

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0321
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0834-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de stad AALST, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen2. het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST <p>vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de cvba-so SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DENDERSTREEK vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede verzoekende partij van 2 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 9300 Aalst (Nieuwerkerken), Restert 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie B, nummer 611B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 23 oktober 2018 toe in de debatten.

2.

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

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 oktober 2018.

Advocaat Leandra DECUYPER voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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.

De tussenkomende partij dient op 4 december 2017 bij de tweede verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een eengezinswoning.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied en in woonuitbreidingsgebied. De te slopen woning is gesitueerd in woongebied.

3.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

De tweede verzoekende partij weigert op 2 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Volgens de verklarende nota werd het perceel reeds geruime tijd aangekocht door de SHM (Sociale Huisvestingsmaatschappij) en staat de woning leeg. Doordat er nog geen consensus is gevonden tussen de wensen van de eigenaar en dienst ruimtelijke ordening van de stad, kan er niet onmiddellijk overgegaan worden tot een aanvraag tot omgevingsvergunning. Gezien de omvang van de bestaande woning kan deze niet verhuurd worden binnen het segment van sociale woningbouw en verkiest de SHM om reeds over te gaan tot voorafgaande afbraak teneinde de belasting op leegstand te vermijden.

De bestaande groenaanleg wordt niet gewijzigd.

Het advies van de stedelijke dienst Planning, stadsvernieuwing en wonen van 01-03-2017 is ongunstig. De woning is pas sinds kort opgenomen in het leegstandsregister. Door de sloop zou geen verdere leegstandsheffing verschuldigd zijn. De huidige eigenaar werkt aan een plan voor een sociaal woonproject. Een kleinschalig woonproject dicht bij de dorpskernen past bij de visie vanuit het woonbeleid. De woning is vrij recent, ruim en in goede staat en dus op vrij eenvoudige wijze inzetbaar als kwaliteitsvolle woning. Er is in Aalst een grote vraag naar sociale woningen voor grotere gezinnen. Er is ook veel vraag naar tijdelijke oplossingen voor gezinnen in hoge woonnood (winteropvang, doorstroomwonen, SVK, tijdelijk wonen tijdens renovatie van een sociale woning,...) In afwachting van het nieuwe sociale woonproject is het

meest aangewezen om dergelijke ruime en degelijke woning wel in gebruik te nemen en zo nog verdere verwaarlozing en verloedering te voorkomen. De visie achter het woonbeleid is om mensen aan een kwaliteitsvolle woning te helpen. Een goede woning slopen zonder dat er een kwaliteitsvol alternatief is, strookt niet met deze visie. De vraag tot slopen lijkt enkel gebaseerd op de kans om de leegstandsheffing te ontlopen en dat is niet in lijn met de geest van de visie. Er wordt wel aanbevolen om werk te maken van kwaliteitsvolle invulling voor de toekomst.

Er wordt aangesloten bij het bovenvermeld ongunstig advies van de stedelijke dienst Planning, stadsvernieuwing en wonen. De eigenaar vraagt het slopen van de woning om een vrijstelling van heffing te verkrijgen. Het is aangewezen om dergelijke kwaliteitsvolle woning terug in gebruik te nemen.

...

4.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 30 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 mei 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 juni 2018 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend project beoogt de sloop van een ruime eengezinswoning gelegen in de Restertstraat, gelegen binnen de kern en de woonomgeving van Nieuwerkerken. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing. De aangevraagde te slopen woning betreft een woning die dateert uit 1988. De woning is opgericht uit 2 bouwlagen onder zadeldak en betreft een open bebouwing. Het geheel bevindt zich tot op heden niet in bouwvallige staat.

De woning staat op een ruim hoekperceel tussen de Restertstraat en de Hoezestraat. De perceelsbreedte langs de Restertstraat bedraagt ca 40 m en langs de Hoezestraat ca. 113 m. De woning is omgeven door een grote tuin die het groene karakter van de omgeving meebepaalt.

De aanvraag voorziet nog niet in een herinvulling voor het terrein, waardoor het lijkt dat het dossier ingediend werd om leegstandsheffing te ontlopen en in afwachting van een nieuw invulproject op een thans bouwrijp perceel.

Het college van burgemeester en schepenen beslist de sloop van de woning te weigeren en pleit voor een kwaliteitsvolle invulling voor de toekomst, mogelijks voor tijdelijke oplossingen.

Echter, er is geen wettelijke bepaling die voorziet dat er tegelijkertijd met een sloopaanvraag een nieuwbouwproject moet gekoppeld worden of zelfs een toekomstvisie over wat er moet gebeuren met het terrein na de sloop. Bovendien geeft het college van burgemeester en schepenen zelf aan dat er reeds aan een plan is gewerkt voor een kleinschalig sociaal woonproject, dichtbij de dorpskern, passend bij de visie van het woonbeleid. Ook in het beroepschrift wordt duidelijk aangegeven dat de aanvrager, zijnde de Sociale Huisvestingsmaatschappij, de realisatie van een sociaal woonproject beoogt. Zodoende is het aannemelijk dat de aanvrager niet meer wenst te investeren in het bestaande goed, om dit aan te passen voor de huisvesting van het pand door meerdere gezinnen.

Het perceel zelf heeft een ruime tuinzone met een belangrijk bomenbestand. De te slopen woning staat op een ruime diepte achter de rooilijn met de weg ingeplant, waardoor het

bomenbestand zich eveneens uitstrekt in de zone tussen de voorgevel van de te slopen woning en de voorliggende weg. Door het bomenbestand dat zich uitstrekt over de gehele tuinzone, is er vanaf het openbaar domein quasi geen uitzicht op de te slopen woning zelf. De sloop van deze woning heeft bijgevolg geen noemenswaardige ruimtelijke impact op de omgeving. Het stedenbouwkundig aspect van de omgeving en het belang van de aanpalende percelen wordt niet geschaad. De sloop van de woning brengt de goede plaatselijke aanleg van deze omgeving niet in het gedrang. Er ontstaat onder meer door het aanwezige bomenbestand en de specifieke ligging van het terrein en de inplanting van de te slopen woning erop, geen gapende wonde of wachtgevels, geen onaanvaardbare leegte in het bestaande bebouwde weefsel.

De sloping dient wel volledig te zijn, met opvulling van alle eventuele putten, en de afbraak- en afvalmaterialen dienen onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden. De tuinzone en het bomenbestand dienen integraal behouden te blijven zoals deze zich tot op heden voordoet.

Het slopen van de bestaande, leegstaande woning hoeft de kwalitatieve ontwikkeling van dit gebied niet te hypothekeren en zal evenmin huidige ruimtelijk functioneren verstoren, en kan om die reden wel aanvaard worden, ondanks het gegeven dat op vandaag geen gegevens bekend zijn over de toekomstige ontwikkeling.

...

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

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §§1 en 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In een eerste onderdeel stellen zij dat de verwerende partij naliert om “de sociale component” bij haar ruimtelijke beoordeling te betrekken. Zij wijzen op de vaststelling dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening volgens artikel 4.3.1, §2 VCRO wordt beoordeeld met inachtneming van de doelstellingen in artikel 1.1.4 VCRO, op basis waarvan er bij de ruimtelijke ordening onder meer rekening dient te worden gehouden met de sociale gevolgen. Zij menen dat “de sociale component van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verbiedt dat een prima woning door een sociale huisvestingsmaatschappij zomaar wordt gesloopt in plaats van

nuttig hergebruikt te worden, en dit zonder enige tijdslijn over de vervangbouw", en dat dit "minstens slechts kan verantwoord worden mits een afdoende motivering, die in casu ontbreekt". Zij benadrukken dat de te slopen villa zich in goede staat bevindt en "nog kan aangewend worden als tijdelijke oplossing voor gezinnen in hoge woningnood", temeer gezien niet wordt aangetoond dat er hiervoor overmatige investeringen moeten gebeuren. Zij betwisten dat er 'op korte termijn' wordt voorzien in een sociaal vervangproject op het perceel, en wijzen terzake op de ontstentenis van een concreet voorstel en financiering. In een tweede onderdeel stellen zij dat de ruimtelijke argumenten de onmiddellijke sloop van de villa redelijkerwijze niet kunnen verantwoorden. Zij herhalen dat "de enkele omstandigheid dat de loutere sloop juridisch en zelfs ruimtelijk verantwoord zou zijn, niet volstaat ter weerlegging van de sociale argumentatie voor het tijdelijk herinzetten van de villa als sociale woning in afwachting van de sociale nieuwbouw". Zij wijzen tevens op de vaststelling dat hun beleid ook het deresidentialiseren van een woonomgeving wenst te vermijden door de sloop van een goede herbruikbare woning en de creatie van onbebouwd woongebied.

2.

De verwerende partij betwist het middel. Zij stelt inzake het eerste onderdeel dat "artikel 1.1.4 VCRO geenszins een beoordelingscriterium voor vergunningsaanvragen is, maar wel een algemene doelstelling voor of invulling van de goede ruimtelijke ordening die in het hoofd moet gehouden worden bij toepassing van de eigenlijke beoordelingscriteria ex artikel 4.3.1, §2 VCRO". Zij benadrukt dat de aanvraag enkel dient te worden getoetst aan de stedenbouwkundige aspecten in artikel 4.3.1, §2 VCRO, en merkt op dat tweede verzoekende partij haar vergunningsbevoegdheid niet mag misbruiken om de aanvrager te dwingen bepaalde acties te ondernemen in het kader van een sociaal huisvestingsbeleid. Inzake het tweede onderdeel benadrukt zij dat "verzoekende partijen uitdrukkelijk erkennen dat de aangevraagde sloop juridisch en zelfs ruimtelijk verantwoord is". Zij betwist dat "de motivering meer diende te omvatten dan motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening", en stelt dat de verzoekende partijen zich ten onrechte steunen op andere dan stedenbouwkundige opportunitereiden.

3.

De tussenkomenende partij betwist het middel. Zij benadrukt inzake het eerste onderdeel dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid, en dat het volstaat dat de verwerende partij de motieven in feite en in rechte aangeeft op basis waarvan zij haar beslissing neemt. Zij stelt dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat de verwerende partij kennis nam van het weigeringsmotief van de tweede verzoekende partij in haar beslissing in eerste administratieve aanleg, en dat zij "op gemotiveerde wijze tot een andersluidend oordeel kwam". Zij merkt op dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de ruimtelijke motieven in de bestreden beslissing foutief zijn dan wel kennelijk onredelijk. In dit kader stelt zij dat de verwerende partij terecht oordeelt dat er geen wettelijke bepaling bestaat op basis waarvan er aan een sloop een nieuwbouw of toekomstvisie moet worden gekoppeld. Zij betwist tevens dat de sloop op basis van de doelstellingen in artikel 1.1.4 VCRO moest worden geweigerd, en benadrukt dat "de belangenafweging in dit artikel enkel impliceert dat de facetten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen kunnen worden, maar zulks niet impliceert dat deze daarom ook gelijkwaardig aan bod moeten komen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening", gezien "één bepaalde behoefte zwaarder kan doorwegen in een bepaalde situatie". Zij stelt dat de verwerende partij "op basis van een belangenafweging op gemotiveerde wijze geoordeeld heeft dat andere aspecten zwaarder doorwegen", en dat met name "economische aspecten en ruimtelijke motieven primeren op het sociale aspect". Zij meent dat de verzoekende partijen opportuniteskritiek uiten, gezien ze niet betwisten dat een sloop zonder vervangingsbouw juridisch mogelijk is noch dat er aldaar in casu op termijn een vervangend project wordt beoogd, terwijl de sloop ruimtelijk kan worden verantwoord en er in dit kader enkel rekening mag worden gehouden met de actuele plaatselijke toestand. Wat betreft het tweede onderdeel herhaalt zij dat de verwerende partij een afweging heeft gemaakt tussen de sociale, economische en ruimtelijke

aspecten. Zij stelt dat het niet kennelijk onredelijk is dat enkel wordt nagegaan of de sloop aldaar ruimtelijk inpasbaar is.

4.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen inzake het eerste onderdeel dat de sociale component wel degelijk moet worden betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en dat de motieven hieromtrent in de bestreden beslissing ontoereikend zijn. Zij benadrukken dat de sloop kon worden geweigerd omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening, met inbegrip van de sociale component, die door de verwerende partij niet afdoende bij haar beoordeling werd betrokken. Zij betwisten de motieven inzake het risico op leegstandsheffing en de ontstentenis van visuele impact. Zij betwisten tevens het standpunt van de tussenkomen partij dat zij de verplichtingen inzake een sociaal woonaanbod niet op haar kunnen afwentelen, waaraan de vaststelling dat zij een sociale huisvestingsmaatschappij is geen afbreuk doet, en wijzen onder meer op de vaststelling dat dit niet in de bestreden beslissing wordt vermeld. Zij stellen tevens dat de tussenkomen partij erkent dat het vervangingsproject vooralsnog in de planningsfase zit. Zij herhalen dat er noch in de bestreden beslissing, noch door de tussenkomen partij, toelichting wordt gegeven inzake de investeringslast, zodat *“het sociale weigeringsargument niet daadwerkelijk wordt afgewogen tegen de economische investeringskost voor een tijdelijke sociale verhuur van de bestaande woning”*. Zij betwisten het verwijt van machtsafwenning, en stellen onder meer dat dit niet in de bestreden beslissing wordt vermeld. Wat betreft het tweede onderdeel herhalen zij dat zelfs indien de sloop vanuit strikt stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zou zijn, er nog steeds rekening moet worden gehouden met andere componenten van de goede ruimtelijke ordening, zoals de sociale component, hun ruimtelijk beleid, de economische component en een passend ruimtegebruik.

Beoordeling door de Raad

1.

Een stedenbouwkundige vergunning dient overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO onder meer te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient dus op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure. Zij dient daarbij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling te betrekken, en moet in het bijzonder rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO. Op basis daarvan dient zij bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische en sociale gevolgen.

De toepasselijke artikelen 4.3.1, §2 en 1.1.4 VCRO luiden als volgt:

“Art. 4.3.1, §2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten 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 beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

“Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid, die ter zake in het licht van de in artikel 1.1.4 VCRO bepaalde doelstellingen, over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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 niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij de beslissing steunt, zodat een belanghebbende desgevallend met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Wanneer de verwerende partij overeenkomstig de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. Gelet op het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit ervan. In die optiek impliceert haar motiveringsplicht niet dat zij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde argumenten en alle voorafgaande adviezen en standpunten in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO in haar beoordeling en besluitvorming betreft.

3.

De aanvraag beoogt de sloop van een leegstaande vrijstaande eengezinswoning, in functie van de realisatie ‘op termijn’ van een kleinschalig sociaal woonproject, waaromtrent vooralsnog geen concrete plannen voorliggen. De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat *“de sloop geen noemenswaardige ruimtelijke impact heeft op de omgeving”* doordat *“er onder meer door het aanwezige bomenbestand en de specifieke ligging van het terrein en de inplanting van de te slopen woning erop, geen gapende wonde of wachtgevels, geen onaanvaardbare leegte in het bestaande bebouwde weefsel ontstaat”*. Zij stelt dat de sloop *“de kwalitatieve ontwikkeling van dit gebied niet hoeft te hypothekeren en evenmin (het) huidige ruimtelijk functioneren zal verstoren, ondanks het gegeven dat op vandaag geen gegevens bekend zijn over de toekomstige ontwikkeling”*.

De verzoekende partijen tonen met hun argument dat de verwerende partij ten onrechte onvoldoende rekening hield met de ‘sociale component’ niet aan dat de ruimtelijke beoordeling van

de aanvraag op basis van geciteerde tekstfragmenten foutief is dan wel kennelijk onredelijk, noch dat de verwerende partij bepaalde noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria niet bij deze beoordeling betrok. Zoals blijkt uit artikel 1.1.4 VCRO worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten bij de ruimtelijke ordening 'gelijktijdig' tegen elkaar afgewogen. De 'sociale gevolgen' zijn daarbij niet noodzakelijk 'gelijkwaardig' met de andere aspecten die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan de orde zijn. Zo *“kan één bepaalde behoefte zwaarder doorwegen in een bepaalde situatie”* om uit te maken of deze situatie ruimtelijk verantwoord is, zoals wordt bevestigd in de parlementaire voorbereiding bij artikel 1.1.4 VCRO (Parl.St. VI. Parl. 1995-1996, 360, nr. 3, p. 18). De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij in het licht van de concrete gegevens van het dossier bij haar discretionaire beoordeling redelijkerwijze niet vermocht om meer belang te hechten aan de economische en de esthetische gevolgen dan aan de sociale gevolgen, en dat zij met name de vaststelling dat de tussenkommende partij *“niet meer wenst te investeren in het bestaande goed, om dit aan te passen voor de huisvesting”*, waardoor de woning op termijn zou verloederen en er leegstandsheffing zou moeten worden betaald, niet in rekening mocht brengen ten nadele van de vaststelling dat er geen nuttig gebruik meer kan worden gemaakt van een geschikte woning.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, en met name het standpunt van de tweede verzoekende partij die *“beslist de sloop te weigeren en pleit voor een kwaliteitsvolle invulling voor de toekomst, mogelijks voor tijdelijke oplossingen”*, concreet bij haar beoordeling betrok. De juistheid van haar oordeel dat *“er geen wettelijke bepaling is die voorziet dat er tegelijkertijd met een sloopaanvraag een nieuwbouwproject moet gekoppeld worden of zelfs een toekomstvisie over wat er moet gebeuren met het terrein na de sloop”* wordt door de verzoekende partijen op zich niet betwist. Zij betwisten evenmin dat de tussenkommende partij aldaar op termijn *“de realisatie van een sociaal woonproject beoogt”*, maar hekelen wel dat dit pas ten vroegste binnen enkele jaren zal gebeuren, in afwachting waarvan zij menen dat de woning nog nuttig kan worden gebruikt volgens het doel van de tussenkommende partij als sociale woning. De kritiek van de verzoekende partijen betreft dus eerder opportunitetskritiek, waarbij zij hun visie inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en met name de mate waarin de sociale gevolgen daarbij aan bod moeten komen, stellen tegenover die van de verwerende partij. Zij tonen daarbij niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is, en dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. Zoals gezegd, komt het niet aan de Raad toe om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van de verwerende partij, die terzake over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van de verzoekende partijen. Zij worden ingevolge het verwerpen van hun vordering beschouwd als de partijen die ten gronde in het ongelijk worden gesteld. Derhalve dienen zij de door hen betaalde rolrechten zelf te dragen, en wordt hun vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding verworpen.

2.

De tussenkomende partij vraagt om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen. Wat betreft het door haar betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van de verzoekende partijen (of de verwerende partij), gezien zij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De vrijwillige tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van de verzoekende partijen (en in hoofde van de verwerende partij) niet verzwaren, mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard. Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat “*de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*”. De vordering van de tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van cvbaso SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DENDERSTREEK is ontvankelijk.
2. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, begroot op 400 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van de verzoekende partijen.
4. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 december 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE