebouw dat werd opgericht in 2008 kan evenmin als referentie dienen.

Het bevindt zich geenszins in de onmiddellijke omgeving van het project doch op een afstand van 150 meter en op een hoekperceel waardoor de woondichtheid altijd iets

hoger ligt ten gevolge van het feit dat dergelijke percelen verhoudingsgewijs dubbel zoveel gevel langs de straatzijde hebben dan andere percelen.

Ten onrechte gaat de deputatie ervan uit dat het aanpalende gebouw aan de linkerkant ook wel afgebroken zal worden en vervangen door een appartementsgebouw terwijl dit een loutere veronderstelling is.

Ten onrechte wordt verwezen naar een vergelijkbaar project in een andere deelgemeente Vlezenbeek, Dorp 21.

Dit gebouw bevindt zich geenszins in de onmiddellijke omgeving van het project doch op een afstand van 3,3 km.

Het vergunningverlenend bestuur dient in de eerste plaats rekening te houden met de inpasbaarheid in de bestaande "onmiddellijke" omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Een afstand van 3,3 km kan zelfs niet beschouwd worden als in een "ruimere" omgeving.

...

Het gebouw bevindt zich op een hoekperceel en werd overigens in eerst instantie op de gelijkvloerse verdieping bestemd voor handel of vrij beroep.

Zoals hoger gesteld, is een hogere woondichtheid op een hoekperceel wel verantwoord.

In de bestreden beslissing overweegt de deputatie ten onrechte dat de aanvraag voortbouwt op de aanzet tot verdichting die de gemeente al eerder beleidsmatig zou hebben gesteund.

Zowel in de bestreden beslissing als op de hoorzitting heeft het CBS geargumenteed dat zij in stedelijk gebied thans een woondichtheid tot maximum 40 WE/ha hanteert en dat dit in de omgeving van het project ook het gepaste richtcijfer is.

Dit werd ook aan de aanvrager aangegeven tijdens de voorbespreking waar gesteld werd dat een gebouw met 4 appartementen wel inpasbaar in de omgeving kan zijn.

Ten onrechte worden precedents uit het verleden aangehaald om de beleidslijn van het CBS te bekritisieren.

Op die manier kan een CBS nooit een beleidslijn vastleggen die zij thans in alle projecten die haar worden voorgelegd hanteert, juist om het gelijkheidsbeginsel te respecteren.

De overweging in de weigeringsbeslissing van het CBS dat de appartementen te beperkt zijn in oppervlakte en beperkt qua woonkwaliteit (zowel leefruimte, eetkamer als keuken worden op een oppervlakte van ongeveer 40 m² voorzien) wordt eenvoudig met één zin weerlegd in de bestreden beslissing: "de woningen zijn afdoende ruim en bieden het nodige wooncomfort."

...

De bewering zonder enige staving, terwijl daarover in de weigeringsbeslissing van het CBS een tegenovergesteld standpunt werd ingenomen, dat "de woningen afdoende ruim zijn en het nodige wooncomfort bieden" is een zuivere stijlclausule en voldoet niet aan de formele motiveringsplicht.

..."

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst is het geenszins zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte verwezen zou hebben naar andere projecten in de buurt, integendeel. Deze andere projecten waarnaar verwerende partij verwijst, zijn allen gelijkaardige projecten als dat in huidige aanvraag voorligt, en deze projecten hebben ook allen een gelijkaardige of zelfs nog grotere woondichtheid.

Bovendien bevinden deze andere projecten waarnaar verwerende partij verwijst, zich ontegensprekelijk allemaal in de onmiddellijke of ruimere omgeving, zijnde op enkele meters van het perceel in kwestie, dan wel in een naastliggende deelgemeente op slechts enkele kilometers van het perceel in kwestie.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht naar deze verschillende andere projecten verwezen en de vergelijking hiermee gemaakt, om de aangevraagde woondichtheid van ca. 79 wooneenheden per ha op perceelsniveau te kunnen aanvaarden.

Bovendien blijkt ook uit deze andere vergunde projecten dat verdichting tot de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente behoort, vermits deze andere projecten relatief recent vergund werden. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de gemeente duidelijk zelf heeft aangegeven een beleid tot sterke verdichting te wensen op deze plaats, zijnde toch wel de hoofdkern / dorpskern van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, en dat er geen ruimtelijke elementen zijn die nopen van hier tegenin te gaan.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook om die reden terecht geoordeeld dat het onrechtvaardig zou zijn om huidige aanvraag omwille van een te hoge woondichtheid te weigeren.

Verder heeft verwerende partij in de bestreden beslissing terecht vastgesteld dat de woningen afdoende ruim zijn en het nodige wooncomfort bieden, en dat de aanvraag geen hinderaspecten met zich meebrengt, zoals bedoeld wordt in art. 4.3.1 VCRO.

....

Van enige schending van art. 4.3.1 VCRO en/of van 1.1.4 VCRO kan er in casu derhalve geenszins sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het materiële en/of formele motiveringsbeginsel. Zoals gezegd, werd de bestreden beslissing afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het motiveringsbeginsel en/of van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast houdt de bestreden beslissing geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk

dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Daarnaast heeft verwerende partij de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft zij de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft zij haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft zij bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.
...

De tussenkommende partij stelt:

“...

In casu heeft verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening correct beoordeeld, daarbij rekening houdend met de overwegingen in de weigeringsbeslissing van het CBS van Sint-Pieters-Leeuw dd. 24 oktober 2016.

Verzoekende partijen wijzen op het gegeven dat de woningdichtheid van de aanvraag hoger zou zijn dan de richtwaarden die worden vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en artikel 6.1.2.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit). De richtwaarde zou 35 WE/ha betreffen, terwijl de woondichtheid van huidig project 79,80 WE/ha bedraagt. Verzoeker geeft daarbij evenwel zelf aan dat dit richtwaarden betreffen, die geenszins mogen verward worden met strikte beoordelingsgronden. Volgens verzoekers dient een vergunningverlenende overheid evenwel goede redenen te hebben om van deze richtwaarden af te wijken, wat in casu niet het geval zou zijn.

In tegenstelling met tot wat verzoeker beweert, heeft verwerende partij weldegelijk voldoende gemotiveerd waarom zij de voorziene woondichtheid als ruimtelijk inpasbaar in de omgeving beschouwt. Zij hield hierbij voldoende rekening met de plaatselijke omgeving én met de gangbare richtwaarden qua woondichtheid, waarvan zij op gemotiveerde wijze kan afwijken. Er dient ook opgemerkt te worden dat artikel 6.1.2.1.1 Inrichtingsbesluit louter het volgende bepaalt:

*“aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:
(...)*

de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;”

Op geen enkele manier vloeit uit deze bepaling voort dat de richtwaarde voor woningdichtheid in de kern van een gemeente 35 WE/ha zou bedragen, in tegendeel, het KB bepaalt dat in gebieden met een grote woningdichtheid minstens 25 woningen per hectare zijn opgericht.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is een beleidsplan, dat geen directe doorwerking heeft naar burgers en dus ook nooit de basis kan vormen voor de beoordeling in een vergunningsprocedure. Bovendien blijkt uit het RSV op pg. 230 en 231 dat de woondichtheden niet mogen worden doorgerekend naar perceeloppervlaktes.

“Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen.” (...)

“Daarbij moet worden vermeld dat dichtheden:

- moeten worden opgevat als bruto-dichtheden;

- moeten worden opgevat als richtcijfer;

- niet door te rekenen zijn naar perceelsoppervlaktes;

- deel uitmaken van een gemeentelijk ruimtelijk en huisvestingsbeleid.”

Verwerende partij stelt dan ook terecht in haar motivatie dat een dichtheid van 79 WE/ha op wijkniveau zeer uitzonderlijk is, maar op perceelsniveau zeker geen uitzondering vormt in stedelijke gebieden. Vervolgens stelt zij dat een verrekening naar het perceel wel een indicatie geeft van de last die op het perceel en de omgeving gelegd wordt. In hoeverre de gestelde dichtheid zich kan integreren is een feitenkwestie.

Verwerende partij motiveert in haar besluit vervolgens zeer grondig waarom de beoogde verdichting op deze locatie inpasbaar is. Van een tegenstrijdige motivering is dus allerm minst sprake: (...)

...

Verder haalt verzoeker aan dat zij zelf als gemeente een norm hanteert van 35, maximaal 40 WE/ha in verstedelijkt gebied bij recente aanvragen. Deze norm blijkt echter nergens uit voort te vloeien. De verwijzing naar een vergunning van een ander project, die beweerdelijk zou geweigerd zijn geweest omwille van het te hoge verdichting, kan ook allerm minst overtuigen. Mocht verzoeker danig belang hechten aan de desbetreffende woningdichtheid dient zij een RUP op te stellen waarin deze waarden bepaald worden, of een verordening goed te keuren. Dit is echter niet gebeurd, waardoor verwerende partij ook geen rekening diende te houden met de beweerdte gehanteerde norm van het CBS van Sint-Pieters-Leeuw. Meer nog, met verwijzingen naar projecten in de buurt met eveneens een grote woningdichtheid, die door verzoeker zelf zijn vergund, geeft verwerende partij duidelijk aan dat de gemeente zelf beleidsmatig de aanzet naar een verdichting heeft gesteund.

Verzoeker verwijst naar artikel 4.3.2 §2 VCRO om zijn argument kracht bij te zetten. Dit artikel heeft echter geen tweede paragraaf en bepaalt louter het volgende:

“Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.”

Vermoedelijk wou verzoeker verwijzen naar art 4.3.1 §1 VCRO. Hierbij dient nog maar eens aangegeven te worden dat de beweerdte beleidsmatig gewenste ontwikkeling door het CBS van Sint-Pieters-Leeuw nergens uit blijkt, in tegendeel.

Verzoeker werpt vervolgens op dat het aangrenzen van een parkgebied er niet toe mag leiden dat er een andere berekening wordt gemaakt omdat de gelijkheid zou worden doorbroken van eigenaars die dichtbij een parkgebied liggen, en eigenaars die er wat verder vanaf liggen. Verwerende partij vermeldt in haar besluit echter louter het feit dat in de buurt een ruim publiek groendomein aanwezig is (Coloma-park), als deel van haar beoordeling van de omgeving van het project. Het is overigens, zoals verzoeker zelf aangeeft, de taak van verwerende partij om rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand (art 4.3.1, §2 VCRO).

De Deputatie zou vervolgens onterecht rekening hebben gehouden in haar besluit met andere, reeds gerealiseerde projecten om de woondichtheid van 80 WE/ha te verantwoorden. Vooreerst heeft verwerende partij volgens verzoeker onterecht rekening gehouden met het appartementsgebouw op het aanpalend perceel, vermits er tien appartementen in het gebouw zouden zijn ondergebracht in plaats van de vergunde acht. Ondanks dat verwerende partij enerzijds zou aangeven dat het project met tien appartementen geen vergunning in graad van beroep heeft verkregen, zou ze anderzijds onterecht wel dit project als referentie gebruiken.

Hoewel de Deputatie inderdaad aangeeft dat zij geen vergunning terugvindt voor het oprichten van tien appartementen in haar archieven, motiveert zij omstandig waarom zij dit aanpalend appartementsgebouw wel betreft in haar besluitvorming. Zij stelt daarbij duidelijk dat, zelfs als het appartementsgebouw maar vergund zou zijn ten belope van 8 appartementen, dit gebouw nog altijd minstens een even hoge dichtheid heeft dan het huidig aangevraagd project:

...

Vervolgens verwijst verwerende partij in haar besluit ook nog naar een ander recent vergund gebouw, gelegen op de hoek met de Galgestraat, waarbij een nog hogere woningdichtheid wordt gehanteerd:

...

Volgens verzoeker ligt dit gebouw niet in de onmiddellijke omgeving van het project en zou, omwille van het feit dat het om een hoekperceel gaat, de woningdichtheid altijd iets hoger liggen omdat dergelijke percelen verhoudingsgewijs dubbel zoveel gevel langs de straatzijde hebben dan andere percelen.

Het appartementsgebouw op de hoek van de Galgestraat ligt echter aan het kruispunt met dezelfde straat waar het project wordt opgericht, namelijk de Jozef Depauwstraat, op amper 150 meter van het project zelf. Het gebouw is dus wel gelegen in wat te beschouwen is als de onmiddellijke omgeving van het project. Zelfs als dit niet meer zou kunnen gekwalificeerd worden als de direct omliggende omgeving, kan de vergunningverlenende overheid nog steeds rekening houden met de ordening in de ruimere omgeving van het project, zij het dat dit dan minder doorslaggevend is. Verwerende partij geeft zelf aan dat het gebouw aan de Galgestraat weliswaar wat verder van de kern van Sint-Pieters-Leeuw ligt, maar wel nog een grotere dichtheid heeft dan het aangevraagde project.

Verzoeker vermeldt rechtspraak van uw Raad waarbij werd geoordeeld dat de beoordeling van de bouwdichtheid en de inpasbaarheid k n beperkt blijven tot het straatbeeld, aangezien straten uit een verdere omgeving in het specifieke kader van dat dossier niet bepalend waren. De bewoording van het arrest zegt eigenlijk al genoeg: deze beoordeling van uw Raad gold in dat specifiek dossier. Bovendien is het appartementsgebouw op de hoek van de Galgestraat feitelijk wel in dezelfde straat gelegen, vermits het op het kruispunt ligt van de Europalaan, de Galgestraat en de Jozef Depauwstraat.

De vage, algemene bewering van verzoeker dat hoekpercelen sowieso een hogere dichtheid hebben, en daardoor niet vergelijkbaar zijn met het huidig project, wordt op geen enkele manier onderbouwd. Er kan niet ingezien worden waarom deze percelen automatisch een hogere dichtheid zouden hebben, aangezien de woongelegenheden in deze gebouwen even groot kunnen zijn dan in appartementsgebouwen op reguliere

percelen. Verwerende partij kan dan ook appartementsgebouwen op hoekpercelen mee in haar besluitvorming betrekken wanneer deze in de omgeving liggen.

Verder zou er volgens verzoeker in het besluit worden verwezen naar een vergelijkbaar project in een andere deelgemeente, namelijk in Vlezenbeek, Dorp 21. Dit gebouw zou op 3,3 km van het beoogde project liggen.

In het bestreden besluit vermeldt de Deputatie echter louter dat de beroeper aangeeft “dat nog vergelijkbare projecten in andere deelgemeentes werden vergund.” Nergens verwijst zij zelf naar dit specifieke gebouw, en zij bestempelt het al zeker niet als liggende in de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij leidt hier enkel uit af, samen met alle andere precedentes, dat de gemeente zelf een beleid van verdichting hanteert, vermits zij zelf al veelvuldig meersgezinswoningen met een hoge dichtheid heeft vergund.

Gelet op het voorgaande, besluit verwerende partij dan ook terecht het volgende:

...

Verwerende partij gaat er verder niet zomaar onterecht vanuit dat het links aanpalende gebouw zal worden afgebroken en vervangen door een appartementsgebouw. Zij stelt het volgende:

“De aanvraag heeft een vergelijkbare hoogte, volume en diepte als het gebouw dat op het aanpalend perceel rechts, dat 25 jaar geleden al werd opgericht. Toen werd dit afgesplitst van de oude bebouwing op het voorliggend perceel. Op het linker aanpalende perceel staat een oude woning met twee bouwlagen en een manifeste derde bouwlaag onder het mansardedak, deze woning bevindt zich op meer dan 8m van de perceelsgrens en laat ook een opening van ruim 15m tot de verdere bebouwing langs de straat. In het kader van de evolutie naar een steeds meer zuinig grondgebruik en hogere energieprestatie kan verwacht worden dat hier op termijn tot een sanering wordt gekomen met een groter bouwprogramma dat zich ook zal richten naar de al langer geïntroduceerde verstedelijking.”

Ten eerste geeft zij aan dat het gebouw langs de linkerkant thans vrijstaand is, met een grote ruimte tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen. Er kan dus ook niet tegen dit gebouw worden aangebouwd. Anderzijds is het niet ondenkbaar dat er zich in de toekomst inderdaad een groter bouwproject zal ontwikkelen op het perceel, gelet op de ligging ervan. Verwerende partij stelt nergens in haar besluit dat hier ook een appartementsgebouw zal worden ingericht in de toekomst. Zij mag evenwel rekening houden met het feit dat de woning op het perceel enerzijds ver gelegen is van de perceelsgrens en anderzijds een groot grondgebruik heeft, wat in deze tijden van verdichting steeds uitzonderlijker wordt.

Samengevat kan gesteld worden dat de verwerende partij, conform met de vaste rechtspraak van uw Raad in de eerste plaats rekening heeft gehouden de bebouwing op de aanpalende percelen (het appartementsgebouw met hoge woningdichtheid op het perceel aan de rechterkant, en de vrijstaande eengezinswoning op ruime afstand van de perceelsgrens aan de linkerkant), en pas ondergeschikt met gebouwen die iets verder gelegen zijn, zoals het appartementsgebouw op het kruispunt van de Galgestraat en de Jozef Depauwstraat.

Tenslotte haalt verzoeker aan dat de overweging in de weigeringsbeslissing van het CBS van Sint-Pieters-Leeuw dat de appartementen te klein zouden zijn in oppervlakte, en beperkt zouden zijn qua woonkwaliteit, door verwerende partij louter zou weerlegd worden met één zin, die een zuivere stijlclausule zou uitmaken. Verzoeker doelt daarmee op de volgende zinssnede:

"De woningen zijn afdoende ruim en bieden het nodige wooncomfort."

Verzoeker vergeet echter dat bij de beoordeling van de woonkwaliteit rekening moet gehouden worden met alle overwegingen die in het besluit zijn opgenomen. Verwerende partij heeft weldegelijk een weloverwogen beoordeling gemaakt en de verschillende appartementen op de plannen hierbij in detail bekeken. Dit blijkt uit de beschrijving van de aanvraag:

...

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk dat verwerende partij op de hoogte was van de inrichting van de verschillende appartementen en de indeling qua ruimtes, waardoor ze rechtsgeldig en geïnformeerd kon besluiten dat de wooneenheden afdoende ruim zijn en beschikken over het nodige wooncomfort.

Overigens werd er in de weigeringsbeslissing van het CBS met betrekking tot het wooncomfort gesteld dat de tuinzone van het rechtse appartement op het gelijkvloers weinig kwaliteit heeft en de oppervlakte van de terrassen te beperkt is. Ook deze overweging is ruimschoots weerlegd door de Deputatie:

...

De bestreden beslissing heeft dan ook een correcte, kennelijke redelijke beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening en verzoekende partijen slagen er niet in het tegendeel aan te tonen.

Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat niet ingezien kan worden waarom verzoekende partij de schending inroept van een beleid van duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vervat in 1.1.4 VCRO.

...

Er kan worden opgemerkt dat, in het kader van de zeer recente beleidskeuzes die de Vlaamse Regering neemt, met name de zogeheten "betonstop" tegen 2040, zich alsmaar meer een verdichting zal opdringen. Uit het "Witboek beleidsplan Ruimte Vlaanderen" blijkt daarenboven dat het "potentieel tot verdichting" zich mede laat bepalen door de "knooppuntwaarde" van een bepaald gebied:

...

Het is wel duidelijk dat het perceel in kwestie een duidelijke knooppuntwaarde heeft. Het perceel ligt in de nabijheid van bushaltes en de Joseph Depauwstraat verbindt in het zuiden met de N6 die naar Halle of de E19 leidt. Het besluit van verwerende partij, dat streeft naar verdichting op het perceel aan de Jozef Depauwstraat 55, is dan ook volledig in lijn met een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Verzoekende partij haalt nergens in haar verzoekschrift concreet aan hoe deze norm dan wel geschonden zou zijn.

Meer nog, verzoekende partij beperkt zich in haar beroepsschrift zelf tot vage, algemene beweringen, die niet meer zijn dan het tegenspreken van wat de vergunningverlenende overheid heeft vastgesteld. Dit op zich volstaat echter niet om te besluiten tot de onwettigheid van de vergunning wegens kennelijk onredelijke motieven.

..."

De verzoekende partij dupliceert:

"...

In het RUP Sint-Pieters-Leeuw Centrum, dat door de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw op 30 november 2017 voorlopig werd vastgesteld, is het volgende opgenomen:

"1.4. Woondichtheid Een woondichtheid van 25 woningen per hectare wordt vooropgesteld voor residentiële woonfuncties. Deze kan opgetrokken worden naar maximaal 40 woningen per

hectare rekening houdende met de bestaande omgevingskenmerken. Deze woondichtheid wordt gehanteerd bij projecten van meer dan één woning en wordt berekend op perceelniveau. Dit maximum is geen recht en dient steeds getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Assistenwoningen worden voor het bepalen van de woondichtheid in rekening genomen voor 0,7 wooneenheden”.

A fortiori is het dan ook onlogisch dat een hogere dichtheid (79,8 WE/ha) wordt toegelaten op de plaats van de aanvraag die zelfs buiten de contouren van het RUP Centrum valt, verder van het centrum.

Dit RUP zal aan de GR d.d. 31/05/2018 geagendeerd worden ter definitieve vaststelling.

...

Art. 4.3.1. VCRO (zoals van toepassing op het ogenblik van de behandeling van deze vergunningsaanvraag) bepaalt tevens dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Art. 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse beperkt ter plaatse het aantal woonlagen tot twee.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse luidt als volgt:

“1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadcentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloergrond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aangegebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden:

a) door een door ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat”.

Het begrip “woonlaag” wordt niet gedefinieerd, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, met name een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning.

Uw Raad oordeelde dat een bouwlaag voor duplexen (met kamers onder dak) twee woonlagen telt.

(RvVb, 25 november 2014, nr. A/2014/0805)

Ook de Raad van State was eerder die mening toegedaan.

(RvS, 27 maart 2007, nr. 169.451, Vander Eecht)

Dit is in casu het geval vermits een gelijkvloerse verdieping, de eerste verdieping en de verdieping onder dak woonfuncties hebben.

In de aanvraag zijn 3 woonlagen voorzien.

Uit het bovenstaande volgt dat de verwerende partij niet onderzocht heeft of de vergunning moest worden geweigerd op grond van de onverenigbaarheid met het

stedenbouwkundig voorschrift vervat in artikel 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Dit voorschrift heeft overeenkomstig art. 7.4.4. §1 VCRO verordenende kracht.

Van dit voorschrift kan niet worden afgeweken.

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 mogelijkheid is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

In zoverre verwerende en/of tussenkomende partijen zouden opwerpen dat een nieuw middel wordt ingeroepen – quod non vermits verzoekende partij enkel het reeds ingeroepen middel verder uitwerkt – merkt verzoekende partij op dat middelen die de openbare orde raken ook mogen worden ontwikkeld in de memorie van wederantwoord of wederantwoordnota (STEVENS, R., Raad van State, I. afdeling bestuursrechtspraak 2. Het procesverloop, in Administratieve rechtsbibliotheek, Die Keure, 2007, nr. 131 p. 87).

De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening betreft een middel van openbare orde (RvVb, 15 maart 2016, nr. A/1516/0795).

De schending van de verordenende bepalingen van een gewestplan raakt de openbare orde en kan ook ambtshalve door de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingeroepen worden.

Het middel kan dus op een ontvankelijke wijze verder uitgewerkt worden als supra werd gedaan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het verzoekschrift betwist de verzoekende partij in het enig middel de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder met betrekking tot de aspecten woondichtheid en woonkwaliteit.

De verzoekende partij verwijst naar de “richtwaarde” voor woondichtheid in stedelijke gebieden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (35 wooneenheden/ha), stelt dat het aangevraagde voorziet in meer dan het dubbele, stelt dat zij zelf een norm hanteert van 35 tot maximaal 40 wooneenheden/ha hetgeen zij beschouwt als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en voert aan dat beslissingen uit het verleden niet allesbepalend zijn voor de toekomst. Verder voert ze aan dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is omdat een vergunning wordt verleend terwijl de gevraagde woondichtheid op wijkniveau als zeer uitzonderlijk wordt beschouwd. De verzoekende partij bekritiseert tenslotte nog de verwijzing naar bepaalde andere projecten in de bestreden beslissing om het verlenen van een vergunning met een woondichtheid van 80 wooneenheden/ha te verantwoorden.

De verzoekende partij acht tevens de motivering van de woonkwaliteit, in het licht van haar weigeringsbeslissing, een zuivere stijlclausule.

In de wederantwoordnota voert de verzoekende partij een nieuw middel aan. Ze stelt dat in de aanvraag 3 woonlagen zijn voorzien, hetgeen in strijd is met artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, en dat de verwerende partij dit niet heeft onderzocht. Ze stelt dat het middel de openbare orde raakt en dat de Raad dit middel ambtshalve kan onderzoeken.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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 wel 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.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Uit de overwegingen in het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij, bij het beoordelen van de woondichtheid van het aangevraagde, essentieel steunt op de stellingen dat het aangevraagde zich op een plaats bevindt *“waar een verdichting van het wonen en de typologie van appartementen niet uitgesloten is en zelfs wenselijk”*, dat een bijkomend bouwprogramma van 6 woningen verwaarloosbaar is binnen het hoofddorp van Sint-Pieters-Leeuw, dat er in dezelfde straat recentere appartementsgebouwen zijn opgericht en dat de aanvraag voortbouwt op de aanzet die al eerder gegeven werd tot verdichting en de gemeente overduidelijk aangegeven heeft een beleid tot sterke verdichting te wensen op deze plaats.

Niets belet een gemeente om bij het beoordelen vergunningsaanvragen, op grond van daartoe geëigende instrumenten, een beleid te voeren omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening.

De weigering van het aangevraagde in eerste administratieve aanleg door de verzoekende partij steunt onder meer op de overwegingen dat door het aangevraagde een woondichtheid van 79,8 wooneenheden/ha op perceelsniveau wordt gecreëerd, dat deze woondichtheid overdreven is ten opzichte van de omgeving en de algemeen gehanteerde woondichtheid, dat de woondichtheid

voorgeschreven in woongebieden volgens de planologische voorschriften van het gewestplan 25 wooneenheden/ha bedraagt, dat de gemeente in stedelijk gebied een woondichtheid hanteert tot maximum 40 wooneenheden/ha, dat dit in deze omgeving ook het gepaste richtcijfer lijkt en dat tijdens een voorbespreking met de aanvrager ook al werd gesteld dat een gebouw met vier appartementen wel inpasbaar lijkt in de omgeving.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure ook aangaf dat “de huidige legislatuur een strikter beleid voert”, dat het een woonkern betreft “maar met een dorps karakter” en 40 wooneenheden/ha een maximum is en dat zij zich, gezien de context, kan verzoenen met maximum vier appartementen.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat inmiddels volgende passus is opgenomen in het voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Sint-Pieters-Leeuw Centrum’:

“1.4. Woondichtheid Een woondichtheid van 25 woningen per hectare wordt vooropgesteld voor residentiële woonfuncties. Deze kan opgetrokken worden naar maximaal 40 woningen per hectare rekening houdende met de bestaande omgevingskenmerken. Deze woondichtheid wordt gehanteerd bij projecten van meer dan één woning en wordt berekend op perceelniveau. Dit maximum is geen recht en dient steeds getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Assistentwoningen worden voor het bepalen van de woondichtheid in rekening genomen voor 0,7 wooneenheden”.

Uit het voorgaande blijkt alleszins dat de verzoekende partij tijdens de administratieve vergunningsprocedure een beleid heeft verdedigd van maximum 40 wooneenheden/ha.

Bij de beoordeling van het aangevraagde in administratief beroep, waarvan niet betwist wordt dat het een woondichtheid op perceelniveau omvat van ongeveer 79 wooneenheden/ha, diende de verwerende partij daar in elk geval aandacht aan te besteden. De verwerende partij besteedt wel aandacht aan de gevraagde woondichtheid, doch beslist andersluidend dan de verzoekende partij stellende dat de aanvraag voortbouwt op een aanzet tot verdichting die al eerder is gegeven, dat het duidelijk is dat de gemeente beleidsmatig zelf de aanzet naar verdichting heeft gesteund en dat de gemeente overduidelijk aangegeven heeft “een beleid tot sterke verdichting te wensen op deze plaats”. De verwerende partij negeert daardoor niet enkel het beleid dat de verzoekende partij heeft verdedigd tijdens de vergunningsprocedure, maar ontkent het ook op grond van reeds opgerichte meergezinswoningen terwijl dit gegeven niet belet dat de verzoekende partij een beleid kan voeren dat gericht op de verdere toekomstige ordening op haar grondgebied.

5.

De verzoekende partij kan tevens gevolgd worden dat de overweging in de bestreden beslissing dat de woningen afdoende ruim zijn en het nodige wooncomfort bieden, nietszeggend is en niet doet blijken van een zorgvuldige beoordeling van de woonkwaliteit, in het licht van het weigeringsmotief in de beslissing in eerste administratieve aanleg. De verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing overwogen dat de appartementen beperkt zijn in oppervlakte en beperkt qua woonkwaliteit, dat zowel leefruimte, eetkamer als keuken worden voorzien op een oppervlakte van ongeveer 40 m² en dat deze beperkte kwaliteit een gevolg is van teveel appartementen op een beperkte oppervlakte te willen voorzien.

De redengeving om een vergunning te verlenen, ondanks een eerdere weigering door het college van burgemeester en schepenen, dient des te meer concreet en precies te zijn over aspecten die

op een concrete en uitgebreide wijze ongunstig werden beoordeeld. Ten dezen voldoet de motivering in de bestreden beslissing daar niet aan.

6.

Uit het voorgaande volgt dat verzoekende partij kan gevolgd worden dat de beoordeling in de bestreden beslissing die betrekking heeft op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ondeugdelijk is, in de mate zoals aangegeven in de vorige randnummers. Er is dan ook geen reden om de ontvankelijkheid en gegrondheid van het aanvullend middel van de verzoekende partij, zoals aangevoerd in de wederantwoordnota, te onderzoeken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN - RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Jan BEKAERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, perceelnummer 192g, 193y/deel.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ