

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0465
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0820-SA

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

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota in en het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 december 2018.

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

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

III. TUSSENKOMST

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

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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.

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 woondichtheid 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.

Na de hoorzitting van 28 januari 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1718/0398 van 9 januari 2018. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

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 uitgeeft 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.

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.

...

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert na dit vernietigingsarrest om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 mei 2018 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal onder meer als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

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

Aan de Dorpstraat kan de woningdichtheid op ca. 15 woningen geraamd worden, aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat wordt dit minder dicht tot ca. 10 woningen per ha, in open bouwvorm. In het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 33 woningen per ha, met meergezins- en ééngezinswoningen met twee bouwlagen en de typologie van half-open bebouwing. Dit is een gewijzigde opvatting ten aanzien van de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert, maar sluit wel aan bij de Dorpstraat. Er dient afgewogen te worden of een dergelijke gewijzigde opvatting te rechtvaardigen is op deze plaats. Daarbij dient opgemerkt te worden dat aan de overzijde van de nieuw aangelegde straat bouwmogelijkheden ontstaan (een 12-tal smalle tuinstroken over een lengte van ca. 90 m aan de straat, wat op termijn kan leiden tot een zestal bijkomende woningen).

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

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

gedrang worden gebracht. Behalve de ruimtelijke draagkracht wordt ook rekening gehouden met ondermeer de economische en sociale gevolgen, met een streven naar ruimtelijke kwaliteit.

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

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

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

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

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

bijkomende inname van open ruimte. Het voorliggende project geeft aldus een aanzet naar een ordening die wenselijk is binnen deze compacte goed ontsloten kernen.

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

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

Het project op de hoek met de 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, dit op amper 60 m vanaf het voorliggend project.

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

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

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

Inzake de verkeersveiligheid en de situatie van een smalle enkelrichtingsstraat dient gesteld te worden dat inderdaad mogelijk vertragingen kunnen optreden wanneer bv. de vuilniswagen dezelfde weg uit moet en de Dorpstraat op moet rijden. De Veldstraat is daarin

een lokale bedieningsweg die geen enkele verbindende functie heeft, zodat het hier geenszins een prioriteit is om te allen tijde een vlotte doorstroming te bekomen. Dergelijke beperkte hinder voor wagens hoort thuis binnen kernweefsels. Momenteel maken al meer dan 30 huishoudens gebruik van deze weg ter ontsluiting van hun woning, een bijkomende 14 huishoudens zijn daarin perfect op te vangen zonder de draagkracht van deze weg en van de omgeving te overschrijden. Ook een verdere ontwikkeling van de aanpalende reststrook met mogelijk een zestal woningen blijft verwaarloosbaar.

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

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

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

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

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 voldoet aan de toets van het ruimtelijk rendement voor de bebouwde gebieden;*
- 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 SCHORSING

De ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Een onderzoek van de ontvankelijkheid is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten onder de titel 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' het volgende uiteen:

" ...

Het nadeel dat verzoekers ondervinden van het bouwproject is manifest moeilijk te herstellen en ernstig.

Zo oordeelde de Raad van State in een arrest nr. 153.712 van 12 januari 2006:

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt afdoende bewezen nu de verzoekers aantonen dat de oprichting van een appartementsgebouw met vier bouwlagen en twintig woongelegenheden

op 3,50 m van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen hun privacy ernstig in het gedrang kan brengen en hen ernstige lichtschade kan berokkenen.

In casu is het duidelijk dat ook verzoekers, gelet op het geplande bouwproject, zulk moeilijk te herstellen en ernstig nadeel lijden.

Over de ernst van het nadeel dat verzoekers zullen ondergaan kan geen enkele twijfel bestaan. Dienaangaande kan er verwezen worden naar de verschillende fotoreportages die verzoekers reeds neergelegd hebben in het dossier.

Op de eerste fotoreportage is de woning van verzoekers te zien. Deze woning bevindt zich op 10m van de straat. De voorgevel is 9m breed en de zijgevel 15m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,66m en de nok bevindt zich op een hoogte van 7,76m. Het bouwproject zou zich links van de woning van verzoekers komen te bevinden.

Op de tweede fotoreportage is het zicht vanaf de Dorpsstraat in de Veldstraat te zien (foto 1). Rechts, na de geparkeerde wagens, bevindt zich de woning van verzoekers. Vervolgens (foto 2) is het zicht vanuit de Veldstraat naar de Dorpsstraat te zien met aan de linkerkant (niet weergegeven op de foto) de woning van verzoekers. Vervolgens krijgt men een zicht (foto 3) op de inrit van huisnummer 2 (woning verzoekers) en de haag van het huis gelegen aan de Veldstraat nr. 3, aan de overkant. Tot slot zijn er ook nog foto's opgenomen van de huizen met respectievelijk nr. 8 en 10 gelegen in de Veldstraat.

Op de laatste fotoreportage is de bebouwing aan de overzijde van het bouwproject te zien (Veldstraat nr. 7). Verzoekers wensen op te merken dat er tussen woonhuis 3 en 7 nog een onbebouwd perceel ligt, schuin tegenover het thans vergunde bouwproject. Ook tussen huisnummer 7 en 15 ligt nog een onbebouwd perceel. Op de tweede foto is het huis op de Veldstraat nr. 3 te zien en de voorlaatste foto toont de stoep van huisnummer 3 tegenover de grond voor het bouwproject. De laatste foto toont het begin van de Veldstraat aan de overkant van het bouwproject.

Uit deze fotoreportage blijkt duidelijk dat er zich nergens in de onmiddellijke omgeving appartementsblokken of dergelijke meergezinswoningen bevinden. De onmiddellijke omgeving is zeer landelijk en bestaat over een zeer open bebouwing, die gekenmerkt wordt door kleinere eengezinswoningen en villa's.

Het bouwproject dat thans ondernomen wordt, is manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening in dit gebied.

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. Immers, door het hoogteverschil steken de appartementsblokken, met een nokhoogte van 10,05 m en een kroonlijsthoogte van 6,25m een drietal meter uit boven de bestaande aanwezige bebouwing.

Het staat dan ook vast dat dit bouwproject een verregaande en ingrijpende impact zal hebben op het hoger geïllustreerde landelijk karakter van de woonomgeving van verzoekers.

Voor verzoekers impliceert dit bouwproject onder meer dat de bewoners van de hoogste appartementen kunnen inkijken in de woning en de tuin van verzoekers. Het staat dan ook

vast dat verzoekers een ernstig nadeel lijden dat gelegen is in de aantasting van het landelijk karakter van hun directe woonomgeving alsook in het verlies van privacy zowel in hun woning als in hun tuin.

Dienaangaande kan opgemerkt worden dat een beperking van de privacy en de woonrust door de Raad van State principieel aanvaard wordt als ernstig nadeel:

Wonen met uitzicht op niet bebouwde gronden en kunnen genieten van privacy zijn onschatbare voordelen. Het teloorgaan ervan is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat men slechts moet ondergaan indien de vergunning die er een einde aan maakt, wettig is.
[R.v.S., 29 september 1999, nr. 82.492; onderlijning door ons aangebracht]

Er kan en dient te dezen rekening gehouden te worden met het feit dat verzoekers hun woning vlak naast het bouwproject ligt, zodat er wel degelijk sprake is van een ernstig nadeel.

Hier dient bij vermeld te worden dat verzoekers beiden gepensioneerd zijn en zodoende vaak thuis zijn en vaak gebruik maken van hun prachtig aangelegde tuin. Verzoekers ontvangen vaak kennissen, vrienden en familie om zodoende wat tijd samen in de prachtig aangelegde tuin door te brengen. Daarenboven komen de kleinkinderen van verzoekers vaak op bezoek en spelen zij vaak in de tuin van verzoekers. Bovendien kan men uit de verschillende door verzoekers voorgelegde foto's afleiden dat de achtergevel van hun woning vele grote ramen bevat, zodat de bewoners van het te bouwen appartementencomplex rechtstreeks zicht krijgen in de woning van verzoekers.

Het spreekt dan ook voor zich dat de privacy en de rust van verzoekers door het bouwproject van de CV PROVIDENTIA ten zeerste wordt verstoord. Dit is, gelet op voornoemde rechtspraak van de Raad van State, wel degelijk een ernstig nadeel dat een schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen rechtvaardigt.

Ook wat betreft de mobiliteitsimpact, lijden verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.

Ook de Raad van State heeft reeds erkend dat de mobiliteitsimpact van een te vergunnen project, een ernstig nadeel kan berokkenen aan de omwonenden die zodoende de bijkomende verkeershinder maar dienen te dulden:

“Met het bestreden besluit wordt een vergunning verleend voor het exploiteren van een complex van feest- en vergaderzalen dat, gezien het aantal en de capaciteit van de beschikbare zalen en de voorziene parkeerplaatsen, grootschalig van opzet lijkt. De aangevoerde verkeersoverlast op zich komt reeds in aanmerking als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. De verzoekende partijen voeren op goede gronden aan dat een aanzienlijk deel van het verkeer verloopt via hun straat. De bewering van de verzoekende partijen dat ze in hun mobiliteit ernstig gehinderd worden, wordt door hen afdoende aangetoond.”
[R.v.S., 20 oktober 2009, nr. 197.054; onderlijning door ons aangebracht]

Door verzoekers wordt afdoende aangetoond dat het bouwproject van de CV PROVIDENTIA een verregaande en negatieve impact zal hebben op de plaatselijke mobiliteit.

Inderdaad, het volledige bouwproject 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 talloze 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 PROVIDENTE 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 haar 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 is ingrijpend.

Het is dan ook duidelijk dat dit bouwproject een zeer verregaande en nefaste (ja zelfs onveilige) mobiliteitsimpact heeft. Het spreekt voor zich dat deze negatieve mobiliteitsimpact ook in aanmerking komt voor het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel. Zoals de Raad van State reeds heeft erkend – zie hoger geciteerde rechtspraak – is een negatieve impact op de plaatselijke mobiliteit ook een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.

Dit nadeel wordt door verzoekers bovendien voldoende concreet aangetoond en gestaafd. Andermaal is het dus bewezen dat verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel lijden door de realisatie van het vergunde bouwproject.

De Raad van State oordeelde bovendien reeds als volgt:

De onmiddellijke uitvoering van de bouwvergunning zou aan verzoekers een ernstig nadeel veroorzaken daar zij de burens zijn van de desbetreffende loten, aangezien, onder voorbehoud van de voorlegging van een volledig administratief dossier, het lijkt dat de uitrustingen waarnaar de vergunning verwijst van aard zouden zijn om schade te berokkenen aan de aard van de zone waar zij zouden worden ingeplant.

Dit nadeel is des te groter wanneer het gaat om veertien woningen die het onderwerp zijn van zo'n vergunning in dit gebied.

[R.v.S., 14 juli 1994, nr. 48.627; onderlijning door ons aangebracht]

Het staat dan ook vast, op grond van de feitelijke gegevens zoals aangehaald door verzoekers, en op grond van de te dezen geldende rechtspraak, dat verzoekers een ernstig nadeel lijden ingevolge het bestreden bouwproject.

Dat dit nadeel bovendien ook nog eens moeilijk te herstellen is, behoeft eigenlijk geen verder betoog.

Wanneer een bouwvergunning wordt toegekend, kan de houder ervan overgaan tot uitvoering van de bouwwerken, hetgeen per definitie, zelfs wanneer er in een later stadium een vernietigingsarrest zou komen voor te liggen, moeilijk te herstellen is. Ook de rechtspraak is het met deze visie eens:

...

Tot slot wordt ook nog verwezen naar een arrest van de Raad van State, dat volgens verzoekers werd uitgesproken in het kader van een gelijkaardige zaak en dat de mening van verzoekers als zouden zij een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel lijden, andermaal bevestigt:

Uit de gegevens van de zaak blijkt 1° dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw met drie bouwlagen en een dakverdieping, verdeeld in 2 blokken, met per blok 7 appartementen, 2° dat dit gebouw een diepte heeft van 17 m en een hoogte van 13.64 m, in te planten op 3.6 m tot 9.4 m van de perceelsgrens met verzoekers eigendom en 3° dat de appartementen van de eerste en de tweede verdieping van een balkon zijn voorzien dat rechtstreeks uitzicht geeft op verzoekers eigendom, terwijl ook vanuit de dakappartementen inblikmogelijkheid op de eigendom van verzoeker blijft bestaan. Deze vaststellingen vinden bevestiging in een door verzoeker neergelegde fotoreportage. In de gegeven omstandigheden en gelet op de uitbouw, de omvang en de inplanting van het betrokken appartementsgebouw, is het betoog van verzoeker dat ingevolge de oprichting van het vergunde appartementsgebouw zijn privacy en rustig woongenot ernstig in het gedrang worden gebracht en dat hij ernstige lichtschade zal lijden, aannemelijk. Hij betoogt tevens op goede gronden dat eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, een herstel van het aangevoerde nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn. De uiteenzetting van verzoeker bevat voldoende concrete gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van art. 17, par. 2 R.v.St.-Wet.

[R.v.S., 15 juni 2004, nr. 132.436]

Uit hetgeen voorafgaat kan dan ook redelijkerwijze worden afgeleid dat verzoekers het vereiste ernstige en moeilijk te herstellen nadeel afdoende bewijzen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Met hun uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gaan de verzoekende partijen voorbij aan de voorwaarde die is opgenomen in het voormelde artikel 40, namelijk de hoogdringendheid.

Bijgevolg moet de vordering tot schorsing worden verworpen.

In ondergeschikte orde, indien de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou aanvaarden dat het relaas van de verzoekende partijen over het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel kan worden beschouwd als een uiteenzetting over de hoogdringendheid, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de vordering hoogdringend is.

...

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partijen niet tegemoet komen aan de op hun rustende bewijslast. Zij verwijzen op algemene wijze naar fotoreportages 'die verzoekers reeds neergelegd hebben in het dossier', maar verduidelijken niet waar deze fotoreportages zich bevinden. Bovendien wordt met het verzoekschrift tot schorsing geen enkel relevant stuk neergelegd dat de hoogdringendheid van de vordering kan staven.

Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen nalaten om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen.

De vordering tot schorsing moet ook om deze reden worden verworpen.

In nog meer ondergeschikte orde verwijst de verwerende partij naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 21 mei 2013 (nr. S/2013/0132). Met dit arrest werd een vorige vordering tot schorsing van de verzoekende partijen verworpen, onder meer op grond van de volgende overwegingen:

...

Ook in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 18 oktober 2016 (nr. RvVb/S/1617/0175) werd de vorige vordering tot schorsing van de verzoekende partijen verworpen, onder meer op grond van de volgende overwegingen:

...

De verwerende partij beschouwt deze weerleggingen van de vordering tot schorsing als integraal hernomen in het kader van onderhavige nota.

Daarbij merkt de verwerende partij op dat de woning van de verzoekende partijen in woongebied is gelegen, in het centrum van Relegem, en dat het zogenaamde landelijk karakter van de omgeving op geen enkele wijze wordt bewezen. Het loutere feit dat de achterliggende gronden, voorwerp van de aanvraag, tot op heden onbebouwd zijn schept geen rechten in hoofde van de verzoekende partijen, te meer daar deze gronden eveneens bestemd zijn als woongebied volgens het gewestplan en er al sinds een tiental jaar plannen zijn voor een bouwproject.

Wat betreft het zogenaamde verlies aan privacy wordt in de bestreden beslissing op correcte wijze overwogen dat de hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen met twee bouwlagen niet overmatig is en behoort tot de normaal te dragen hinder voor het betrokken woonweefsel. In dat verband benadrukt de verwerende partij dat achter de woning van de verzoekende partijen reeds een ruime parking is gelegen die dienst doet voor een feestzaal. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State waarin sprake is van onder andere een grote loods en een appartementsgebouw met een hoogte van bijna 14m en een diepte van 17m. Deze rechtspraak is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen betogen, niet naar analogie toepasbaar op onderhavige zaak. In casu wordt op het perceel naast de woning van de verzoekende partijen een meergezinswoning met 4 appartementen ingeplant. Deze meergezinswoning heeft slechts een kroonlijsthoogte van 6,25m en een nokhoogte van ongeveer 10m (zie stuk 1.i, plan

7/7). De zogenaamde grote ramen bevinden zich aan de voor- en de achtergevel en dus niet in de kijkrichting van de woning van de verzoekende partijen. Op de plannen (plan 7/7) kan worden vastgesteld dat slechts een drietal kleine ramen op een hoogte van ongeveer 5m uitgeven op de woning van de verzoekende partijen. De raamopeningen in het hellend dak zijn kantelramen waarvan geen rechtstreekse inkijk uitgaat. Er hoeft dan ook niet te worden gevreesd voor overmatige privacyhinder.

Wat betreft het mobiliteitsaspect hebben de verzoekende partijen blijkbaar vooral oog voor de gewijzigde verkeerssituatie als gevolg van de beslissing van de gemeenteraad van 20.12.2011 waarbij de aanpassing aan de wegen, waaronder de mogelijkheid tot tweerichtingsverkeer in de Veldstraat, werd goedgekeurd. Aangezien deze beslissing niet werd aangevochten en het vermeende nadeel hoofdzakelijk hieruit voortvloeit moet de argumentatie van de verzoekende partijen op dit punt worden verworpen.

Ten overvloede merkt de verwerende partij op dat de argumentatie van de verzoekende partijen grotendeels betrekking heeft op (vermeende) algemene nadelen en het persoonlijk karakter van het nadeel niet wordt aangetoond. Het drukke verkeer in de Dorpsstraat is volgens de verzoekende partijen een bestaande situatie zodat hiermee geen rekening kan worden gehouden. Wat de situatie zal zijn in de Veldstraat voorbij de woning van de verzoekende partijen (cf. uitwijkmogelijkheden, gebrek aan voetpad,...) is op het eerste zicht van weinig belang aangezien deze straat doodlopend is en uitgeeft op achterliggende agrarische gebieden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij vaak gebruik maken van dit gedeelte van de Veldstraat.

In de rand: In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, worden volgens de aanvraag in de Veldstraat voetpaden aangelegd met grijze betonstraatsteen 220/110/80mm, gefundeerd op 15cm schraal beton (stuk 1.c, bladzijde 3).

Voorts merkt de verwerende partij op dat het inplanten van 14 woongelegenheden niet een dermate verkeersstroom veroorzaakt dat zou moeten worden gevreesd voor ernstige mobiliteitsproblemen (cf. zie de overwegingen in de bestreden beslissing).

...

De tussenkomenende partij zet uiteen:

“ ...

Een eerste maal bij arrest van 21 mei 2013 werd een identiek geformuleerde vordering tot schorsing verworpen bij arrest nr. S/2013/0132 van uw Raad.

Volgende overwegingen in dit arrest zijn nog steeds relevant:

...

Deze motieven gelden des te meer daar in de huidige procedure verzoekers geen stukken voorbrengen waaruit de hoogdringendheid blijkt. Als enig stuk brengen verzoekers een afschrift van de bestreden beslissing bij.

Luidens art. 40 §1, zevende lid DBRC-decreet kan een nieuwe vordering tot schorsing slechts worden ingediend indien die steunt op nieuwe elementen die de hoogdringendheid van deze vordering rechtvaardigen.

In het verzoekschrift wordt geen enkel nieuw element aangehaald.

Hoewel ingevolge de invoering van DBRC-decreet sedert 01 januari 2015 het “MTHEN” als beoordelingscriterium werd gewijzigd in “hoogdringendheid”, dient dit getoetst te worden aan volgende criteria:

*1) het niet kunnen wachten op het resultaat van de annulatieprocedure
(vb RvVb 04 augustus 2015 nr. S/2015/0098)*

2) de niet-schorsing brengt ernstige nadelige gevolgen (vb RvVb 17 november 2015 nr. S/1516/0225) of welbepaalde schade van een zekere omvang of ernstige ongemakken of nadelen mee (vb RvVb 23 juni 2015 nr. S/2015/075).

Uit de rechtspraak van uw Raad in schorsingszaken ingeleid sedert 01 januari 2015 blijkt dat verzoekers concreet hun persoonlijk nadeel moeten aantonen.

Dit doen ze in casu geenszins.

In hun uiteenzetting met betrekking tot de vermeende ernstige nadelen die verzoekers menen te ondervinden hanteren verzoekers een driedelige argumentatie.

In een eerste gedeelte verwijzen zij naar een aantal foto's waarin de bestaande toestand van de desbetreffende percelen nader wordt geïllustreerd. Een aantal foto's van een huidige toestand die in het kader van deze procedure zelfs niet worden bijgebracht, volstaan evenwel niet om aan te tonen dat verzoekers waarschijnlijk maken dat zij in de toekomst een ernstig nadeel zullen lijden. Dit kan gebeurlijk pas worden aangetoond wanneer verzoekers ook bepaalde objectieve en concrete gegevens bijbrengen die de ernst van een te verwachten nadeel kunnen aantonen of waarschijnlijk maken. Verzoekers brengen klaarblijkelijk geen enkel concreet element bij.

In het tweede deel van hun argumentatie zetten verzoekers uiteen dat zij als gevolg van de bestreden beslissing een probleem inzake privacy zullen ondervinden. Enigszins vaag spreken verzoekers ook van “de aantasting van het landelijk karakter van hun directe woonomgeving alsook in het verlies van privacy in hun woning als in hun tuin”. Wat precies onder de bedoelde aantasting van het landelijk karakter moet worden begrepen, wordt niet verduidelijkt. Alleszins moet worden opgemerkt dat wanneer men in het verleden een woning heeft gekocht die is gelegen naast onbebouwde gronden die een bestemming “woongebied” hebben, het niet ondenkbaar is dat die gronden ooit zullen bebouwd worden.

Ook wordt niet verduidelijkt wat verzoekers precies verstaan onder “hun directe woonomgeving”. Verzoekers spreken ook van een “verlies van privacy in hun woning”. Verzoekers laten evenwel na te specificeren in welke mate dat verlies zich manifesteert. Verzoekers creëren ten onrechte de indruk dat dat verlies een integraal verlies zou zijn, maar de facto is de woning van verzoekers ingeplant aan de rechterzijde van het projectgebied, waarbij de woning aan de zijde van het projectgebied op heden amper lichtinval of uitzicht/inkijkmogelijkheden heeft. Uit het concept van de woning blijkt dat de lichtinval en uitkijkmogelijkheden daarentegen zijn geconcentreerd aan de zijde van de woning die door de vergunning volstrekt niet wordt geaffecteerd. De aanwezigheid van zonnepanelen aan die zijde en de afwezigheid ervan aan de zijde van het projectgebied is in dat verband veelzeggend. Er is dus volstrekt geen sprake van een volledig verlies van privacy. Dat verzoekers aanhalen dat hun woning “vlak naast het bouwproject ligt” en dat daardoor “wel degelijk sprake is van een ernstig nadeel” kan dan ook ernstig worden bekritiseerd: de precieze ligging van twee percelen ten opzichte van elkaar kan bezwaarlijk als een determinerend element worden beschouwd om uit te maken of er al dan niet een

probleem van inkijk is. Een dergelijk probleem veronderstelt immers dat men aantoonst dat de specifieke inrichting van beide percelen zou leiden tot mogelijkheden om visuele contacten te leggen vanaf het ene perceel tot op het andere perceel. Dat is hier volstrekt niet het geval (zoals zonet toegelicht) en minstens maken verzoekers dat onvoldoende waarschijnlijk. Verzoekers stellen ten slotte nog dat zij een gebrek aan privacy zullen lijden doordat zij veel tijd doorbrengen in hun tuin, waar zij ook frequent bezoekers en familieleden ontvangen. Het moet daarbij worden opgemerkt dat – voor zover dit al als een constituerend element van een ernstig nadeel zou kunnen worden beschouwd (quod non) – dit nadeel alleszins niet voortvloeit uit de bestreden beslissing zelf, maar wel uit de vrije keuze van verzoekers om in hun tuin bezoekers te ontvangen. Een vermeend nadeel dat door verzoekers zelf kan worden gecreëerd, kan allerminst worden weerhouden als een “ernstig nadeel” in de zin van de bovengeciteerde rechtspraak van Uw Raad.

In het derde deel van hun argumentatie zetten verzoekers uiteen dat zij als gevolg van de bestreden beslissing een ernstig probleem inzake mobiliteitshinder zullen ondervinden. Nu verzoekers zonet te kennen hebben gegeven dat zij het merendeel van hun tijd binnenshuis en in hun tuin doorbrengen, kan het ernstig nadeel dat zij menen te ondervinden op gebied van elementen die zich op de weg aan de woning zouden manifesteren al ernstig gerelativeerd worden. Verzoekers vervolgen hun argumentatie door te stellen dat de Veldstraat (de weg die de ontsluiting tot het project zal moeten bewerkstelligen) op dit moment te smal is en nu al tot problemen leidt inzake verkeershinder. Verzoekers trachten de huidige problemen aan te grijpen om de indruk te wekken dat huidige aanvraag die problemen nog zal versterken. Echter, zoals verzoekers ook terecht aanhalen is “In het bouwproject is voorzien dat de Veldstraat zal heringericht worden om tweerichtingsverkeer toe te laten”. De verdere argumentatie van verzoekende partij is niet zozeer gericht op het ernstig nadelig karakter van het project doch wel op de opportuniteit van het al dan niet organiseren van tweerichtingsverkeer. De bestemming van een straat als toegangsweg voor tweerichtingsverkeer dan wel voor eenrichtingsverkeer hebben met de eigenheden van de stedenbouwkundige vergunning (d.i. met ruimtelijke elementen) niets te maken. Het is dan ook niet in te zien hoe zij als een ernstig nadeel zouden kunnen worden beschouwd.

Ook in het schorsingsarrest van uw Raad d.d. 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0175 werd een identiek geformuleerde vordering tot schorsing verworpen aangezien het betoog van verzoekers geen enkele argumentatie bevatte waaruit kan blijken dat de uitspraak in de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen.

Het enkele feit dat een verleende vergunning uitvoerbaar is, volstaat niet om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk of noodzakelijk is.

Deze vaststelling volstaat om tot de conclusie te komen dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de zaak bij hoogdringendheid moet behandeld worden. Er is niet voldaan aan de in artikel 40 §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde tot hoogdringendheid (schorsingsarrest p. 20).

Uit het bovenstaande mag blijken dat er geen sprake is van ernstige nadelen die zouden kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen voeren een betoog dat identiek is als de uiteenzetting in het verzoekschrift tot schorsing dat heeft geleid tot het arrest nr. RvVb/S/1617/0175 van 18 oktober 2016, waarin de vordering tot schorsing werd verworpen op grond van de volgende beoordeling:

“

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel toebrengt, daarmee verwijzende naar de schorsingsvoorwaarde die volgens de vroegere regeling van toepassing was, maar inmiddels is vervangen door de vereiste van hoogdringendheid.

Artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet heeft de vereiste van “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” vervangen door de vereiste van “hoogdringendheid” (zie Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, stuk 2383/1, 43). Deze nieuwe schorsingsvoorwaarde moet worden toegepast op vorderingen tot schorsing ingediend vanaf 1 januari 2015.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen onder de titel “Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel” kan slechts in aanmerking worden genomen voor zover deze uiteenzetting overtuigt dat de vordering tot schorsing voldoet aan de voorwaarde van hoogdringendheid.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van zes sociale woningen en acht sociale huurappartementen, onderverdeeld in twee appartementsgebouwen, in een binnengebied langs een nieuw aan te leggen weg. De twee appartementsgebouwen worden voorzien aan weerszijden van de nieuwe weg op het punt waar deze aansluit bij de bestaande Veldstraat. Uit het inplantingsplan blijkt dat het appartementsgebouw aan de rechterzijde wordt ingeplant op 3,3 meter van de perceelsgrens met de verzoekende partijen. Dit appartementsblok heeft volgens de plannen een kroonlijsthoogte van 6,25 meter en een nokhoogte van 10,05 meter.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat zij door het aangevraagde project zullen worden geconfronteerd met ernstige inkijk in hun tuin en woning, dat het project zal zorgen voor verkeersoverlast en problemen met de verkeersveiligheid en dat het project een ingrijpende impact heeft op het landelijk karakter van hun woonomgeving.

De verzoekende partijen maken daarmee duidelijk welke nadelige gevolgen zij volgens hen zullen ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Het betoog bevat echter geen enkele argumentatie bevat waaruit kan blijken dat de uitspraak in de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. Het enkele feit dat een verleende vergunning uitvoerbaar is, volstaat niet om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk of noodzakelijk is.

Deze vaststelling volstaat om tot de conclusie te komen dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld.”

Ondanks deze beoordeling voeren de verzoekende partijen thans een identiek betoog. De verzoekende partijen zetten ook niet uiteen waarom de Raad nu tot een andere beoordeling zou moeten of kunnen komen. Het is evenmin duidelijk welke de redenen zouden kunnen zijn. De verwerende partij verleent in de bestreden beslissing immers een stedenbouwkundige vergunning voor werken en handelingen die identiek zijn aan de door de verzoekende partijen eerder bestreden beslissing en gevorderde schorsing.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 januari 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ