

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0398
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0503/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Raymond DE MUYLDER 2. mevrouw Jeannine DE PAUW
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
Tussenkommende 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 4 april 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

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 doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen op de percelen gelegen te 1731 Asse, Veldstraat zn. en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 131K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad verwerpt met een arrest van 20 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0140 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

De heer Daniel TAELEMANS voert het woord voor de verzoekende partijen.
Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

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

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 mei 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 9 augustus 2016 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

1.

Op 9 januari 2012 dient de tussenkomende 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 appartementsgebouwen 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 tussenkomende partij. Het college stelt onder meer:

“ ...

Bespreking van de bezwaren:

1. De wandelweg vormt een trage weg en verbinding naar de kerk en zal eveneens aantakken op een verkaveling die paalt tot aan de gemeenteschool zodat kinderen langsheen een veilige verbinding zich naar de school kunnen begeven. De privacy zal niet verstoord worden aangezien het voornamelijk enkel de omwonenden zullen zijn die van deze voetweg gebruik zullen maken.
2. Persoonlijke belangen wegen niet op tegen de maatschappelijke meerwaarde van het sociaal inbreidingsproject, bovendien wordt aan de aanpalenden de mogelijkheid geboden om via de nieuwe straat bouwmogelijkheid te creëren.
3. De oorspronkelijke plannen van 2003 werden gewijzigd om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden. De bouwvolumes zijn gelijkaardig als de omringende bebouwing en zelfs minder zwaar dan de bouwvolumes in de Dorpsstraat.
4. De weg en voetweg zijn dusdanig aangelegd dat een perspectief naar de kerk wordt gecreëerd, bijgevolg is er zelfs een verbetering van de zichtbaarheid naar de kerk.
- 5 - 6. De gebouwen zijn zodanig geconcipeerd zodat de meergezinswoningen die het hoogst zijn zich op het laagste punt bevinden. Bovendien hebben zelfs deze gebouwen amper een dakgoothoogte van 6m25 wat overeenkomt met de bouwhoogte van de meeste gebouwen in de Dorpsstraat. Indien er kans bestaat op schade aan aanpalenden wordt steeds een plaatsbeschrijving voor de start van de werken opgemaakt. De afstand tot de perceelsgrens is minstens 3 m en bovendien zijn er slechts twee ramen voorzien in de zijgevel op gelijkvloers zodat er geen sprake is van verstoring van de privacy. Bovendien kan de bezwaarindiener door zijn groenbeplanting te laten groeien een volledige afscherming bekomen.
7. Het voorste deel van de Veldstraat zal worden heringericht zodat tweerichtingsverkeer mogelijk is tot aan de nieuw aan te leggen straat, de hinder voor de omwonenden van de Veldstraat zal dus minimaal zijn.
- 8 - 9 - 10. Het sociale inbreidingsproject is zeer kleinschalig met amper 6 woningen en 2 x 4 appartementen. We kunnen spreken van een inbreidingsproject op maat van een landelijke gemeente dat bovendien perfect geïntegreerd is in de omgeving en een schakelfunctie vormt tussen de bestaande woonentiteiten. De bezwaren met betrekking tot overlast zijn dus volledig ongegrond. Dat tevens een mogelijkheid wordt gecreëerd om ook de aanpalenden een zeer lange achtertuin te laten bebouwen is eerder een pluspunt en komt de inbreidingsgedachte ten goede en creëert bouwmogelijkheden voor eigen bewoners. Hoe hoger de bouwdensiteit hoe hoger de grondprijzen zodat zeker geen sprake is van waardevermindering
11. De afwateringsproblematiek werd opgelost in het wegenisontwerp en door de samenwerkingsovereenkomst met de TMVW (d.d. 20/12/2011).
12. Het bezwaar met betrekking tot een erfdienstbaarheid van doorgang naar de Veldstraat voor de woning nr. 53 is gerechtvaardigd en wordt opgenomen als voorwaarde.

(...)

6. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De Veldstraat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg die gekenmerkt is door ééngezinswoningen in open verband. De aanvraag betreft de bouw van een sociaal inbreidingsproject langsheen de Veldstraat welk zal uitgebouwd worden rond een nieuwe aan te leggen wegenis van het type verkeersluw woonerf.

Het terrein is vrij smal maar zeer lang en sterk hellend. Aan de straatzijde heeft het perceel over een beperkte diepte een iets grotere breedte. Hier worden twee aparte gebouwen opgericht voor elk vier appartementen. Deze twee gebouwen hebben quasi hetzelfde volume en uitzicht als de individuele gebouwen en vormen als het ware een poorteffect. Achter het linkse gebouw worden zes woningen ingeplant die per twee gekoppeld worden als halfopen bebouwingen. De nieuwe wegenis op het terrein wordt voorzien tussen de

twee appartementsblokken en rechts van de woningen. De straat geeft uit op een plein met een aantal parkeerplaatsen en geeft aansluiting naar de kerk via een voetgangersweg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. De inplanting van de gebouwen is derwijze opgevat dat ze zich volkomen in de omgeving kunnen integreren zonder een overlast te betekenen voor de omliggende eigenaars. Ingevolge een samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd in de gemeenteraad van 20/12/2011 tussen TMVW, VMSW, de gemeente en Providentie zal de problematiek van mobiliteit en afwatering worden opgelost.

Algemene conclusie:

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

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. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

De kritiek van de verzoekende partijen onder het tweede middel heeft betrekking op drie aspecten van goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat geen rekening is gehouden met het mobiliteitsaspect in de bestreden beslissing. Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat dit aspect op geen enkele wijze aan bod komt in de bestreden beslissing, terwijl het expliciet als een mogelijk relevant aspect wordt opgesomd in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. Terwijl dit aspect eveneens uitdrukkelijk aan bod komt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en derhalve op die manier onder de aandacht werd gebracht van de verwerende partij, wordt het in de bestreden beslissing zonder meer buiten beschouwing gelaten. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO laat niet toe om relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening buiten beschouwing te laten op grond van “een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen”. Voor zover de overweging in de bestreden beslissing dat het project aangepast is “aan de smallere straatjes” toch zou bedoeld zijn als een gunstige beoordeling van het mobiliteitsaspect, moet vastgesteld worden dat deze overweging nietszeggend is.

Een tweede kritiek van de verzoekende partijen heeft betrekking op de beoordeling van de bouwdichtheid in de bestreden beslissing, waarbij voornamelijk wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen stellen dat het verslag niet wordt ontmoet aan de hand van de criteria die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. De kritiek kan worden bijgetreden. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de woondichtheid op een concrete wijze heeft beoordeeld – met andere woorden: het concrete project op de concrete locatie – maar zich integendeel heeft gesteund op “een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen”, hetgeen op zich niet kan volstaan om een verdubbeling van de

woondichtheid te verantwoorden en na te laten om de impact op de bestaande omgeving te beoordelen. Er valt ook niet in te zien hoe de ligging van het project 'pal aan de kerk' de verdubbeling van de woondichtheid en de inpasbaarheid van het project in de bestaande omgeving kan verantwoorden.

De verzoekende partijen stellen tenslotte nog dat met het "gebruiksgenot in het algemeen" geen rekening is gehouden en stellen dat hun woning is ingeplant op 3 meter van de perceelsgrens. Andermaal kan de kritiek van de verzoekende partijen worden bijgetreden. Bij de beoordeling van een aanvraag dient een vergunningverlenende overheid aandacht te besteden aan de hinderaspecten van een aanvraag en rekening te houden met "de in de omgeving bestaande toestand". Er kan nauwelijks betwist worden dat het project, dat onder meer voorziet in een meergezinswoning naast de woning van de verzoekende partijen, hinder van inkijk kan meebrengen. De verzoekende partijen, die eveneens administratief beroep hebben ingediend, hebben het aspect van "privacy en inkijk" uitdrukkelijk onder de aandacht gebracht van de verwerende partij. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing echter tot een onderzoek van dit hinderaspect ten aanzien van één bepaalde – andere dan de verzoekende partijen – omwonende/"beroeper".

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij in het bestreden besluit, in het licht van de gegevens van de zaak, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beoordeeld.

...

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 adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag wordt overwogen:

“ ...

Er dient afgewogen 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 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.

De introductie van appartementen is hier niet gepast, gezien dit tot een voor de plaats buitengewone dichtheid leidt. Op elke plaats, ook in de buitengebieden volgens het RSV, wordt een gemiddelde woningdichtheid van minstens 15 woningen per ha. vooropgesteld teneinde overal een zuinig ruimtegebruik na te streven, maar hier wordt meer dan het dubbele voorgesteld. Bovendien komt de typologie van appartementen enkel voor langs de Dorpstraat en niet langs de zijstraten. Langs beide straten komen nog onbebouwde percelen voor en sterk verouderde woningen die stilaan aan vervanging toe zijn. Door het inbrengen van

appartementen wordt een aanzet gegeven tot een gewijzigde ordening langs twee zeer smalle straatjes (Veldstraat éénrichting). Relegem is daarenboven een kern met een zeer laag uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbinnen een lagere groei dan voor de rest van de gemeente wenselijk is. De verdichting zou al snel disproportioneel worden langs deze zijstraatjes. Indien de 8 appartementen worden omgezet naar 4 woningen, overeenkomstig de rest van het project, wordt de woningdichtheid teruggebracht naar ca. 24 woningen per ha, wat voor dit type van kern als maximum kan gelden, rekening houdend met de bijkomende woningen die mogelijk nog kunnen verwacht worden aan de overzijde van de aan te leggen weg.

De verdere ruimtelijke argumenten van de beroepers inzake de bouwvolumes, en de mogelijkheid dat ook nog de andere zijde van de straat wordt bebouwd, kunnen niet worden bijgetreden. Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en plat dak. Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet geheel vreemd in de omgeving en kan verantwoord worden vanuit het gegeven dat een zekere verdichting er gerechtvaardigd is. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

De beroeper stelt verder dat de aanleg van de weg is ingegeven door de privé-belangen van bepaalde omwonenden. Voor de aanpalenden aan de Dorpsstraat ontstaat inderdaad de mogelijkheid om de achtertuinen af te splitsen voor nieuwe bouw kavels. 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.

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 10m 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 20m vanaf de perceelsrand. Aan de Veldstraat is er tegenover de woning met huisnr. 2 een bouwvrije strook van 3.30m, lichtjes verbreedend naar achteren, voorzien. Deze woning staat, voortgaande op het bijgeleverde inplantingsplan, zelf op ca. 4m 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 6.25m 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.

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. 1m over 120m, maar vrij sterk van zuid naar noord (ca. 2m over 30m). 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 dient nog verduidelijkt te worden.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- er worden appartementen voorgesteld ter hoogte van de aansluiting op de Veldstraat; noch langs de Veldstraat, noch langs andere smalle en rustige zijstraatjes zijn er precedents van appartementsbouw en het is niet aangewezen hiertoe een aanzet te geven in deze beperkt uitgeruste kern;
- hoewel een zekere verdichting op deze plaats kan verdedigd worden, is een verdichting tot ca. 33 woningen per ha, zijnde een verdubbeling tot verdrievoudiging van de dichtheden aan de omliggende straten, overdreven en ruimtelijk niet te rechtvaardigen.

...

Na de hoorzitting van 28 januari 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“...

d) Er dient afgewogen 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 het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 33 woningen per ha, met meergezins- en ééngesinswoningen 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. 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. 90m aan de straat, wat op termijn kan leiden tot een zestal bijkomende woningen).

Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en plat dak. Aan de hoek met de Pastorijstraat, tegenover de kerk, komt een groter recent appartementsgebouw voor met een gevellengte van meer dan 40m, dat een verstedelijking van deze kern heeft ingezet (op slechts ca. 60m van het project). Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet vreemd in de omgeving en houdt het midden tussen wat voorkomt in deze kern. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

De gestelde dichtheid van 33 woningen is niet overdreven, gezien het gegeven dat pal aan de kerk wordt gebouwd. Het project op de hoek met de Pastorijstraat 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, en dit op amper 60m vanaf het voorliggend project. Een enigszins verhoogde dichtheid tegenover het oudere weefsel langs de Veldstraat en Sint-Jansstraat is dus zeker te verantwoorden en zelfs gewenst. Te meer het een project van sociale woningen betreft. Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:...

Er is een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen. Het bouwen van sociale woningen is een maatschappelijke activiteit met belangrijke sociale gevolgen. Om tot sociale woningbouw te komen dient van een lage bouwkost uitgegaan te worden en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en kleiner ruimtebeslag. Sociale woningbouw noopt aldus tot grotere dichtheden, die dienen afgewogen te worden tegen de impact op de directe omgeving. Hier wegen de gevolgen voor de directe burens inzake een hogere woningdichtheid niet op tegen de maatschappelijke gevolgen die het verlagen van de dichtheid met zich mee zou brengen en het project onhaalbaar zou maken. De RvVB stelt dat een behoefte aan sociale woningen een verhoging van de dichtheid niet kan verantwoorden, daar staat echter tegenover dat het verlenen van een vergunning kadert binnen een vergunningenbeleid, en dat beleidsmatige opties moeten kunnen genomen worden. Dit is ook vervat in het art. 4.3.1.§2.2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden)

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. De deputatie is van oordeel dat onder deze vorm appartementen op deze plaats, in de kern, en in een omgeving waar wel al appartementsbouw voorkomt, gepast is, en 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. 1km 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 woongelegenheden.

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 10m 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 20m vanaf de perceelsrand. Aan de Veldstraat is er tegenover de woning met huisnr. 2 een bouwvrije strook van 3.30m, lichtjes verbredend naar achteren, voorzien. Deze woning staat, voortgaande op het bijgeleverde inplantingsplan, zelf op ca. 4m 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 6.25m 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 120m, maar vrij sterk van zuid naar noord (ca. 2m over 30m). 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 50cm van de perceelsgrenzen. De voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen kunnen integraal aan de vergunning verbonden worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;
- de ordening is zo opgevat dat de ontwikkeling van de aanliggende delen van het binnengebied niet in het gedrang wordt gebracht;

- *bij de opvatting van de verkaveling is rekening gehouden met de aansluiting op de historische site van de kerk;*
 - *de gevraagde woningdichtheid kan zich inpassen in deze kern en geeft antwoord op een belangrijke maatschappelijke behoefte aan sociale woningen; op slechts ca. 60m van de aanvraag werd al een appartementsgebouw gerealiseerd met een woningdichtheid die meer dan het dubbele bedraagt dan voorgesteld binnen het project;*
 - *de gemengde typologie van één- en meergezinswoningen stemt overeen met de gemengde typologie van woningen in deze kern;*
 - *alle woongelegenheden beschikken over voldoende woongenot;*
 - *de gangbare regels inzake afstanden tot perceelsgrenzen en tussen de gebouwen werden gerespecteerd, zodat geen noemenswaardige impact op de privacy of de bezonning te verwachten is;*
 - *de meergezinswoningen zijn ondergebracht binnen het bouwprofiel van eengezinswoningen, zodat het landelijke karakter van de plaats onderstreept wordt.*
- ...

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 partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO, “de kennelijke onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

“ ...

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 bouwkavels 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.*
-

Wat de bouwdichtheid betreft kan verwezen worden naar het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar aan de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant:

...

Ook de overeenstemming van de bouwdichtheid van het vergunde bouwproject met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing niet, in ieder geval niet afdoende, in aanmerking genomen, zodoende dat er ook hier een duidelijke schending van de in het middel aangehaalde bepaling voorligt.

*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 mobiliteitsimpact van het te realiseren project, noch met de bouwdichtheid die hierdoor gecreëerd wordt – maar liefst een verdrievoudiging van de huidige bouwdichtheid – noch met de aantasting van het gebruiksgenot dat verzoekers dienen te ondergaan ingevolge de realisatie van het bouwproject van de CV PROVIDENTIA.

De schending van deze bepaling is dan ook bewezen, en dienvolgens is het middel hoe dan ook ernstig en bovendien gegrond.

13. Bovendien dient de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de deputatie, gelet op de onmiddellijke omgeving van de vergunningsaanvraag, als **kennelijk onredelijk** te worden beschouwd.

14. 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.

15. *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 mobiliteitsdruk en de lawaaihinder en verkeersonveiligheid aanzienlijk verhogen.

16. *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.

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

18. *Ook door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) werd uiteengezet dat de plaatsing van twee meergezinswoningen op deze locatie niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening:*

...

Door de deputatie worden deze argumenten weerlegd door te stellen:

...

Dit is immers de enige mate waarin de argumentatie van de deputatie afwijkt van deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het spreekt echter voor zich dat deze redenen niet volstaan om de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening afdoende te motiveren.

De opmerking dat er een grote behoefte is aan sociale woningen kan niet redelijk verantwoorden dat een dergelijke grote woningdichtheid als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beschouwd, voornamelijk niet wanneer de impact op de omgeving zoals hier dermate zwaarwegend is.

Bovendien houdt de bestreden beslissing niet afdoende rekening met het advies van de PSA, daar er allerm minst wordt gemotiveerd waarom er nood is aan 4 extra woongelegen heden, daar waar er al 10 worden voorzien door de inplanting van een gezinswoningen en ook het achterliggende binnengebied de mogelijkheid biedt tot een bijkomende ontwikkeling van woongelegen heden.

De deputatie verwijst naar een project in de Pastorijstraat, op grond hiervan zou een verhoogde dichtheid “tegenover het oudere weefsel langs de Veldstraat en de Sint-Jansstraat” te verantwoorden zijn.

De deputatie stelt – als antwoord op het arrest van de RvVB – dat wel degelijk rekening gehouden mag worden met sociale behoeften nu dit “een beleidsmatig gewenste ontwikkeling” is, en dit volgens de stedenbouwwetgeving ook een beoordelingsgrond is voor vergunningsaanvragen.

Deze argumentatie is niet van aard om het afwijzend standpunt van de PSA te weerleggen. De verwijzing naar de Pastorijstraat is niet ter zake dienend, aangezien rekening gehouden moet worden (en rechtens enkel kan worden gehouden) met de ruimtelijk relevante omgeving (de goede ruimtelijke ordening ter plaatse), wat ook de PSA in het negatief advies benadrukte.

Bovendien is de motivering van de deputatie onduidelijk, waar gesteld wordt dat een hogere bouwdichtheid mogelijk is “tegenover het oudere weefsel langs de Veldstraat en Sint-Jansstraat”. Hiermee lijkt de deputatie te zeggen dat de hogere bouwdichtheid in de Pastorijstraat mogelijk is maar niet in de Veldstraat.

Tenslotte is het inderdaad zo dat een vergunningverlenende overheid rekening mag houden met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen moeten dan echter wel uitdrukkelijk opgenomen zijn in openbare en voor het publiek gekende beleidsdocumenten en moet ook naar deze documenten verwezen worden in de beslissing. De deputatie doet dit echter niet in haar laatste besluit. Zij beweert louter dat er sprake zou zijn van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Dit staat in schril contrast met de PSA die in haar verslag verwijst naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat wel zo’n openbaar beleidsdocument is en waaruit blijkt dat een gemiddelde woningdichtheid van 15 woningen per ha. vooropgesteld wordt. De deputatie weerlegt deze argumentatie van de PSA dus niet op concrete wijze.

19. Over het mobiliteitsaspect overweegt de bestreden beslissing het volgende:

...

Het mobiliteitsaspect wordt aldus door de deputatie 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.

20. *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 lijkt het dan ook kennelijk onredelijk en zelfs onjuist en tegenstrijdig om te beweren dat de verkeerssituatie "volslagen verwaarloosbaar" zou zijn.

21. Over de impact van het vergunde bouwproject op het bodemreliëf overweegt de bestreden beslissing 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.

22. De motivering die door de deputatie aan de bestreden beslissing wordt gegeven is bijgevolg allerm minst 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:

"...

Wat betreft de mobilitéitsimpact stelt de bestreden beslissing het volgende:

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren op bladzijde 10 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. 1 km van een treinstation" (verzoekschrift,

bladzijde 17-18), 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 overtollig motief.

Wat betreft de bouwdichtheid overweegt de bestreden beslissing onder meer het volgende:

...

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. De deputatie heeft met de voormelde motivering op concrete wijze het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegd, namelijk door aan te tonen dat een woningdichtheid van 33 woningen/ha verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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. Daarmee geeft de deputatie, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, niet aan dat een verdere verhoging van de woningdichtheid een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is, laat staan dat een dergelijke 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' een essentieel element zou zijn om de vergunning af te leveren.

Tenslotte, en in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, houdt de bestreden beslissing bij het afwegen van de woningdichtheid wel degelijk rekening met het feit dat er nog bouwmogelijkheden bestaan aan de overzijde van de aan te leggen weg (zie de bestreden beslissing, bladzijde 7 bovenaan).

Ook dit argument moet worden verworpen.

Wat betreft het zogenaamde gebruiksgenot in het algemeen overweegt de bestreden beslissing met betrekking tot de woningen die in de onmiddellijke omgeving zijn gelegen, waaronder de woning van de verzoekende partijen, het volgende:

...

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.

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 beperkte 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.

Het enig middel is, in zoverre ontvankelijk, ongegrond.

...

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De Deputatie heeft dus wel degelijk uitvoerig gemotiveerd waarom het de visie van de PSA niet is gevolgd. Er is derhalve geen schending van de motiveringsplicht.

Bovendien heeft de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de in het geding zijnde belangen: na de bekommernissen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te hebben onderzocht, besluit de deputatie immers tot de overweging dat de gevolgen voor de directe burens hier niet opwegen tegen de maatschappelijke gevolgen die het verlagen van de dichtheid met zich mee zou brengen. Het verlagen van de woondichtheid zou het project onhaalbaar maken, waardoor de grote behoefte aan sociale woningen in de gemeente niet zou kunnen worden bevredigd, aldus de deputatie. Er werd dus wel degelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden in dat verband. De bestreden beslissing heeft daarnaast ook onmiskenbaar rekening gehouden met de beoordelingsgronden uit artikel 4.3.1, §2 VCRO. De provincie stelt in dat verband dat er “In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen verdere opmerkingen (kunnen) worden gemaakt inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.” Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dus wel degelijk dat de aanvraag werd getoetst op haar conformiteit aan een goede ruimtelijke ordening. Dat een vergunningverlenend bestuur na die toets heeft beslist dat er geen verder opmerkingen moeten of kunnen worden gemaakt, doet daaraan geen afbreuk.

Integendeel, het bevestigt net dat de toets heeft plaatsgevonden. Ook een schending van de motiveringsplicht op dat punt, lijkt dus (nog) moeilijk beargumenteerbaar te zijn. Er kan geen twijfel over bestaan dat artikel 4.3.1, §2 VCRO niet geschonden is.

*Voor de volledigheid moet daar nog worden aan toegevoegd dat – anders dan wat verzoekers beweren – de vergunning volstrekt geen problematiek van een te grote **mobilitateitsimpact** met zich meebrengt. Verzoekers spreken over een “zeer verregaande en nefaste (ja zelfs onveilige) mobiliteitsimpact heeft”.*

Die stelling is ernstig overdreven. 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 niet 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 ruimtelijk ordening.

*Ook inzake **de bouwdichtheid** zijn er geen problemen. Verzoekers verwijzen wat dat betreft naar de inhoud van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, wiens argumentatie er in essentie op neerkomt dat “een verdichting tot ca. 33 woningen per ha (...) overdreven en ruimtelijk niet te rechtvaardigen (is)”. Opnieuw kan de argumentatie van verzoekers niet worden bijgetreden: 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:

...

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 de gemeente verplicht om in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid een welbepaald 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.

Ook wat de **esthetiek en de architectuur** van de voorziene gebouwen betreft, moet worden opgemerkt dat de aanvraag er weliswaar toe strekt om meergezinswoningen te realiseren, doch dat dit architecturaal beperkt blijft tot tweegezinswoningen die een identiek uitzicht hebben als de reguliere eengezinswoningen.

Rest nog de vraag te beoordelen of de beslissing – hoewel ze wettig is – al dan niet strijdig is met het redelijkheidsbeginsel. Hierboven werd al uiteengezet dat het redelijkheidsbeginsel enkel wordt geschonden wanneer een overheidshandeling niet relevant, onmisbaar of proportioneel is met betrekking tot het doel dat met die handeling wordt nagestreefd. Het mag blijken dat het bestuur door middel van deze vergunning een impuls wil geven om tegemoet te komen aan de nood naar sociale huisvesting. Het is niet in te zien in welke mate deze vergunning in dat verband niet relevant, niet onmisbaar of niet proportioneel zou zijn. De enigszins sloganeske stelling van verzoekers dat “Gelet op alle in voorgaande randnummers aangehaalde argumenten” (die nota bene met de finaliteit van de beslissing geen uitstaans hebben) “kon de deputatie allerminst op een redelijke wijze oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening”. Uit de zonet geciteerde zin uit het verzoekschrift mag blijken dat verzoekers zich klaarblijkelijk in de plaats willen stellen van het bestuur. Zoals ten overvloede moet worden opgemerkt, is het primair de vergunningverlenende overheid die beoordeelt welke vergunningen zij al dan niet verleent om aan bepaalde maatschappelijke behoeften of particuliere belangen tegemoet te komen.

Ook van een schending van het redelijkheidsbeginsel is er dus geen sprake.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

In tegenstelling tot wat verwerende partij ten onrechte beweert, wordt in het bestreden besluit immers nergens verwezen, laat staan “expliciet” verwezen, naar de behandeling door het college van de gemeente Asse van de bezwaarschriften omtrent het mobiliteitsaspect.

Hoogstens wordt in het bestreden besluit in één enkele zin melding gemaakt van de voornaamste bezwaren uit het openbaar onderzoek met daarbij de nietszeggende toevoeging dat het college deze “niet in aanmerking” heeft genomen.

De motivering waarom de verschillende bezwaren, en in het bijzonder het bezwaar omtrent de mobiliteitsproblematiek, door het schepencollege niet in aanmerking werden genomen, wordt in het bestreden besluit niet overgenomen.

Bovendien, zelfs indien onmogelijkerwijze zou aanvaard worden dat in het bestreden besluit wel degelijk op duidelijke wijze zou verwezen zijn naar de inhoud van de behandeling en weerlegging van de bezwaren uit het openbaar onderzoek (quod non), dan nog dient vastgesteld te worden dat verwerende partij zich op geen enkel moment expliciet aansluit bij deze weerlegging en motivering.

Nergens in het bestreden besluit geeft verwerende partij uitdrukkelijk te kennen de motivering door het schepencollege van de gemeente Asse in verband met de verkeersproblematiek over te nemen en de argumenten van het schepencollege tot de hare te maken.

...

Nog meer ondergeschikt, indien onmogelijkerwijze geoordeeld zou worden dat in het bestreden besluit de motivering door het schepencollege omtrent de mobiliteitsproblematiek door verwerende partij tot de hare zou gemaakt zijn (quod non), dient vastgesteld te worden dat de overname (sic) van deze motivering van het schepencollege niet voldoende is ter motivering van het bestreden besluit.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek omtrent de bouwaanvraag van tussenkomende partij hebben verzoekende partijen, onder meer, het volgende bezwaar laten gelden:

“Deze inplanting brengt bijkomend storend verkeer met zich mee in de Veldstraat die daarvoor helemaal niet is uitgerust (onvoldoende breed, geen voetpad, enz.)”

Hierop werd door het schepencollege van de gemeente Asse in haar vergunningsbeslissing van 16 april 2012 geantwoord:

...

Deze weerlegging door het schepencollege van het bezwaar van verzoekende partijen werd door deze laatsten in hun administratief beroepschrift op gemotiveerde wijze weerlegd als volgt:

...

Het spreekt voor zich dat deze uitgebreide weerlegging door verzoekende partijen van het antwoord van de gemeente Asse van het bezwaar omtrent de verkeersproblematiek in het bestreden besluit niet louter kon en mocht weerlegd worden door een loutere verwijzing naar en herneming van (zo dit al het geval zou zijn – quod non) de motivering van de gemeente Asse.

...

Aldus volstond het voor verwerende partij niét om gemakshalve te verwijzen naar de motivering door de gemeente Asse (zo zij dit al zou gedaan hebben of zou gedaan hebben met respect voor de voorwaarden voor motivering door verwijzing – quod non), doch diende deze integendeel zelf op afdoende wijze te motiveren waarom de bijkomende argumentatie van verzoekende partijen met betrekking tot de verkeersproblematiek zogezegd ongegrond zou geweest zijn.

Te dezen heeft verwerende partij verzuimd dit te doen, zodat de in onderhavig middel opgeworpen bepalingen en beginselen, inzonderheid de Formele motiveringswet, geschonden zijn.

Tussenkomende partij van haar kant, ontkent niet dat in het bestreden besluit iedere motivering zoek is omtrent het beroepsargument van verzoekende partijen betreffende de verkeersproblematiek. Ter compensatie tracht zij daarom zelf om in haar schriftelijke uiteenzetting uitgebreid te motiveren waarom het voorwerp van haar vergunningsaanvraag geen negatieve impact op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving zou hebben.

Met deze motivering door tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting kan echter geen rekening gehouden worden, net omdat ze slechts voor het eerst in onderhavige procedure voor de Raad voor vergunningsbetwistingen wordt opgeworpen. Dit maakt aldus een verboden substitutie van motieven uit. Indien verwerende partij zich schaarde achter de argumentatie van tussenkomende partij, dan had zij deze argumentatie zelf moeten opnemen in het bestreden besluit, wat zij – zoals hoger aangetoond – niet gedaan heeft.

Bovendien is de bijkomende argumentatie van tussenkomende partij evenmin afdoende.

Zo is het kennelijk onredelijk van tussenkomende partij om haar project “eerder bescheiden” te noemen. Het project betreft de bouw van maar liefst 14 nieuwe wooneenheden, waarvoor bovendien een nieuwe wegenis zal moeten aangelegd worden. Het spreekt voor zich dat zulk een project – in tegenstelling tot wat tussenkomende partij ten onrechte poneert – wel degelijk een zeer verregaande invloed zal hebben op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving.

Bovendien stelt tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting ten onrechte dat er van haar project geen vermindering van het gebruiksgenot en onveiligheid voor de weggebruikers zou uitgaan, onder verwijzing naar het gegeven dat het Vlaamse Gewest en de gemeente Asse in de toekomst maatregelen zouden kunnen nemen om hieraan tegemoet te komen.

...

Welke maatregelen in de toekomst al dan niet nog zouden genomen worden door het een of het ander bestuur is dus volstrekt irrelevant voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het project van tussenkomende partij met de goede ruimtelijke ordening. Voor deze beoordeling kan enkel rekening gehouden worden met de actuele toestand.

Welnu, te dezen werd in het tweede middel (zoals hoger integraal hernomen) aangetoond dat het bouwproject een zeer verregaande en nefaste mobiliteitsimpact zal hebben.

Noch verwerende partij, noch tussenkomende partij, slagen er in om deze argumentatie te weerleggen.

Met betrekking tot de bouwdichtheid van het project van tussenkomende partij stelt verwerende partij ten onrechte dat de bestreden beslissing correct zou overwegen dat de ligging van het project pal aan de kerk en het feit dat het sociale woningbouw betreft een woningdichtheid van 33 woningen/ha in plaats van de bestaande situatie van 10 tot 15 woningen/ha zouden rechtvaardigen.

Ook dit verweer dient ten stelligste verworpen te worden.

In tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, kan niet ingezien worden hoe het gegeven dat het project van tussenkomende partij “pal aan de kerk” zou ingeplant worden een verdubbeling van de bouwdichtheid zou rechtvaardigen.

Deze verwijzing naar de inplanting “pal naast de kerk” is integendeel volstrekt nietszeggend. Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat een motivering in algemene of zelfs vage en onduidelijke bewoordingen niet gelijk is aan een afdoende motivering (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 150). Te deze kan de verwijzing naar de ligging “pal aan de kerk” dan ook niet aanvaard worden als zijnde een afdoende motivering van de vermeende verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project van tussenkomende partij.

De bijkomende verwijzing naar een appartementsgebouw op de hoek van de Pastorijstraat is niet relevant, aangezien niet in de directe omgeving van de Veldstraat.

...

Hetzelfde geldt met betrekking tot de verwijzing door verwerende partij naar het zogenaamde “doelstellingenartikel” (1.1.4. VCRO), en meer bepaald naar de afweging van de sociale gevolgen van een bouwproject.

De verwijzing naar het doelstellingenartikel uit de VCRO en de daarin opgenomen behoeften waarmee rekening moeten gehouden worden, verlenen de vergunningverlenende overheid weliswaar enige mate van discretionaire beoordelingsbevoegdheid, doch verlenen deze overheid echter geenszins een vrijgeleide om over te gaan tot willekeur.

Als sluitstuk van de belangenafweging moet het aangevraagde immers steeds nog getoetst worden aan de ruimtelijke draagkracht van de omgeving waarin het zich bevindt. Dit vormt steeds de ultieme randvoorwaarde. De in het doelstellingenartikel vermelde doelstellingen mogen er nooit toe leiden dat afbreuk gedaan wordt aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De ruimtelijke draagkracht meet hoeveel aan de ruimte kan ontnomen worden of toegevoegd worden, zonder dat het evenwicht ervan fundamenteel wordt verstoord (B. DE SMET, “De goede ruimtelijke ordening als criterium bij stedenbouwkundige vergunningen”, TOO 2013, 43-44).

Hieruit volgt dat een louter beroep op het doelstellingenartikel, bv. op de sociale gevolgen van een bouwproject, hoogstens een verhoging van de bouwdichtheid zou kunnen rechtvaardigen. Een beroep op dit artikel kan daarentegen geenszins rechtvaardigen dat de verhoging van de bouwdichtheid afbreuk zou doen aan de ruimtelijke draagkracht in de onmiddellijke omgeving.

Te dezen doet het project van tussenkomende partij, in weerwil van art. 1.1.4. VCRO, echter wel degelijk afbreuk aan de ruimtelijke draagkracht in de onmiddellijke omgeving, nu niet louter een zekere verhoging doch maar liefst een verdubbeling van de bouwdichtheid beoogd wordt.

Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar komt terecht tot deze vaststelling en adviseert om deze reden terecht om het administratief beroep van verzoekende partijen in te willigen en de vergunning te aan tussenkomende partij te weigeren:

...

Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent met andere woorden dat een zekere verhoging van de bouwdichtheid weliswaar mogelijk zou zijn (nl. maximum 24

woningen per ha) doch dat zulk een verhoging geen afbreuk mag doen aan de ruimtelijke draagkracht in de onmiddellijke omgeving, hetgeen te dezen wel het geval is gelet op de meer dan verdubbeling van de woondichtheid door het project van tussenkomende partij.

In tegenstelling tot wat verwerende en tussenkomende partij ten onrechte beweren, blijkt uit het bestreden besluit geenszins op afdoende wijze op grond waarvan van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd afgeweken. Er werd immers enkel bij wijze van standaardclausule geponeerd dat de sociale gevolgen van een bouwproject de verhoging van de bouwdichtheid zou kunnen rechtvaardigen. Op geen enkele wijze werd echter gemotiveerd waarom in casu een verdubbeling van deze bouwdichtheid noodzakelijk was en geen afbreuk zou doen aan de ruimtelijke draagkracht.

...

Ook tussenkomende partij meent in haar schriftelijke uiteenzetting ten onrechte dat er zich geen probleem zou stellen met betrekking tot de woondichtheid van haar project.

Net als verwerende partij verwijst zij hiervoor naar het sociaal karakter van het bouwproject. Volgens haar zou tussen planologen eensgezindheid bestaan over het gegeven dat een woningdichtheid van 35 tot 50 woningen perfect aanvaardbaar zou zijn.

Voorts verwijt tussenkomende partij aan verzoekende partijen geen rekening te houden met de specifieke context van het sociaal woonproject, nl. de ligging in de Vlaamse Rand op enkele kilometers van Brussel.

Om dezelfde redenen als dit het geval is voor verwerende partij, dient ook het verweer van tussenkomende partij als ongegrond verworpen te worden.

Ten eerste dient vastgesteld te worden dat tussenkomende partij louter poneert dat planologen het er over eens zouden zijn dat 35 tot 50 woningen per ha aanvaardbaar zouden zijn, zonder deze blote bewering echter op enigerlei wijze te bewijzen.

Zij verwijst enkel en alleen naar twee nietszeggende uittreksels uit een presentatie over “verdichting als kwaliteit” van de stad Antwerpen. Uit deze uittreksels blijkt echter op geen enkele manier dat de bewering van tussenkomende partij omtrent de vermeende 35 tot 50 woningen per ha correct zou zijn. Uit deze uittreksels blijkt enkel op zeer vage en algemene wijze dat “dichtheid meer dan een getal” zou zijn en dient “afgewogen te worden tegenover ruimtelijke kwaliteit, duurzame ontwikkeling en stedelijke leefbaarheid”.

Zulke algemeenheden volstaan vanzelfsprekend niet om aan te tonen dat in casu een verdubbeling van de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving van het project in concreto verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht niet zou overschrijden.

Door ten onrechte te verwijzen naar een publicatie van de stad Antwerpen alsook naar de nabijheid van de stad Brussel, bezondigt tussenkomende partij zich bovendien zelf aan wat zij verzoekende partijen ten onrechte verwijten, nl. onvoldoende rekening te houden met de specifieke context.

In dit verband dient er immers op gewezen te worden dat, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, de verenigbaarheid van een bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden met inachtneming van de bestaande toestand in de “relevante omgeving” (R.v.Vb. 29 januari 2013, nr. A/2013/0031; R.v.Vb. 22 januari 2013, nr. A/2013/0023; e.a.).

Zo oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds dat de beoordeling van de bouwdichtheid en de inpasbaarheid beperkt kan blijven tot het straatbeeld, aangezien straten uit een verdere omgeving in het specifieke kader van het dossier niet bepalend zijn (R.v.Vb. 5 juni 2012, nr. A/2012/233; B. DE SMET, “De goede ruimtelijke ordening als criterium bij stedenbouwkundige vergunningen”, TOO 2013, 49).

Welnu, te dezen spreekt het voor zich dat de relevante omgeving ter beoordeling van de bouwdichtheid van het project van tussenkomende partij beperkt dient te worden tot de deelgemeente Relegem en dat deze geenszins kan uitgebreid worden tot de stad Antwerpen of de stad Brussel.

Door grootsteden zoals Antwerpen of Brussel te betrekken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van bouwdichtheid tracht tussenkomende partij ten onrechte twee categorieën met elkaar te vergelijken die in wezen absoluut onvergelijkbaar zijn.

Ten overvloede weze in dit verband nogmaals verwezen naar het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn advies de in casu beperkte oppervlakte van de relevante omgeving bevestigt (eigen onderlijning):

...

De vaststelling in de bestreden beslissing dat de gestelde dichtheid van 33 woningen niet overdreven is omdat ‘pal aan de kerk’ wordt gebouwd en het project op de hoek met de Pastorijstraat zelfs een dichtheid van circa 75 woningen per ha haalt, laat niet toe te besluiten dat de beoordeling van de bouwdichtheid door de vergunningverlenende overheid in redelijkheid gebeurde, aangezien die vaststellingen niet zien op de onmiddellijke omgeving en dus evenmin een toetsing aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening behelzen.

De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar hield in zijn negatieve advisering over de bouwdichtheid van het project integendeel wél rekening met de vraag of de voorgestelde typologie en woondichtheid zich kan integreren op de betrokken plaats.

Het verweer van tussenkomende partij gaat dan ook niet op: haar project is wel degelijk onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van woondichtheid in de relevante omgeving en verwerende partij is in het bestreden besluit ten onrechte en op grond van een niet afdoende motivering tot de tegengestelde conclusie gekomen.

20. *Wat tenslotte de typologie van de woningen en de hieruit voortvloeiende gevolgen op het vlak van gebruiksgenot en hinderaspecten betreft, tracht verwerende partij in haar antwoordnota op enigszins misleidende wijze hard te maken dat in de bestreden beslissing op afdoende wijze zou gemotiveerd zijn dat het project van tussenkomende partij geen probleem zou vormen op deze vlakken.*

De meerderheid van de uittreksels uit de bestreden beslissing die verwerende partij hiervoor citeert, betreffen echter de typologie van de eengezinswoningen en niét de typologie van de appartementen.

De enige overweging in de bestreden beslissing die de typologie van de appartementen betreft luidt:

...

Het behoeft geen betoog dat deze ene passage, die in essentie een loutere standaardclausule betreft, niet volstaat om te motiveren waarom het project van

tussenkomen de partij verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van de typologie van de constructie.

Dit geldt des te meer nu deze standaardclausule bovendien feitelijk ook volstrekt onjuist is.

Zoals verzoekende partijen reeds meermaals hebben aangetoond, hebben de te bouwen appartementen (en dus niet de eengezinswoningen) een totale hoogte van 10m5 en een breedte van 14m30. Geen enkel gebouw in de Veldstraat heeft deze omvang, net omdat deze gebouwen geen appartementsgebouwen maar eengezinswoningen betreffen. Bijgevolg zullen deze appartementsgebouwen minstens 3m uitsteken boven de woning van verzoekende partijen en de overige eengezinswoningen.

Ten onrechte verwijst tussenkomen de partij in dit verband nog naar de aanwezigheid van gebouwen met een vermeende gelijkaardige typologie als de appartementen uit haar project, die op maar liefst 9 gronden zouden voorkomen in de nabije omgeving van de kwestieuze percelen.

De percelen en panden waarnaar tussenkomen de partij verwijst, zijn echter op één na alle gelegen in de Dorpsstraat en níét in de Veldstraat, zodat met deze percelen en panden geen rekening mag gehouden worden voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het project van tussenkomen de partij met de goede ruimtelijke ordening.

...

Welnu, zoals blijkt uit de foto's gevoegd bij het inleidend verzoekschrift van verzoekende partijen is het straatbeeld van de Dorpsstraat geenszins relevant voor de beoordeling van het straatbeeld van de Veldstraat, nu beide straten volstrekt van elkaar verschillen.

Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar was in zijn advies terecht van mening dat enkel de Veldstraat relevant was voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de typologie van de appartementen aan de goede ruimtelijke ordening:

...

Het perceel/pand dat wél in de Veldstraat gelegen is, betreft dan weer geen huis met drie bouwlagen zoals tussenkomen de partij ten onrechte beweert. Het betreft integendeel een huis met gelijkvloers, eerste verdiep en dak. Dit staat dus in schril contrast met de appartementen die zullen gebouwd worden.

Ten gevolge van deze gewijzigde typologie (appartementen) zullen verzoekende partijen dan ook ernstige hinder en nadelen ondervinden, nu hun woning is ingeplant op 3m van de perceelsgrens.

Op grond van al het voorgaande dient ook het middel van verzoekende partijen gegrond verklaard te worden.

..."

De verwerende partij stelt in haar laatste nota:

" ...

1. Wat betreft de mobilitéitsimpact stellen de verzoekende partijen in de wederantwoordnota dat de verwerende partij in de antwoordnota ten onrechte zou verwijzen naar de behandeling van de bezwaarschriften door het college.

De verwerende partij merkt op dat in de antwoordnota niet wordt verwezen naar de behandeling van de bezwaarschriften door het college. De verzoekende partijen hebben

blijkbaar de argumentatie die is gevoerd in de procedure gekend onder het rolnummer 1213/0264/SA/2/0244 ongewijzigd overgenomen in onderhavige procedure.

Bijgevolg moet worden vastgesteld dat het verweer dat is gevoerd in de antwoordnota niet wordt weerlegd door de verzoekende partijen.

2. In de antwoordnota herhalen de verzoekende partijen hun opportuniteitskritiek op de bouwdichtheid van het project.

Zoals in de antwoordnota is uiteengezet, worden in de bestreden beslissing meerdere motieven aangebracht, waaronder de ligging pal aan de kerk (in het centrum), de ligging op slechts 60m van een project met een dichtheid van 75 woningen/ha en het feit dat het een project voor sociale woningbouw betreft. De verzoekende partijen hebben kritiek op deze motieven en menen dat een dergelijk project niet thuishoort in hun omgeving. Zij slagen er echter niet in om aan te tonen dat de beoordeling van de deputatie zou uitgaan van een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige afweging van de feiten.

3. Over het zogenaamde gebruiksgenot in het algemeen stellen de verzoekende partijen in de wederantwoordnota dat de bestreden beslissing zich beperkt tot een standaardmotivering (zie bladzijde 26 van de wederantwoordnota).

Met deze argumentatie maken de verzoekende partijen abstractie van het verweer dat is gevoerd in de antwoordnota en van de uitdrukkelijke verwijzingen in de bestreden beslissing naar de typologie van de woningen en het project, en de impact die het project zal hebben op de omliggende woningen. Voor zover als nodig merkt de verwerende partij op dat de typologie van het project en de aanpalende woningen ook wordt besproken in randnummer (d) van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben blijkbaar de argumentatie die is gevoerd in de procedure gekend onder het rolnummer 1213/0264/SA/2/0244 ongewijzigd overgenomen in onderhavige procedure.

Bijgevolg moet worden vastgesteld dat het verweer dat is gevoerd in de antwoordnota niet wordt weerlegd door de verzoekende partijen.

4. Tenslotte, wat betreft het bodemreliëf, wordt in de wederantwoordnota geen verdere argumentatie ontwikkeld.

...

De tussenkomende partij voegt in de laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritisieren de beoordeling in de thans 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.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§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.

...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de relevante 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. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

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.

Een vergunningsbeslissing 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.

De relevante gegevens van het dossier zijn, samengevat, de hierna volgende.

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 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.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt in zijn verslag na het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0140 van 20 oktober 2015, zijn eerder standpunt met betrekking tot het aangevraagde. De verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt ongunstig beoordeeld. Er wordt gesteld dat een zekere verdichting gerechtvaardigd is, maar dat de introductie van de aangevraagde appartementsgebouwen op het bouwperceel niet gepast is omdat het tot een voor de plaats buitengewone dichtheid leidt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst hierbij naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waar een gemiddelde woondichtheid wordt vooropgesteld van minstens vijftien woningen per hectare en stelt dat het huidige ontwerp met circa 33 woningen per hectare meer dan het dubbele voorziet. Bovendien wordt er in het verslag op gewezen dat de typologie van appartementen enkel langs de Dorpstraat voorkomt en niet langs de Veldstraat en de Sint-Jansstraat, die twee zeer smalle zijstraatjes zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt verder dat Relegem een kern is met een zeer laag uitrustings- en ontsluitingsniveau waarbinnen een lagere groei wenselijk is. De conclusie van het verslag is dat door de inbreng van appartementen de verdichting langs en de afwikkeling op de zijstraten disproportioneel wordt. Indien de acht appartementen worden omgezet naar vier woningen, wordt de woningdichtheid teruggebracht naar circa 24 woningen hetgeen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maximaal kan gelden voor dit type van kern.

5.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit beginsel is ook reeds aangegeven in het eerder vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0140 van 20 oktober 2015.

6.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na een eerdere vernietiging door de Raad, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting. In het vernietigingsarrest werd, ten aanzien van de bouwdichtheid van het aangevraagde, vastgesteld dat uit de overwegingen in de toenmalige bestreden beslissing niet bleek dat de verwerende partij de woondichtheid op een concrete wijze had beoordeeld – met andere woorden: het concrete project op de concrete locatie – maar zich integendeel had gesteund op “een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen”, hetgeen op zich niet kan volstaan om een verdubbeling van de woondichtheid te verantwoorden en had nagelaten om de impact op de bestaande omgeving te beoordelen. Er werd aan toegevoegd dat ook niet viel in te zien hoe de ligging van het project ‘*pal aan de kerk*’ de verdubbeling van de woondichtheid en de inpasbaarheid van het project in de bestaande omgeving kan verantwoorden.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien, zoals ten deze, een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering aangaande de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van

het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

7.

In de thans bestreden beslissing komt de verwerende partij opnieuw tot de conclusie dat de “woondichtheid van 33 woningen” niet overdreven is. Opnieuw wordt verwezen naar de ligging “pal aan de kerk”, opnieuw wordt gewezen op de “grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen”, motieven die reeds zijn beoordeeld in het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0140 van 20 oktober 2015. De verwerende partij voegt in de bestreden beslissing nog de volgende motieven toe:

- “Het project op de hoek met de Pastorijstraat 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, en dit op amper 60m vanaf het voorliggend project. Een enigszins verhoogde dichtheid tegenover het oudere weefsel langs de Veldstraat en Sint-Jansstraat is dus zeker te verantwoorden en zelfs gewenst. Te meer het een project van sociale woningen betreft.”
- “De RvVB stelt dat een behoefte aan sociale woningen een verhoging van de dichtheid niet kan verantwoorden, daar staat echter tegenover dat het verlenen van een vergunning kadert binnen een vergunningenbeleid, en dat beleidsmatige opties moeten kunnen genomen worden. Dit is ook vervat in het art. 4.3.1.§2.2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden).”

In de mate dat de verwerende partij steunt op dezelfde motieven als in haar eerdere, vernietigde beslissing, kan verwezen naar de vaststellingen van het eerdere vernietigingsarrest, aangehaald onder randnummer 6. Nog steeds valt niet in te zien hoe de overweging dat het aangevraagde zich situeert aan de kerk een verantwoording kan uitmaken voor een aanvraag die de verwerende partij zelf omschrijft als “een gewijzigde opvatting ten aanzien van de inrichting die de Velstraat en een de Sint-Jansstraat typeert”, waarbij de thans bestaande woondichtheid aan die straten wordt geraamd “tot ca. 10 woningen per hectare”. Het verwijzen naar een “grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen” volstaat evenmin voor een deugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Een project van sociale woningen dient immers net als elk woonproject beoordeeld te worden aan de relevante criteria van goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. De verwerende partij verwijst in de thans bestreden beslissing naar artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO. Nog daargelaten de vraag of uit de gegevens van het dossier blijkt dat er sprake is van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen tot een grotere bouwdichtheid/het bouwen van sociale woningen, zoals bedoeld in deze bepaling, dient vastgesteld te worden dat uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO blijkt dat zelfs indien het vergunningverlenende bestuursorgaan “ook”, dus bijkomend, de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten die worden vermeld in artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO in rekening “kan” brengen, ze nog steeds rekening moet houden met “de in de omgeving bestaande toestand”. Het vernietigingsmotief in het arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0140 van 20 oktober 2015, dat de de verwerende partij de woondichtheid niet op een concrete wijze heeft beoordeeld – met andere woorden: het concrete project op de concrete locatie – geldt derhalve evenzeer voor het thans bestreden besluit.

Ten slotte verwijst de verwerende partij naar een appartement “op de hoek met de Pastorijstraat”, met een “dichtheid van ca. 75 woningen per ha (...) op amper 60m vanaf het voorliggend project”.

Het is echter niet duidelijk hoe de verwerende partij op grond hiervan tot de conclusie komt dat “een enigszins verhoogde dichtheid tegenover het oude weefsel langs de Veldstraat en Sint-Jansstraat (...) dus zeker te verantwoorden en zelfs gewenst (is).” De verwerende partij heeft zelf in het bestreden besluit de relevante omgeving van het aangevraagd project omschreven. Ze overweegt dat de aanvraag tot doel heeft een restperceel binnen een geordende omgeving te ontwikkelen, dat dit perceel aan de zuidzijde wordt begrensd door de achterste perceelsgrenzen van twaalf percelen aan de Dorpstraat, aan de westelijke zijde door de zijdelingse perceelsgrens van twee percelen aan de Veldstraat, en aan de noordoostzijde door twee percelen aan de Sint-Jansstraat, dat aan de Dorpstraat de woningdichtheid op ca. vijftien woningen kan geraamd worden, aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat wordt dit minder dicht tot ca. tien woningen per ha en dat het aangevraagde “een gewijzigde opvatting is ten aanzien van de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert”. Het is derhalve niet duidelijk hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat door één bepaald pand, die blijkbaar buiten de eigen omschrijving van de relevante omgeving valt, “een enigszins verhoogde dichtheid tegenover het oude weefsel langs de Veldstraat en Sint-Jansstraat (...) dus zeker te verantwoorden en zelfs gewenst (is).”

Uit de overwegingen in het bestreden besluit kan afgeleid worden dat de verwerende partij een groot belang hecht aan het voorzien van sociale woningbouw met “grotere dichtheden”. Het beoordelen van een individuele aanvraag is echter een andere zaak dan het voeren van een toekomstig beleid door middel van de daartoe geëigende instrumenten.

7.

Met de verzoekende partijen moet, in het licht van het voorgaande, derhalve vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening nog steeds ontoereikend en onzorgvuldig is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba PROVIDENTIA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen op een perceel gelegen te 1731 Asse, Veldstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 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 van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ