

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0135  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0888-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Karl VERVOORT**
2. mevrouw **Betty DE MEYER**
3. de heer **Dirk WILLEMEN**
4. mevrouw **Nancy VAN GORP**
5. de heer **Karel INGELBRECHT**
6. mevrouw **Hilde VAN SPAENDONK**
7. de heer **Johan MOONS**
8. mevrouw **Rita GRIELEN**
9. de heer **Chris DEBEN**
10. mevrouw **Nora MAST**
11. mevrouw **Alida SLEYMER**
12. de heer **Vadim VAN UYTSEL**

vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partij de heer **Koenraad WOUTERS**

vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN DEN WYNGAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, de Merodelei 112

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lille van 15 februari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunningswijziging verleend voor 6 loten gekoppelde bebouwing en 1 lot vrijstaande bebouwing op het perceel gelegen te 2275 Wechelderzande (Lille), Molenhey ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 60B8.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 13 november 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 september 2019.

Advocaat Fatema HOSSEINI *loco* advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Koen VAN DEN WYNGAERT voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

## III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 28 augustus 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lille een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging voor "6 loten gekoppelde bebouwing en 1 lot vrijstaande bebouwing" op het perceel gelegen te 2275 Lille (Wechelderzande), Molenhey zn

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling '066/420 en 066/420.3' van 7 november 1994 en 16 oktober 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 september 2017 tot en met 5 oktober 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 februari 2018 :

"...

**Openbaar onderzoek**

(...)

*Bezwaren*

*Er werden 20 bezwaarschriften ingediend, alsook een petitie die werd ondertekend door 95 personen. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:*

1. *Het verdwijnen van de bomen op het perceel met een wijziging van het straatbeeld tot gevolg*
2. *Er is onvoldoende groen aanwezig binnen de verkaveling*
3. *De voorgestelde verdeling van de kavels volgt te veel het klassieke patroon, waarbij te weinig wordt ingespeeld op nieuwere vormen van ontwikkeling met bundeling van wooneenheden en behoud van gemeenschappelijke ruimte.*
4. *In de aanvraag is geen rekening gehouden met de realisatie van een sociale mix*
5. *Verkeersoverlast tgv de extra woongelegenheden.*
6. *Er wordt geen garantie gegeven dat de eengezinswoningen zullen behouden blijven als eengezinswoningen.*
7. *De verschijningsvorm van de gekoppelde bebouwing past niet in het straatbeeld.*
8. *De draagkracht van de omgeving wordt overschreden.*
9. *De woningen zullen een grotere bouwhoogte kunnen bouwen dan was voorzien in de oorspronkelijke verkaveling.*
10. *De bestaande riolering is ontoereikend voor het extra aantal woongelegenheden.*
11. *Hinder door inkijk*
12. *In de ruime omgeving komt uitsluitend vrijstaande bebouwing voor.*
13. *Een te hoge dichtheid.*
14. *Schaduwvorming op omliggende percelen.*

(...)

### **Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar neemt over deze schriftelijke bezwaarschriften het volgende standpunt in:*

1. *Het verdwijnen van de bomen op het perceel met een wijziging van het straatbeeld tot gevolg*  
*Het perceel betreft inderdaad een bebost perceel in woongebied. Het spreekt voor zich dat een deel van de aanwezige bomen zal moeten verdwijnen alvorens kan worden overgegaan tot het oprichten van de woningen. Echter alvorens men de bomen mag kappen, dient een vergunning te worden aangevraagd, met daaraan gekoppeld een compensatievoorstel dat dient te worden goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos. Gezien de ouderdom van de oorspronkelijke verkaveling staat de verkavelaar niet in voor de compensatie van de bomen, maar dient dit aangevraagd te worden door de verschillende kaveleigenaars/bouwheren. Mogelijks wordt niet het volledige bos gekapt, en blijven bosbestanddelen behouden, doch in ieder geval wordt voorzien in een gepaste compensatie waarbij elders opnieuw bomen/bos zal worden aangeplant door het Agentschap voor Natuur en Bos.*
2. *Er is onvoldoende groen aanwezig binnen de verkaveling*  
*De voorliggende aanvraag betreft slechts een klein deel van ontwikkeling binnen een bestaand weefsel. Men kan als het ware spreken van een restzone binnen 2 quasi volledig ontwikkelde verkavelingen langs 2 bestaande wegen. Bij nieuwe grotere verkavelingen waarbij geen sprake is van een opvulling binnen het bestaande, vastliggende weefsel worden heden systematisch groenvoorzieningen opgelegd. De bestaande loten, binnen de oorspronkelijke verkavelingen voorzagen evenmin groenvoorzieningen. Uiteraard dienen de voortuinstroken wel effectief groen te worden ontworpen en behouden, waardoor het groene karakter enigszins toch aanwezig is. De voortuinstroken mogen slechts verhard worden voor het nemen van een toegang tot het perceel (max 30% van de voortuinstrook).*
3. *De voorgestelde verdeling van de kavels volgt te veel het klassieke patroon, waarbij te weinig wordt ingespeeld op nieuwere vormen van ontwikkeling met bundeling van wooneenheden en behoud van gemeenschappelijke ruimte.*

*De voorgestelde ontwikkeling speelt wel enigszins in op bundeling van bebouwing, doordat voorzien wordt in halfopen bebouwing. Gezien de omvang en ligging van de percelen tussen 2 bestaande wegen en in grotendeels ontwikkelde verkavelingen is een verdeling zoals wordt voorgesteld een logische en aanvaardbare ontwikkeling.*

4. *In de aanvraag is geen rekening gehouden met de realisatie van een sociale mix, De aanvraag houdt wel effectief rekening met de realisatie van een sociale mix, doordat enkele kleinere percelen werden voorzien (+/-360m<sup>2</sup>) en enkele ruimere (475m<sup>2</sup> - 740m<sup>2</sup>).*

5. *Verkeersoverlast tgv de extra woongelegenheden.*

*Door de geplande ontwikkeling worden in de Dalenhut 1 extra woning voorzien en langs de Brevennendijk worden 2 extra woningen voorzien. Er wordt geen garantie gegeven dat de eengezinswoningen zullen behouden blijven als eengezinswoningen.*

*Gezien de betreffende percelen tussen twee bestaande wegen gesitueerd zijn, betekent de aanvraag concreet dat er ter hoogte van Dalenhut 1 extra woning zal worden gecreëerd en dat ter hoogte van de Brevennendijk 2 extra woningen zullen worden voorzien.*

*De omgeving is voornamelijk residentieel van aard, waarbij de nadruk ligt om het voorkomen van eengezinswoningen. Het perceel is op +/- 700m van de kerktoeren — dorpshart gelegen en maakt geen deel uit van een woonlint. Gezien de zeer geringe extra belasting door de gevraagde wijziging (1 woning extra in de ene straat en 2 woningen extra in de andere straat) wordt de gevraagde wijziging inpasbaar geacht en zal geen noemenswaardige of onaanvaardbare hinder te verwachten zijn in de (onmiddellijke) omgeving.*

6. *De verschijningsvorm van de gekoppelde bebouwing past niet in het straatbeeld.*

*Het kleurgebruik binnen de bouwblokken van de tegen elkaar gebouwde woningen dient op elkaar te worden afgestemd.*

*Bijvoorbeeld, indien bij de ene woning wordt gekozen voor een zwarte dakbedekking, dient dit kleurgebruik ook te worden aangehouden bij de woning die er tegenaan gebouwd wordt.*

7. *De draagkracht van de omgeving wordt overschreden.*

*Men stelt dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Ruimtelijke draagkracht betreft het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de ruimte betekent behoedzaamheid in de relatie tussen menselijke activiteiten en de ruimtelijke ontwikkeling.*

*De aanvraag brengt geen nieuwe functie in de omgeving. De gevraagde functie betreft de woonfunctie en deze is reeds in hoofdzaak aanwezig in de gestelde omgeving. De vraag is daarom of de 3 bijkomende wooneenheden, die bovendien verdeeld worden over 2 verschillende straten, effectief de draagkracht zullen overschrijden. Uit de Project-Mer-Screeningsnota blijkt alvast dat van het project geen noemenswaardige hinder zal uitgaan, met uitzondering van een korte periode gedurende de oprichting van de woningen, doch dit is uiteraard van tijdelijke en voorbij gaande aard.*

*De percelen hebben een variabele grootte. Er zijn zowel ruime, middelgrote als kleine percelen aanwezig. Alle percelen respecteren de gangbare maatvoering, waarmee bedoeld wordt dat alle percelen een voldoende grote voortuin, zijtuinstrook, tuinzone en bouwstrook bevatten. De percelen aan sich kunnen als kwalitatieve percelen beschouwd worden, in een bestaand weefsel dat verder wordt afgebouwd.*

*Ook voor wat betreft de dichtheid kan geconcludeerd worden dat het project zich op aanvaardbare wijze inpast. De dichtheid bedraagt nog geen 21 wo/ha. In het structuurplan is reeds sprake van een streefdichtheid van 15 wo/ha en in de hedendaagse beleidsnota's wordt gestreefd naar hogere dichtheden in de centra.*

*Gezien de ligging van het perceel, in de kern, op slechts 700m van het dorps hart en niet in een woonlint, is de gestelde verdichting aanvaardbaar.*

*Ruimtelijke draagkracht heeft verder ook te maken met de maatregelen die getroffen zijn inzake milieu. Zoals in eerder bezwaar reeds aangehaald betreft de voorgestelde manier van bouwen een milieuvriendelijke variant dan de open bebouwing.*

*Er kan geconcludeerd worden dat de draagkracht niet wordt overschreden door het project.*

8. *De woningen zullen een grotere bouwhoogte kunnen bouwen dan was voorzien in de oorspronkelijke verkaveling.*

*De oorspronkelijke verkaveling voorzag in een kroonlijsthoogte van 6 meter, De huidige verkaveling schrijft een maximale kroonlijsthoogte voor van 6.5 meter.*

*Het verschil is verwaarloosbaar.*

*Het bezwaar is niet gegrond.*

9. *De bestaande riolering is ontoereikend voor het extra aantal woongelegenheden.*

*De aanvraag werd voor advies doorgestuurd aan Infrac en de Technische dienst van de gemeente Lille, Beide adviezen zijn voorwaardelijk gunstig. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de aanvraag geen hinder zal teweegbrengen mbt de riolering, gezien de effecten ervan werden onderzocht door de gespecialiseerde instanties.*

10. *Hinder door inkijk*

*Dit bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard, Doch kan gesteld worden dat de aanvraag in geen enkel opzicht strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten en ruimschoots voldoet aan de gestelde normen.*

*Het bezwaar is niet gegrond.*

11. *In de ruime omgeving komt uitsluitend vrijstaande bebouwing voor.*

*Deze stelling klopt niet. Op nog geen 150 m van de aanvraag situeren zich enkele woningen van het halfopen bebouwingstype tot zelfs gesloten bebouwing. Dit bezwaar is niet gegrond.*

12. *Een te hoge dichtheid.*

*Voor wat betreft de dichtheid kan geconcludeerd worden dat het project zich op aanvaardbare wijze inpast. De dichtheid bedraagt nog geen 21 wo/ha. In het structuurplan is reeds sprake van een streefdichtheid van 15wo/ha en in de hedendaagse beleidsnota's wordt gestreefd naar hogere dichtheden in de centra. Gezien de ligging van het perceel, in de kern, op slechts 700m van het dorps hart en niet in een woonlint, is de gestelde verdichting aanvaardbaar.*

13. *Schaduwvorming op omliggende percelen.*

*Dit bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard. Bovendien kan gesteld worden dat de schaduwvorming die wordt veroorzaakt door het aanwezige bos, van belangrijkere orde is dan de schaduwvorming die zal uitgaan van het geplande project.*

### **Raadpleging eigenaars**

*De eigenaar die de verkavelingsvergunning wenst te wijzigen heeft alvorens de aanvraag in te dienen per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben, verstuurd. De bewijzen van deze beveiligde zending zijn bij het aanvraagdossier gevoegd.*

*Naar aanleiding van dit schrijven werden geen bezwaren ingediend bij het college van burgemeester en schepenen binnen de vervaltermijn.*

*Naar aanleiding van dit schrijven werd een bezwaar ingediend. Dit bezwaar is ontvankelijk en heeft betrekking op:*

*Het bezwaar is (niet) op ruimtelijke motiveren gebaseerde en bijgevolg (niet) gegrond.*

*Omdat de eigenaars van meer (niet meer) dan de helft van de in de oorspronkelijke kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar hebben ingediend, dient de wijzigingsaanvraag (niet) te worden geweigerd.*

*Alle eigenaars van een kavel binnen de verkaveling hebben de aanvraag medeondertekend.*

*(...)*

### **DEEL 3 ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

*Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de VCRO:*

*functionele inpasbaarheid*

*De aanvraag betreft de verkavelingswijziging voor de loten 6 en 7 van de verkaveling met nummer 066/420.3, alsook de uitbreiding van de contour van deze verkaveling, waarbij de loten 1 en 2 van de vervallen verkaveling met nummer 066/420 mee worden ingesloten.*

*In oorsprong werden de loten 6 en 7 alsook de loten 1 en 2 van de oorspronkelijke verkavelingen ingetekend als loten, bestemd voor eengezinswoningen. De aanvraag betreft geen wijziging voor wat betreft de functie. De wijziging beoogt nog steeds de creatie van loten, bestemd voor eengezinswoningen.*

*In oorsprong ging het om 4 vrijstaande eengezinswoningen. De percelen die bestemd waren voor oprichting van deze 4 vrijstaande eengezinswoningen worden dmv de aangevraagde verkavelingswijziging bestemd als 6 loten voor eengezinswoningen van het type halfopen bebouwing alsook 1 lot dat bestemd blijft voor een eengezinswoning van het type open bebouwing.*

*Gezien de betreffende percelen tussen twee bestaande wegen gesitueerd zijn, betekent de aanvraag concreet dat er ter hoogte van Dalenhut 1 extra woning zal worden gecreëerd en dat ter hoogte van de Brevenendijk 2 extra woningen zullen worden voorzien.*

*De omgeving is voornamelijk residentieel van aard, waarbij de nadruk ligt om het voorkomen van eengezinswoningen. Het perceel is op +/- 700m van de kerktoeren — dorpshart gelegen en maakt geen deel uit van een woonlint. Gezien de zeer geringe extra belasting door de gevraagde wijziging (1 woning extra in de ene straat en 2 woningen extra in de andere straat) wordt de gevraagde wijziging inpasbaar geacht en zal geen noemenswaardige of onaanvaardbare hinder te verwachten zijn in de (onmiddellijke) omgeving. Het gevraagde wordt dan ook inpasbaar geacht.*

*Er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de aanpalenden. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.*

*De aanvraag is qua karakter verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

*mobiliteitsimpact*

*Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De aanvraag heeft geen significante impact op de mobiliteit.*

*De extra vervoersbewegingen per dag, op een straat, die variëren van de vervoersbewegingen van 1 extra eengezinswoning tot de vervoersbewegingen van 2 extra eengezinswoningen, worden niet geacht een onaanvaardbare hinder te veroorzaken.*

*Ten gevolge van de bouwwerken zou mogelijks hinder kunnen ontstaan.*

*Onderstaande richtlijnen dienen ten allen tijden te worden nageleefd:*

*"Het is, met het oog op het uitvoeren van bouwwerken, verboden de openbare weg te gebruiken voor de inrichting van een bouwwerf voor meer dan 24 uur, behoudens schriftelijke vergunning van de burgemeester.*

*Er is een vergunning van de burgemeester vereist voor levering van allerlei materialen aan bouwerven waarbij het laden en lossen op de openbare weg gebeurt en waarbij de vlotte doorgang van het rijdend verkeer gehinderd wordt.*

*Deze vergunning dient ten minste 10 werkdagen voor de aanvang van de werken aangevraagd te worden. De bouwwerf moet ingericht worden volgens de voorwaarden die in de vergunning bepaald worden. De burgemeester kan de vergunning voor een bepaalde termijn verlenen,*

*Indien de bouwwerken niet beëindigd zijn binnen de vastgelegde termijn, kan een nieuwe vergunning verleend worden, eventueel met gewijzigde voorwaarden. Deze nieuwe vergunning dient minimaal 5 werkdagen vooraf aangevraagd te worden.*

*De vergunninghouder moet de politiepost van de gemeente uiterlijk 48 uur voor het in gebruik nemen van de openbare weg verwittigen.*

*Na de inrichting van de bouwwerf moet de uitvoerder van de bouwwerken de werkzaamheden onmiddellijk starten en zonder onderbreking voortzetten.*

*Onderbrekingen zijn enkel toegestaan bij slechte weersomstandigheden, verlof en feestdagen. Hij is verplicht de openbare weg terug vrij te maken van zodra de daarop ingerichte werf niet meer nodig is voor de normale uitvoering van de werken. Ook bij onderbrekingen langer dan 2 werkdagen dient de openbare weg maximaal vrijgemaakt te worden.*

*Werken die 's avonds en/of 's nachts moeten worden uitgevoerd (tussen 20u en 8u) moeten steeds afzonderlijk worden vergund door de burgemeester."*

#### *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De huidige bouwdichtheid die voorzien was door de kavels/geplande woningen die deel uitmaakten van de oorspronkelijke verkaveling bedraagt slechts 12 woningen per hectare. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt aangegeven dat verdichting dient te worden nagestreefd. Meer bepaald dient binnen de kern te worden gestreefd naar hogere dichtheden. Het cijfer van 15 wo/ha kan gehanteerd worden als een richtcijfer, doch in de praktijk komt het er op neer om het aandeel open bebouwing af te remmen en langs uitgeruste wegen meer combinaties te maken met halfopen en gesloten bebouwing.*

*De voorgestelde wijziging speelt in op de ideeën die vervat zijn in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Lille.*

*De voorgestelde bouwdichtheid bedraagt een kleine 21 woningen per hectare. De voorgestelde dichtheid bedraagt max 6 wo/ha meer dan de dichtheid die in het structuurplan als richtinggevend wordt gezien.*

*Het structuurplan van de gemeente Lille is ondertussen ongeveer 10 jaar oud. De zienswijzen omtrent de gewenste dichtheden is in tussentijd sterk geëvolueerd. Gezien de ligging van het perceel op slechts 700 meter van het dorpshart en gezien het feit dat het*

*perceel geen deel uitmaakt van een woonlint, is de vooropgestelde dichtheid aanvaardbaar en wordt de draagkracht van het gebied in geen geval overschreden.*

*Verder betreft de voorgestelde bouwtypologie ook een manier van bouwen die beter scoort mbt milieu dan de bouwtypologie met open bebouwingen. De voorgestelde manier van bouwen is energiezuiniger en milieubewuster dan de oorspronkelijke manier van bouwen binnen de oorspronkelijke verkaveling, waarbij open bebouwing zou worden voorzien.*

#### *visueel-vormelijke elementen*

*Gezien in de omgeving voornamelijk open bebouwingen voorkomen, dient met betrekking tot het uitzicht van de halfopen bebouwingen de nodige aandacht worden gegeven.*

*Het kleurgebruik binnen de bouwblokken van de tegen elkaar gebouwde woningen dient op elkaar te worden afgestemd.*

*Bijvoorbeeld, indien bij de ene woning wordt gekozen voor een zwarte dakbedekking, dient dit kleurgebruik ook te worden aangehouden bij de woning die er tegenaan gebouwd wordt. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden, houdt de aanvraag op voldoende wijze rekening met de karakteristieken van de omgeving. Er kan besloten worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert, mits de voorwaarden worden nageleefd.*

#### *cultuurhistorische aspecten*

*De archeologienota, alsook de bepalingen, vervat in het archeologiedecreet moeten strikt worden nageleefd.*

*De voorwaarden, vermeld in de bekrachtigde archeologienota zijn bindend*

#### *het bodemreliëf*

*Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd in deze aanvraag.*

*Het bodemreliëf mag in geen geval hoger worden gebracht dan 30 cm boven het straatniveau.*

*Het perceel is momenteel volledig bezet met bos.*

*Gezien de aanvraag een wijziging van 2 oudere verkavelingsvergunning betreft ligt de compensatieplicht daardoor niet bij de verkavelaar. Het compensatie dossier dient te worden bijgevoegd bij de latere aanvraag van een omgevingsvergunning.*

#### *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De voorwaarden, vermeld in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moeten strikt worden nageleefd.*

*De voorwaarden, vermeld in het advies van Eandis moeten strikt worden nageleefd.*

*De voorwaarden, vermeld in het advies van Pidpa moeten strikt worden nageleefd.*

*De voorwaarden, vermeld in het advies van Infrax moeten strikt worden nageleefd. De voorwaarden, vermeld in het advies van de Technische dienst moeten strikt worden nageleefd.*

*Alle eventuele bebouwing op de site dient te worden gesloopt alvorens de vergunning ten uitvoer kan worden gebracht. De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*De stedenbouwkundige vergunning is enkel geldig als op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik (door grootverbruikers vb toiletten, wasmachine,... ) van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.*

*Er dient een terugslagklep te worden voorzien op de overloop van de regenwaterput.*



*De aanvraag dient te voldoen aan de energieprestatie regelgeving.*

*De architect/aanvrager dient zich, voordat de werken worden aangevat, in verbinding te stellen met de technische dienst van de gemeente Lille en Infrax, zodanig dat de rioolaansluiting kan worden gecontroleerd en de precieze locatie kan worden meegedeeld. De aanvrager en architect dienen ervoor te zorgen dat op de bestaande wachtaansluiting kan worden aangesloten.*

*Er dient een septische put (minimum 750l/inw) te worden voorzien voor aansluiting van toiletten op de openbare riolering.*

*Syphonputjes en disconnectieputjes moeten worden vermeden.*

*De aanvrager wordt aangeraden om voldoende controleputjes te plaatsen,*

*Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring privériolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst met gecertificeerde keurders is terug te vinden op [www.vlario.be](http://www.vlario.be).*

*Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een tijdelijke bronbemaling of droogzuiging, dient de aanvrager dit steeds te melden bij de milieudienst van de gemeente Lille.*

*De Vlare-meldingsplicht is van toepassing waardoor de melding van een klasse 3inrichting gedaan moet worden.*

*Het opgepompte water moet zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone via infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien infiltratie technisch onmogelijk is mag het water, voor zover er geen wateroverlast voor derden ontstaat, geloosd worden in het hydrografisch net van grachten, rivieren en RWA-leidingen. Lozing in de openbare gemengde of afvalwaterriolering is enkel mogelijk indien voorgaande mogelijkheden niet haalbaar zijn. Bij een lozing van meer dan 10 m<sup>3</sup>/uur in de openbare riolering, is voorafgaand een schriftelijke toelating van Aquafin noodzakelijk.*

*Bij elke lozing dient verplicht een zand-opvanginstallatie te worden geplaatst op de uitlaat van de pomp. Er is tevens een debietmeting en registratie van de opgepompte hoeveelheid grondwater nodig.*

*De lozing van het opgepompte grondwater moet beperkt blijven tot maximum 500 m<sup>3</sup> /dag (en 30000 m<sup>3</sup>/jaar) en mag nooit waterlast voor derden veroorzaken. De aanvrager en architect worden ertoe gehouden de woning uit te rusten met een rookmeldingssysteem conform de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dd 08/05/2009.*

*Overwelvingen van de baangrachten, alsook bermverhardingen, dienen afzonderlijk te worden aangevraagd bij de Technische dienst van de gemeente Lille. Deze werken/aanvragen zijn niet inbegrepen in deze vergunning.*

*Indien het goed paalt aan een waterloop van 2e of 3e categorie, dient de aanvrager de verplichtingen en lasten die rusten op boor-eigenaars of aangelanden ingevolge de reglementering op onbevaarbare geklasseerde waterlopen (waterlopen 2e en 3e categorie) strikt na te leven. Deze richtlijnen kunnen worden bekomen op de Technische dienst of de dienst stedenbouw van de gemeente Lille.*

*De vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele burgerrechtelijke aangelegenheden.*

*De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVEKA voor elektriciteit en voor aardgas strikt na te leven.*

*(...)*

*Algemene Conclusie:*

*Het aangevraagde is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Het gevraagde is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het bouwen van de gevraagde werken.*

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en is aanvaardbaar op voorwaarde dat:*

- de gekoppelde woningen qua kleurgebruik op elkaar afgestemd zijn (binnen eenzelfde bouwblok)*
- de voorwaarden vermeld door de verschillende externe adviesinstanties en de technische dienst van de gemeente Lille worden nageleefd.*

*(...)*  
*...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 februari 2018 een verkavelingsvergunningswijziging aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

*“ ...*

**Openbaar onderzoek**

*Voor de bespreking van het openbaar onderzoek verwijst het schepencollege naar het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, Het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar wordt gevolgd.*

*(...)*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Voor de bespreking van deze materie verwijst het schepencollege naar het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar wordt gevolgd.*

*(...)*

**Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>Het college van burgemeester en schepenen geeft in de zitting van 15/02/2018 de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:<br/>De voorwaarden, vermeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de gemeenteraad, alsook de voorwaarden, vermeld in de adviezen van de externe adviesinstanties strikt na te leven.</i></b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*...”*

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2018 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

**GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:** niet OK

**Overeenstemming:**

- Functionele inpasbaarheid: OK
- Mobiliteitsimpact: niet OK
- Schaal: niet OK
- Ruimtegebruik: niet OK

**Louter functioneel is de aanvraag inpasbaar in zijn omgeving.**

*De aanvraag situeert zich tussen de Brevennendijk en Dalenhut, twee woonstraten in het noordoosten van Wechelderzande.*

**Morfologisch wijkt het aangevraagde af van zijn omgeving.**

*Zowel de omliggende bebouwing als de bebouwing in de ruimere omgeving (straal van 200 m) bestaat nagenoeg integraal uit vrijstaande eengezinswoningen. Aan de zijde van de Brevennendijk bestaan deze woningen voornamelijk uit 1 bouwlaag onder zadeldak met kroonlijsthoogtes van ca. 3m. Slechts bij uitzondering komt een hogere kroonlijsthoogte aan deze zijde voor.*

*Ook de omliggende woningen langs de Visbeeklaan en de Pastorijsstraat omschrijven lagere kroonlijsthoogtes.*

**De projectsite bevindt zich te ver van de kern om verdichting te verantwoorden.**

*De aanvraag voorziet 3 bijkomende woongelegenheden, t.o.v. de reeds vergunde verkavelingstoestand.*

*Ongeacht bebouwing rondom de site voorkomt, bevindt deze zich echter op ca. 800 m van het werkelijke centrum. Op deze afstand tot het centrum is verdichting onwenselijk.*

**De aanvraag heeft een negatieve mobiliteitsimpact**

*Door het creëren van 3 bijkomende woongelegenheden worden ook bijkomende verkeersstromen gegenereerd. Deze zijn niet enkel hinderlijk is door hun frequentie, maar voornamelijk door de afstand waarover deze zich telkens uitspreidt.*

...”

Na de hoorzitting van 29 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 mei 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging. De verwerende partij beslist:

“ ...

*De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 28 juni 2018 gelet op de onderstaande motivering.*

(...)

## **1. ARGUMENTATIE BEROEPER**

**Gezamenlijk beroep van Vadim Van Uytsel, Alida Sleymer, Deben-Mast, Moons-Griels, Ingelbrecht-Van Spaendonk, Willemen-Van Gorp en Vervoort-De Meyer.**

Belang

- Buurtbewoners en aanpalenden en eigenaars van aanpalende gronden en/of woningen vrezen Inkijk In hun woningen en tuinzones.
- De aanvraag overschrijdt de draagkracht van de omgeving.

Motivatie:

*De aanvraag heeft een negatieve mobiliteitsimpact, veroorzaakt hinderaspecten en voldoet niet qua schaal, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen om inpasbaar te zijn In de omgeving.*

- Onverenigbaar met de omgeving:

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de onmiddellijke omgeving. Het college verwijst echter naar bebouwing die zich op 150 m afstand bevindt. De onmiddellijke omgeving (onder meer de percelen links en rechts van de aanvraag) omvatten open bebouwingen met een gelijkvloerse verdieping en hoogstens een verdieping onder schuin dak. Zelfs in de ruimere omgeving Zijn de woningen voornamelijk open bebouwingen en laagbouw.*

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

*Naar analogie met de aanwezige bebouwing In de nabije omgeving zouden langs de Brevennendijk slechts 2 woningen kunnen worden voorzien. Hierbij zou de perceelsbreedte beperkt blijven tot 20 m, wat bij de andere percelen reeds breder is. De aanvraag voorziet echter 4 woningen met perceelsbreedtes van slechts 10 m.*

*Dit overschrijdt de schaal van de omgeving en resulteert In een woningdichtheid van meer dan 21 woningen per hectare, Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt een woningdichtheid van 15 wo/ha voorop in deze zone,*

*De vergunningsbeslissing steunt zich op 'hedendaagse beleidsnota's t om een hogere dichtheid te verantwoorden. Het is echter onduidelijk wat deze beleidsnota's zijn, of wat de inhoud ervan zou zijn. Aangezien ze niet gekend Zijn kunnen ze niet worden gehanteerd als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.*

*De voorziene bebouwing is inpasbaar in een dorpskern, maar niet aan de uiterste rand van de bebouwing.*

- Visueel vormelijke elementen, hinderaspecten en mobiliteit

*Een profiel met een gelijkvloers en een woonlaag onder schuin dak zou een aanvaardbare, te verwachten schaduwhinder veroorzaken. 2 bouwlagen onder zadeldak veroorzaken echter een onnodig hoge schaduwhinder.*

*Het gevraagde profiel laat ook Inkijk In de aanpalende tuinen toe. Dat In de huidige situatie reeds een kroonlijsthoogte van 6 m realiseerbaar is en de wijziging, maar een halve meter betreft, zodat ze als verwaarloosbaar kan worden geacht is niet correct. Niet alleen stijgt de kroonlijsthoogte. Het aantal mogelijke woningen verdubbelt ook. Bovendien wordt hiermee het rechtskader aangepast tot woningen die veel hoger zijn dan de bestaande omliggende woningen.*

*Tol slot wordt ook opgemerkt dat het verdubbelen van het aantal woningen ook de verkeersbewegingen verdubbelen. De Brevennendijk is echter een zeer smalle straat die niet voorzien is op dit bijkomend verkeer. Deze straat die deel uitmaakt van een fietsknooppuntenplan wordt nu reeds gebruikt als sluiptweg. Het bijkomende verkeer zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen.*

(...)

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

*De aanvraag werd openbaar gemaakt.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden er 20 bezwaarschriften ingediend, waarin samengevat de volgende bezwaren worden aangehaald:*

- *verdwijnen van bomen en impact op straatbeeld;*
- *onvoldoende groen voorzien in de aangevraagde verkaveling;*
- *weinig vernieuwende kavelopdeling, waardoor te weinig gemeenschappelijke ruimte wordt behouden;*
- *onvoldoende (tot geen) sociale mix;*
- *bijkomende verkeersoverlast;*
- *geen garantie dat eengezinswoningen zo zullen blijven gevrijwaard;*
- *gekoppelde bebouwing past niet in straatbeeld;*
- *de aanvraag overschrijdt de draagkracht van de omgeving;*
- *de bouwhoogte van de op te richten woningen overschrijdt deze van de bestaande bebouwing in de oorspronkelijke verkaveling;*
- *de bestaande riolering is ontoereikend voor bijkomende woonegelegenheden;*
- *hinder door inkijk;*
- *de ruime omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaand bebouwing;*
- *de woningdichtheid te hoog;*
- *schaduwvorming op omliggende percelen.*

*De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.*

## **9. BEOORDELING**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.*

(...)

***De aanvraag is kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.***

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

***Louter functioneel is de aanvraag inpasbaar in zijn omgeving.***

*De aanvraag situeert zich tussen de Brevennendijk en Dalenhut, twee woonstraten in het noordoosten van Wechelderzande.*

***De deputatie oordeelt dat de aanvraag morfologisch inpasbaar is in zijn omgeving.***

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) stelt in zijn verslag dat de aanvraag morfologisch zou afwijken van zijn omgeving.*

*Echter blijkt uit het verslag van de PSA dat verschillende bouwhoogtes voorkomen in de omgeving. Er kan dan ook geen sprake zijn van een duidelijke uniformiteit of een onaanvaardbaar contrast van het aangevraagde gabarit t.o.v. een eenvormig uitgevoerde omgeving.*

***De deputatie oordeelt dat de ligging van de projectsite verdichting verantwoordt.***

*De PSA stelde in zijn verslag dat de projectsite zich te ver van de kern bevindt om verdichting te verantwoorden.*

*De aanvraag voorziet 3 bijkomende woonegelegenheden t.o.v. de reeds vergunde verkavelingstoestand, wat dus als een beperkte verdichting kan worden aangenomen.*

*Ongeacht dat de aanvraagssite is gelegen op ca. 800 m van het centrum van de kern, moet vastgesteld worden dat de aanvraag gelegen is in een bebouwde kern en volledig omsloten met bebouwing. Er is allerminst sprake van een solitair perceel in een buitengebied.*

*Het ontwerp snijdt bovendien gronden aan die reeds bestemd zijn voor bebouwing, maar verhoogt het ruimtelijk rendement ervan.*

*Deze aangevraagde beperkte verdichting is op deze locatie dan ook verantwoord.*

***De deputatie treedt het standpunt van de PSA inzake mobiliteitsimpact niet bij.***

*De PSA stelde dat de mobiliteitsimpact negatief zou zijn, voornamelijk door de afstand waarover deze zich telkens uitspreidt.*

*De deputatie haalt echter aan dat de aanvraagssite gelegen is langsheen een degelijk uitgeruste weg, die nog niet verzadigd is qua capaciteit en een degelijke afwikkeling van de mobiliteitsstromen kan garanderen.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

#### **1.1**

In het eerste en het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met het zorgvuldigheidsbeginsel in bijzonder.

#### **1.2**

De verzoekende partijen geven in hun eerste middel aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat het aangevraagde project morfologisch inpasbaar is in zijn omgeving omdat er geen sprake zou zijn van een duidelijke uniformiteit of een onaanvaardbaar contrast van het aangevraagde gabarit. Echter heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief advies uitdrukkelijk gesteld dat er sprake is van een uniform straatbeeld langs de zijde van de Brevennedijk, Visbaan en Pastorijstraat en dat er enkel langs de zijde van Dalenhut woningen zijn met gelijke kroonlijsthoogtes aan die van het aangevraagde project. Deze laatsten kunnen niet beschouwd worden als de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde project.

De verzoekende partijen geven aan dat enkel de straat waarin zij woonachtig zijn, de Brevennedijk, als onmiddellijke omgeving kan worden beschouwd. Zij hebben reeds in kader van hun administratief beroepsschrift aangetoond dat er duidelijk sprake is van een uniforme bebouwing. De verzoekende partijen brengen ter ondersteuning ook in hun verzoekschrift foto's bij.

Het is voor de verzoekende partijen geheel onduidelijk hoe de verwerende partij in de bestreden beslissing tot haar oordeel komt dat er in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde project geen uniforme bebouwing aanwezig is. Er wordt in de bestreden beslissing enkel rekening gehouden met de bebouwing in Dalenhut, zonder dat wordt gemotiveerd waarom de bebouwing in deze straat primeert op de bestaande uniforme bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

#### **1.3.1**

In het eerste onderdeel van het tweede middel wijzen de verzoekende partijen erop dat uit minstens het gemeentelijk informatieblad blijkt dat er zich op het vlak van mobiliteit en veiligheid wel degelijk een probleem stelt, gelet op de recent genomen maatregelen (rijbaankussen in de Pastorijstraat).

De verwerende partij heeft hier ten onrechte geen rekening mee gehouden. De verwerende partij houdt foutief voor dat de mobiliteitsstromen kunnen worden gegarandeerd, minstens is deze voorstelling onzorgvuldig.

#### **1.3.2**

In hun tweede middelonderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar hun administratief beroepsschrift waarin zij uitvoering de door hen geleden hinder aanhalen op vlak van inkijk, schaduw en het gegeven dat er meer woningen worden voorzien die op vlak van de bouwhoogte significant afwijken van hetgeen op het ogenblik van de aanvraag toegelaten is.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing nagelaten deze grieven te beantwoorden. Bovendien bevat de bestreden beslissing geen toetsing van het aangevraagde project op vlak van inkijk en schaduwvorming.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.1

De tussenkomende partij wijst er voorafgaandelijk op dat de door de verzoekende partijen opgeworpen middelen betrekking hebben op de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening en dat dit een discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij betreft, wat betekent dat de Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt. Bovendien rust op de verwerende partij geen verzwaarde motiveringsplicht, aangezien zij hetzelfde standpunt inneemt als het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Zij geeft aan dat de verzoekende partijen zich in hun verzoekschrift beperken tot opportuïteïtskritiek en dat een andere visie van de verzoekende partijen op de beoordeling gemaakt door de verwerende partij niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.2

In haar repliek op het eerste middel stelt de tussenkomende partij vervolgens dat niet alleen de Brevenndijk als determinerende onmiddellijke omgeving dient te worden beschouwd, maar dat ook Dalenhut en de Visbeeklaan daartoe behoren. Ook deze straten palen aan het aangevraagde project. De verzoekende partijen kunnen de onmiddellijke omgeving niet louter verenigen tot “de aanpalenden”.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat het voor hen volstrekt onduidelijk is waarom en hoe de verwerende partij tot haar besluit is gekomen dat de bouwstijl ter plaatse niet uniform is, is het voor de tussenkomende partij duidelijk dat de verwerende partij doelt op de bemerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dat er aan de zijde van Dalenhut nog woningen met gelijke kroonlijsthoogtes als in het aangevraagde project voorkomen. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar die passage in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwezen.

De tussenkomende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State (RvS 24 februari 2009, nr. 190.761) waaruit volgt dat uit het loutere feit dat in een verkaveling een grotere woondichtheid wordt vergund dan de verkavelingen in de onmiddellijke omgeving zodat deze verkaveling “niet aansluit” op deze verkavelingen, niet automatisch blijkt dat de verenigbaarheid met de eisen van de goede plaatselijke aanleg kennelijk onredelijk zou zijn beoordeeld.

De tussenkomende partij benadrukt vervolgens dat er in de onmiddellijke omgeving ook halfopen en gesloten bebouwing voorkomt, wat kan blijken uit een eenvoudige visualisatie van het kadasterplan. De stelling van de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift dat ook in de ruimere omgeving “alle woongelegenheden open bebouwing zijn”, klopt niet. In de Pastorijstraat komen diverse gemengde bouwtypes voor.

De tussenkomende partij brengt ter ondersteuning van haar repliek foto's bij samen met het kadasterplan. Hieruit blijkt minstens dat op een zeer nabijgelegen perceel een verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd. Dit perceel is iets verder gelegen van de dorpskern dan voorliggend aangevraagd project en betreft een verkaveling in twee loten voor gekoppelde bebouwing.



Uit de repliek van de tussenkomende partij blijkt afdoende dat er in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde project geen uniformiteit valt vast te stellen, zodat de bestreden beslissing kan worden verantwoord.

### 3.3.1

De tussenkomende partij stelt in haar repliek op het eerste onderdeel van het tweede middel dat de door de verzoekende partijen geciteerde passage uit het gemeentelijk informatieblad geenszins aantoont dat de verwerende partij op vlak van mobiliteit onzorgvuldig heeft geoordeeld.

Zij wijst erop dat de verzoekende partijen in hun administratief beroepsschrift enkel hebben aangegeven dat de Brevennendijk niet geschikt is voor bijkomend verkeer omdat deze straat te smal zou zijn. Over eventuele verkeershinder wordt niet gesproken.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft ook in zijn verslag enkel aangegeven dat de bijkomende verkeersbewegingen hinderlijk zouden zijn door hun frequentie en door de afstand van de bewegingen, wat dat ook mag betekenen.

Ook op de hoorzitting werd er niets meer over de mobiliteit gezegd.

De verwerende partij heeft vervolgens in de bestreden beslissing gemotiveerd geoordeeld dat het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de verzoekende partijen niet wordt gevolgd.

Het gemeentelijk informatieblad waarvan sprake dateert van mei-juni 2018 en was de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing niet bekend. Het werd door de verzoekende partijen ook nooit bijgebracht, zodat de verwerende partij niet kan worden verweten daarmee geen rekening te hebben gehouden. Bovendien blijkt uit de bewuste passage enkel dat de verkeersongevallen waarvan sprake enkel het gevolg zijn van bestuurders die zich laten verrassen door het bij momenten gladde wegdek in de bocht. Er is geen link met de hoeveelheid verkeersstromen gegenereerd door het aangevraagde project.

De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen niet tegenspreken dat de omliggende wegen niet verzadigd zijn op vlak van capaciteit, dat deze degelijk en voldoende uitgerust zijn en afdoende de bijkomende verkeersstromen kunnen opvangen.

Ten overvloede wenst de tussenkomende partij erop te wijzen dat het in deze enerzijds een doodlopende straat (Dalenhut) en anderzijds een straat met veel uitwijkmogelijkheden in beide richtingen betreft. Er kan in alle redelijkheid geen enkele onaanvaardbare bijkomende last worden verwacht, dan wel vermoed. Het betoog dat het aangevraagde project verkeersoverlast zal veroorzaken, is ongeloofwaardig. Nieuwe bebouwing gaat steeds gepaard met bijkomende vervoersbewegingen, maar ook bewoners van een open bebouwing hebben meerdere auto's zodat het geen één-op-één verhaal betreft.

### 3.3.2

Voor wat het tweede onderdeel van het middel betreft, geeft de tussenkomende partij aan dat de verwerende partij er niet toe gehouden is op elk onderdeel van een bezwaar- of beroepsschrift uitdrukkelijk en afzonderlijk te antwoorden.

Zij wijst erop dat de verwerende partij in overeenstemming met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen heeft geoordeeld en dat zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft besproken en weerlegd.

Dit geldt des te meer, nu uit de grieven van de verzoekende partijen enkel blijkt dat zij een andere kijk op de goede ruimtelijke ordening aanhangen dan de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen beperken zich in hun verzoekschrift tot het herhalen van de grieven opgeworpen in hun administratief beroepsschrift.

Volledigheidshalve stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen maar al te goed weten dat de bestreden beslissing door de verwerende partij wordt verleend omdat er slechts sprake is van één bijkomende woning aan Dalenhut en twee bijkomende woningen aan Brevennendijk. Het valt voor de tussenkomenende partij niet in te zien hoe dit *anno* 2018 een onaanvaardbare schaalvergroting zou inhouden.

Zij wijst op het GRS dat zich geruime tijd geleden tot doel heeft gesteld ter plaatse naar meer verdichting te streven. Hoewel het GRS geen bindende bepalingen bevat, kan toch worden verwezen naar het richtinggevend gedeelte van de nota waaruit blijkt dat 15 woningen per hectare kan gehanteerd worden als richtcijfer, en dat dit absoluut geen maximum betreft. Het aangevraagde project sluit naadloos aan op de ideeën vevat in het GRS. De voorgestelde bouwdichtheid van 21 woningen per hectare is perfect aanvaardbaar. De tussenkomenende partij verwijst naar de tekst van artikel 4.3.1, §2 VCRO zoals van toepassing sinds 1 januari 2018, waarin zuinig ruimtegebruik in functie van een duurzame ruimtelijke ordening staat ingeschreven.

De bestreden beslissing past perfect binnen het streefdoel en het regelgevend opzet. Ook de Raad van State heeft dit uitdrukkelijk als ruimtelijk motief aanvaard (RvS 26 januari 2006, nr. 154.144). Ook in de rechtsleer naar aanleiding van de Codextrein wordt dit standpunt ingenomen.

De grieven van de verzoekende partijen waarin zij verwijzen naar een onaanvaardbaar ruimtebeslag, kunnen niet worden bijgetreden. Het perceel kent een oppervlakte van 3.300 m<sup>2</sup>, waarbij de oude verkaveling voorziet in vier woningen op een perceel met een oppervlakte van 825 m<sup>2</sup> per woning. De verzoekende partijen spreken hierbij van een perceelsbreedte van slechts 20 m, wat aantoont dat er geen ernstige en actuele kijk op een goede en afgewogen goede ruimtelijke ordening wordt gehanteerd.

Het aangevraagde project voorziet in zeven woningen op percelen met een oppervlakte van ongeveer 360 m<sup>2</sup>, 475 m<sup>2</sup> tot 740 m<sup>2</sup> en met een perceelsbreedte van 10 m. De percelen hebben een voldoende ruime omvang en er wordt niet aan leefkwaliteit ingeboet, maar er wordt wel op een energiezuinigere en milieubewustere manier met de beschikbare ruimte omgesprongen.

Ook de door de verzoekende partijen opgeworpen schaduw- en lichthinder kan niet worden weerhouden. De tussenkomenende partij wijst erop dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij fijntjes benadrukken dat de projectlocatie momenteel volledig bebost is, wat blijkt uit de foto's door de tussenkomenende partij bijgebracht. Nu een deel van de bomen in functie van het aangevraagde project zal verdwijnen, is dit enkel in het voordeel van de verzoekende partijen. Zij hebben bijgevolg geen belang bij hun grief.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij dat het aangevraagde project voorziet in woningen met een kroonlijsthoogte van 6,5 m waar er voordien een kroonlijsthoogte van 6 m was voorzien. Dit verschil is verwaarloosbaar en kan onaanvaardbare burenhinder niet aannemelijk maken.

#### 4.1

In hun toelichtende nota volharden de verzoekende partijen in hetgeen zij in hun verzoekschrift hebben uiteengezet.

#### 4.2.1

Zij verwijzen voor wat het eerste middel betreft bijkomend naar de afbeelding van het kadasterplan zoals door de tussenkomenende partij bijgebracht en stellen dat daaruit duidelijk blijkt dat het aangevraagde project niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Uit drie van de vijf aangehaalde voorbeelden blijkt immers dat deze niet tot de onmiddellijke omgeving behoren. Zij benadrukken nogmaals dat de voorbeelden door de tussenkomenende partij aangehaald geenszins de onmiddellijke omgeving betreffen en er minstens mee wordt aangetoond dat de bebouwing in deze omgeving gekenmerkt is door lage bebouwing en het aangevraagde project hiermee niet in overeenstemming is.

#### 4.2.2

Voor wat het tweede middelonderdeel van het tweede middel betreft, geven de verzoekende partijen nog aan dat in de bestreden beslissing niet wordt ingegaan op de door hen opgeworpen grieven aangaande inkijk, licht, schaduw en rechtszekerheid van de verkavelingsvergunning. De tussenkomenende partij kan deze grieven niet afdoen als loutere opportunistische kritiek.

De tussenkomenende partij onderbouwt met haar repliek de beoordeling gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing. Hieruit blijkt enkel het gebrek aan motivering aangezien geen van deze elementen terug te vinden zijn in de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

In het eerste en het tweede middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek, niet zorgvuldig werd geredigeerd en als kennelijk onredelijk dient te worden aangemerkt. De verwerende partij oordeelt in tegenstrijd met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde project op vlak van morfologie en mobiliteitsimpact verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en maakt bovendien abstractie van het administratief beroepsschrift van de verzoekende partijen dat voor wat betreft de opgeworpen zicht-, licht en schaduwhinder niet in de bestreden beslissing wordt betrokken.

##### 2.1

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO vereist dat de verwerende partij op concrete wijze onderzoekt of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ze de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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 wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

##### 2.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop ze haar beslissing steunt,

zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

### 2.3

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom ze tot een andere besluitvorming komt.

### 3.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen in hun administratief beroepsschrift, in navolging van hun bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek, hebben aangegeven zich tegen de gevraagde verkavelingsvergunning te verzetten (1) omwille van het niet inpasbaar zijn van het aangevraagde project in de onmiddellijke en ruimere omgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door open bebouwingen met een gelijkvloerse verdieping en hoogstens een verdieping onder schuin dak, (2) omwille van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het aangevraagde project aangezien er vier woningen worden voorzien in plaats van de oorspronkelijke twee waardoor de perceelsbreedte nog maar 10 m i.p.v. 20 m zal bedragen, de woondichtheid 21 wo/ha zal bedragen waar er in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna GRS) sprake is van 15 wo/ha, de vergunningsbeslissing steunt op hedendaagse beleidsnota's maar niet duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld en het aangevraagde project inpasbaar is in een dorpskern maar niet aan de uiterste rand van de bebouwing en (3) omwille van de visueel vormelijke elementen, de hinderaspecten en mobiliteit nu het aangevraagde project onnodige schaduwhinder zal veroorzaken, er inkijk in de omliggende tuinen zal ontstaan, dat niet alleen het aantal woningen verdubbelt maar ook de kroonlijsthoogte significant toeneemt en ook de verkeersbewegingen zullen verdubbelen wat niet aangewezen is in een zeer smalle straat die niet voorzien is op bijkomend verkeer, die deel uitmaakt van een fietsknooppuntenplan en die op heden als sluipteg wordt gebruikt.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft in zijn negatief verslag aan dat het aangevraagde project niet voor de gevraagde vergunning in aanmerking komt omwille van de niet aanvaardbare mobiliteitsimpact ervan, de schaal en het ruimtegebruik. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft aan dat het aangevraagde project morfologisch afwijkt van de omliggende en ruimere omgeving die nagenoeg integraal bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen waarbij slecht sporadisch een kroonlijsthoogte hoger dan drie meter voorkomt, het aangevraagde project zich te ver van de dorpskern bevindt om verdichting te verantwoorden en dat het aangevraagde project bovendien bijkomende onaanvaardbare verkeersstromen zal genereren.

### 4.

Met de verzoekende partijen dient te worden vastgesteld dat de motivering in de bestreden beslissing aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening niet kan volstaan. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot het overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna zij door toevoeging van enkel stijlformules oordeelt en motiveert dat het aangevraagde project morfologisch inpasbaar is in zijn omgeving, de voorgestelde verdichting wel verantwoord is en de mobiliteitsimpact als aanvaardbaar dient te worden weerhouden. De verwerende partij beperkt zich tot het louter innemen van een standpunt tegenovergesteld aan dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, zonder haar visie afdoende te motiveren aan de hand van concrete en pertinente elementen.

In zoverre de tussenkomenende partij in haar repliek stelt dat er in hoofde van de verwerende partij geen verzwaarde motiveringsplicht kan bestaan aangezien zij zich aansluit bij de beoordeling gemaakt door het college van burgemeester en schepenen van Lille in haar beslissing in eerste administratieve aanleg, dient te worden gewezen op de devolutieve werking van het administratief beroep, die noodzakelijk impliceert dat de verwerende partij bij haar beoordeling in graad van administratief beroep het haar voorgelegde dossier opnieuw en in zijn volledigheid onderzoekt en beoordeelt en dat zij daarbij niet gebonden is door de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg noch door de grieven en argumenten tijdens de beroepsprocedure opgeworpen. Het gegeven dat de verwerende partij in dezen hetzelfde standpunt in de bestreden beslissing inneemt als het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, maakt de devolutieve werking van het administratief beroep niet ongedaan en doet geen afbreuk aan de verzwaarde motiveringsplicht als gevolg van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en in het beroepsschrift en het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij beperkt zich voor wat betreft de inpasbaarheid van het aangevraagde project in zijn onmiddellijke omgeving tot de vaststelling dat uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat er in de omgeving verschillende bouwhoogtes voorkomen zodat er geen sprake kan zijn van een duidelijke uniformiteit of onaanvaardbaar contrast. Niet alleen miskent de verwerende partij met deze beoordeling de verzwaarde motiveringsplicht die ingevolge het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en het administratief beroepsschrift, op haar rust. Zij maakt bovendien abstractie van de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin hij uitdrukkelijk stelt dat een kroonlijsthoogte boven drie meter slechts uitzonderlijk aan de zijde van de Brevenendijk voorkomen, dat langs de Visbeeklaan en de Pastorijstraat lagere kroonlijsthoogtes voorkomen en dat enkel langs Dalenhut gelijkaardige kroonlijsthoogtes voorkomen. Waar de verwerende partij mogelijks nog kan concluderen dat er geen sprake is van 'uniforme' bebouwing gelet op de afwijkende kroonlijsthoogtes in Dalenhut, motiveert zij op geen enkele wijze hoe en in welke mate het aangevraagde project in de onmiddellijke en ruimere omgeving kan worden ingepast.

Dezelfde vaststelling geldt voor wat betreft de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen niet aanvaardbare verdichting van het project omwille van de ligging ervan op 800 m van de dorpskern en de mobiliteitsimpact die omwille van de bijkomende verkeersstromen, de frequentie en de afstand ervan niet kan worden aanvaard.

De verwerende partij geeft niet afdoende aan waarom verdichting op het voorliggende perceel kan worden aanvaard en wat zij bedoelt met de verhoging van het ruimtelijk rendement. Uit het administratief beroepsschrift van de verzoekende partijen is gebleken dat het aangevraagde project staat voor 21 wo/ha daar waar het GRS slechts spreekt van 15 wo/ha. Zowel in de beroepsgrieven van de verzoekende partijen als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangegeven dat het voorliggend perceel gelegen is op 800 m van de dorpskern, meer nog aan de uiterste rand van de bebouwing. De verwerende partij beperkt zich tot de vaststelling dat het aangevraagde project omsloten is door bebouwing zodat niet kan worden gesproken van een solitair perceel in buitengebied, maar zij laat na op een gedegen manier te duiden waarom verdichting op die plaats wel kan worden verantwoord. Bovendien kan de verwerende partij niet volstaan met een loutere verwijzing naar het verhogen van het ruimtelijk rendement.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*(...)*

*d) een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

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

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

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

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

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

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

*2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

*...”*

De parlementaire voorbereiding licht deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl., 2016-17, nr. 1149/1, 95-97*):

*“...*

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

*De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.*

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

*Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het*

*moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.*

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

*Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd. Ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.*

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

*Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup> als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge*

*dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.*

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

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

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

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

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

*...*

### 3.

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

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

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening



wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de geciteerde parlementaire voorbereiding.

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

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

De Raad stelt vast de tussenkomenende partij tracht de beslissing van de verwerende partij in de bestreden beslissing te kaderen en nader te duiden, maar verliest daarbij uit het oog dat de Raad bij het beoordelen van de hem voorgelegde betwisting enkel rekening kan houden met de motieven zoals die blijken uit de thans voorliggende bestreden beslissing.

Ook voor wat betreft de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project kan de verwerende partij niet volstaan met de vaststelling dat het aangevraagde project gelegen is langs een degelijk uitgeruste weg die nog niet verzadigd is qua capaciteit en die een degelijke afwikkeling van mobiliteitsstromen kan garanderen. Hieruit blijkt geen afdoende antwoord op de opmerking van enerzijds de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bijkomende verkeersstromen niet enkel hinderlijk zijn door frequentie en afstand en anderzijds de verzoekende partijen die hebben aangegeven dat de Brevennendijk een zeer smalle straat betreft die niet voorzien is op bijkomend verkeer, dat deze straat deel uitmaakt van een fietsknooppuntenplan en deze op heden als sluipteg wordt gebruikt waardoor het aangevraagde project met een verdubbeling van het voorziene aantal woningen de verkeersveiligheid niet ten goede komt.

Tot slot kan er voor wat betreft de door de verzoekende partijen opgeworpen zicht-, licht en schaduwhinder worden vastgesteld dat de verzoekende partijen deze problematiek in navolging van hun bezwaar ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek uitgebreid hebben behandeld in hun administratief beroepsschrift en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nalaat enigszins op de beroepsgrievens te antwoorden. Hoewel de verwerende partij er in zijn geheel niet toe gehouden is elk bezwaar of elke beroepsgrief opgeworpen in kader van de administratieve procedure punt per punt te beantwoorden, kan de motivering in de bestreden beslissing op dit punt niet volstaan, nu hieruit enkel een poging tot weerleggen van de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag blijkt. Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins dat de verwerende partij kennis heeft genomen van de grieven van de verzoekende partijen aangaande mogelijke zicht-, licht- en/of schaduwhinder.

Het eerste en het tweede middel zijn gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Koenraad WOUTERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend voor het wijzigen van een verkaveling in 6 loten voor gekoppelde bebouwing en 1 lot voor openstaande bebouwing op het perceel gelegen te 2275 Wechekderzande (Lille), Molenhey zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 60B8.
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 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 2.400 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT