

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0231
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0881-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Alex VAN GYSEL**
2. mevrouw **Carine DERWEDUWÉ**
3. de heer **Patrice NOUÉ**
4. mevrouw **Denise SYMONS**

vertegenwoordigd door advocaat Gauthier BAUDTS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 1930 Zaventem,
Leuvensesteenweg 510 bus 32

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

Tussenkommende partij

de cvba **PROVIDENTIA**

vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF
met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 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 Grimbergen van 28 december 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van 40 van de gevraagde 46 sociale woningen met infrastructuurwerken op het perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 216p3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 november 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 september 2019.

Advocaat Gauthier BAUDTS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de tussenkommende partij.
De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

Op 8 september 2016 weigert de verwerende partij aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van 46 sociale woningen en infrastructuur- en omgevingsaanleg op het perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg z.n..

De tussenkommende partij dient op 19 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “oprichten van 46 sociale woonegelegenheden + infrastructuurwerken” op eenzelfde perceel.

De aanvraag voorziet in de bouw van 17 eengezinswoningen die worden gegroepeerd per twee of drie woningen, en 29 appartementen die worden verspreid over zes meergezinswoningen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woonegebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 oktober 2017 tot en met 8 november 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 21 november 2017 ongunstig:

“ ...

Voorliggende aanvraag integreert zich niet in de omgeving, inzonderheid omwille van:

- *de mobiliteitsimpact van het project:*
Volgens de Atlas der Buurtwegen loopt doorheen de aanvraag de voetwegen nr. 83 en nr. 83. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant heeft op 19 oktober 2017 een goedkeuring afgeleverd voor het rooilijnplan (deel) voetweg nr. 84 en de gedeeltelijke wijziging van voetweg nr. 83 en nr. 84. Tegen deze beslissing van de deputatie is momenteel een beroepsprocedure lopende bij de bevoegde minister. Dit beroep werd schorsend op de beslissing die door de deputatie werd genomen. Dit houdt in dat rooilijnplan van een deel van de voetweg nr. 84 en de wijziging van de voetweg nr. 83 en nr. 84 niet van toepassing is en het openbaar karakter van deze voetwegen dient bewaard te blijven. Huidige aanvraag is momenteel in strijd met de voetweg nr. 83 en nr. 84 zoals oorspronkelijk voorzien in de atlas van de buurtwegen.
- *de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen van het project:*

Op 19 november 2017 werd ongunstig advies ontvangen van de brandweer. De voorziene brandweg beantwoordt niet aan de minimale normen voor de toegangsmogelijkheden en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, meer bepaald de draaicirkels zijn niet te halen zonder op beplanting of voetpaden te rijden. Gezien de bijzondere brandweerweg gerealiseerd dient te zijn, alvorens de entiteiten in gebruik worden genomen, kan dit als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen. Een bijkomende stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden om een gunstig advies van de brandweer te bekomen alvorens de uitvoering van de werken te starten.

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 18 december 2017 ongunstig:

“ ...

Het tracé van de voetwegen nr. 83 en nr. 84 zoals vastgelegd in de Atlas der Buurtwegen is nog niet aangepast aan de noden van het project omdat beroep werd ingesteld tegen het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 19 oktober 2017 houdende aanpassing ervan. Dit beroep schorst de beslissing van de deputatie. Om deze reden kan het college de aanvraag niet gunstig adviseren.

...”

Op 20 december 2017 verwerpt de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw het beroep tegen de beslissing van 19 oktober 2017 van de verwerende partij waarmee het rooilijnplan van voetweg nr. 84, de wijziging van voetweg nr. 83 en nr. 84 werd goedgekeurd.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 21 december 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen in haar besluit van 18 december 2017.

Gelet de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw bij ministerieel besluit van 20 december 2017 het beroep tegen het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant met betrekking tot de goedkeuring van het rooilijnplan (deel) van voetweg nr. 84 en gedeeltelijke wijziging van voetweg nr. 83 en nr. 84 heeft verworpen, is inmiddels voldaan aan de in het besluit van het college van burgemeester en schepenen opgenomen voorwaarde met betrekking tot de lopende beroepsprocedure betreffende dit rooilijnplan en de gedeeltelijke wijziging van deze voetwegen.

...”

De gemeenteraad keurt op 21 december 2017 “de voorgestelde wijziging betreffende de zaak van de wegen” goed.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Functionele inpasbaarheid

Het bouwen van het oprichten van 46 sociale wooneenheden met infrastructuurwerken is functioneel inpasbaar in deze omgeving. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften voor wat betreft werken in woongebied en is gelegen nabij het centrum van Grimbergen. Het ontwikkelen van deze gronden voor woningbouw kan toegestaan worden.

Ook in navolging van de omzendbrief R0/2017/01 inzake 'ruimtelijk transformatiebeleid: een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en onbebouwde gebieden' kan geoordeeld worden dat het project een ruimtelijk rendement binnen de bebouwde gebieden, nabij het dorpscentrum, zal betekenen.

De aanvraag heeft een maatschappelijk belang. Bij het grond- en pandendecreet van 27 maart 2009 kreeg elke gemeente een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Met het BSO wil het Vlaams woonbeleid het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. De gemeente Grimbergen, moet tegen 31 december 2025 268 sociale huurwoningen en 6 sociale kavels realiseren. Het is aan de gemeente om concrete initiatieven te nemen om tijdig het BSO te behalen. Het realiseren van dit project kan bijdragen bij het bindend sociaal objectief van de gemeente tegen 2025.

Hoewel het bindend sociaal objectief voor sociale koopwoningen niet langer bindend is voor de gemeenten, is het begrijpelijk dat er sociale koopwoningen in het project voorzien worden. Er worden sociale koopwoningen in het project voorzien om zowel het project financieel haalbaar te houden als een sociale mix te creëren binnen het project.

Het project kent reeds een lange voorgeschiedenis. Het project werd reeds ingeschreven in het 'Woonplan Grimbergen'. Dit woonplan werd door de gemeenteraad van 1 maart 2012 definitief goedgekeurd. Het goedgekeurd woonplan is richtinggevend en schept een kader voor de beleidsvoering. Verder is er een lange wachtlijst voor sociale woningen en kunnen we stellen dat er wel degelijk nood is aan sociale woningen in Grimbergen.

De sociale woningen worden gerealiseerd door Providentia cvba. Dit is een erkende huisvestingsmaatschappij die sociale huur- en koopwoningen realiseert in arrondissement Halle-Vilvoorde. Het is de taak van Providentia cvba om erop toe te kijken dat de huurders en kopers van de sociale woningen voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor sociale woningen.

Gezien het een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft, waar geen verkaveling aan vooraf ging, dient er eerst een splitsing van de gronden aangevraagd te worden voordat de sociale koopwoningen verkocht kunnen worden.

Mobiliteitsimpact

Volgens het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen moet er voor woningen met een vloeroppervlakte van minder dan 150 m² 1 parkeerplaats worden voorzien. Voor woningen met een vloeroppervlakte van 150 m² of meer moet er 1 parkeerplaats per 150 m² of bijkomend gedeelte van 150 m² worden voorzien. Voor handelsgebouwen en kantoorgebouwen moet er per schijf van 50 m² vloeroppervlakte 1 parkeerplaats worden voorzien.

Gelet op het feit dat het project 46 woonentiteiten omvat met een vloeroppervlakte van minder dan 150 m², moeten er 46 parkeerplaatsen worden voorzien.

Er zijn 32 parkeerplaatsen voorzien op privaat domein. Dit is niet conform het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaats. Doch kan hier een afwijking toegestaan worden, aangezien er voldoende parkeerplaatsen op openbaar domein worden voorzien.

In het advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen wordt opgemerkt dat de afmetingen van de parkeerplaatsen voor personen met een handicap niet voldoen. Volgende afmetingen moeten in acht worden genomen: 6,00 x 3,50 m voor langsparkeren en 3,60 m x 5,00 m voor haaks parkeren.

Voor de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer wordt een extra aanpassing van de aansluiting van de Spiegelhofvoetweg met de Luiaardweg voorzien door de gemeente Grimbergen. Op deze manier wordt de leefbaarheid en de veiligheid van dit kruispunt

verhoogd. Er zullen enkele parkeerplaatsen van de bestaande woningen in de Spiegelhof verdwijnen. Deze worden evenwel voorzien ter hoogte van de woningen Spiegelhofvoetweg 31 en 29.

In het advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen wordt weergegeven dat 154 wooneenheden, neerkomt op 52,5 wagens/uur 's morgens en 47,1 wagens/uur 's avonds. Tijdens de ochtendspits betekent dit 52,5 wagens/uur (ongeveer elke minuut een auto). Tijdens de avondspits betekent dit 47 wagens/uur (ongeveer elke minuut een auto). Bij het uitrijden van de Luiaardweg naar de Brusselsesteenweg staat er momenteel vaak verkeer te wachten om de Brusselsesteenweg vanuit de Luiaardweg op te rijden en dit meestal 's morgens. Dit verkeer zal dus toenemen. Deze wachtrij en bijhorende afwikkeling staat in rechtstreeks verband met de afwikkeling op de Ring RO en het gerelateerd onderliggend wegnennetwerk, zijnde de Brusselsesteenweg en de Luiaardweg. Wanneer er dus file is op de ring zal dit terugslageffect groter zijn. In deze wachtrij staat er ook verkeer dat de linksafbeweging moet maken naar Grimbergen-Centrum. Dit is niet haalbaar in een vlotte beweging als het verkeer rijdende richting RO staat aan te schuiven op de Brusselsesteenweg. Dit beperkt het zicht op het verkeer dat komt van de RO.

Er wordt een impact verwacht op de mobiliteit. We mogen hierbij niet uit het oog verliezen dat het project sociale woningen voorziet, dus dat niet elke gezin beschikt over twee wagens en dat deze verkeersbewegingen zullen maken op andere tijdstippen en niet per se tijdens de spits. Verder voorziet het ontwerp een vlotte ontsluiting voor zowel fietsverplaatsingen als verplaatsingen via het openbaar vervoer.

Er werd bij de aanvraag een verbintenis toegevoegd dat na de aanleg van het openbaar domein, openbare weg, en groene ruimten, dit kosteloos wordt afgestaan aan de gemeente Grimbergen, in navolging van artikel 4.2.20 van de VCRO.

Volgens de Atlas der Buurtwegen lopen de voetwegen nr. 83 en nr. 84 doorheen de aanvraag. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant heeft op 19 oktober 2017 een goedkeuring afgeleverd voor het nieuw rooilijnplan voor een deel van voetweg nr. 84 en voor de gedeeltelijke wijziging van voetwegen nr. 83 en nr. 84. Tegen deze beslissing van de deputatie is momenteel een beroepsprocedure lopende bij de bevoegde minister. Dit beroep werd schorsend op de beslissing die door de deputatie werd genomen. Dit houdt in dat het openbaar karakter van deze voetwegen moet worden gevrijwaard op het tracé dat nog steeds in de Atlas der Buurtwegen is opgenomen. De voorliggende aanvraag is hiermee in strijd. Een gunstig advies kan dan ook worden gegeven op voorwaarde dat er een tijdige en gunstige beslissing wordt genomen in de lopende beroepsprocedure betreffende het rooilijnplan (deel) van voetweg nr. 84 en de gedeeltelijke wijziging van voetweg nr. 83 en 84.

Schaal

De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving. De gelijkvloerse woongelegenheden beschikken over een tuin die voldoende ruim is en de woongelegenheden op de verdiepingen beschikken over een kwalitatieve buitenruimte. De bebouwing in het verlengde van de Spiegelhofvoetweg sluit aan bij de bestaande bebouwing in de straat. De bouwhoogtes van de eengezinswoningen en de appartementsgebouwen brengen elkaar in evenwicht en kunnen toegestaan worden.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project aan bij de bestaande omgeving.

Artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid stelt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject, te allen tijde uitgegaan wordt van de volgende woningdichtheden: ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied. Rekening houdende met het feit dat het project 46 woonentiteiten omvat op een oppervlakte van 1,37 hectare, wat

neerkomt op 33 à 34 woningen per hectare, mag worden aangenomen dat voorliggend project qua ruimtegebruik en bouwdichtheid aansluit bij de bestaande omgeving. Het voorzien van een speelzone in het project wordt als positief beschouwd en zal de omgeving ten goede komen.

Visueel-vormelijke elementen

Met het ontwerp wordt er ruimte gegeven aan voetweg nr. 84, door vooraan aan het project open ruimte te voorzien, wordt de zichtas naar de kerk behouden. Met deze zichtas blijft de visuele connectie met het centrum.

De gevels worden deels opgetrokken uit steengrijs gelijmd gevelmetselwerk en deels afgewerkt met gecoate minerale vezelcementplaten. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in ombergrijs pvc. De dorpels en muurlijsten worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dakranden, prefab-schouwen en afdekkappen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium. De regenwaterafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink. De buitentrappen en luifels worden uitgevoerd gegalvaniseerd staal. De borstweringen worden uitgevoerd in gegalvaniseerd en donkergrijs gemoffeld staal. De carports en luifels worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal met grijs gecoate steeldeck.

Doordat er slechts een beperkt aantal types bouwblokken zijn die vereenvoudigd worden en doordat de gevels in dezelfde materialen worden voorzien, zal het project één geheel vormen. Het is positief dat er voor een éénduidig en herkenbaar ontwerp wordt gekozen.

Het terrein is momenteel deels bebost. In het kader van de vorige bouwaanvraag werd op 22 januari 2016 advies ontvangen van het agentschap voor Natuur en Bos. In dit advies werd gesteld dat het gaat over een spontaan ontwikkeld bos op een voormalige moestuin na 1990. Gezien het bos geen 22 jaar oud is, is het niet compensatieplichtig en valt het niet onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. Het rooien van de bestaande bomen op het terrein is toegestaan in functie van de bouw van het project, indien er een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd. In het project worden groenaanleg en het aanplanten van koningslinden en leibomen voorzien.

(...)

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Op 19 november 2017 werd ongunstig advies ontvangen van de brandweer. De voorziene brandweg beantwoordt niet aan de minimale normen voor de toegangsmogelijkheden en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, meer bepaald de draaicirkels zijn niet te halen zonder op beplanting of voetpaden te rijden. Gezien de bijzondere brandweerweg gerealiseerd dient te zijn, alvorens de entiteiten in gebruik worden genomen, kan dit als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen. Een bijkomende stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden om een gunstig advies van de brandweer te bekomen alvorens de uitvoering van de werken te starten.

De aanvraag is gelegen in mogelijk overstromingsgebied. In de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 10 februari 2016 advies gegeven door de provincie Vlaams-Brabant dienst Waterlopen. Toen werd gesteld dat het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag langs het rioleringsstelsel wordt verzameld in de Maalbeek, onbevaarbare waterloop nr. 1.044/11 ter hoogte van het opgenomen punt 23 van de atlas der waterlopen van Grimbergen. Het is echter niet in de onmiddellijke nabijheid van deze waterloop gelegen: Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het voorwerp van de aanvraag gedeeltelijk gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit risico wordt niet veroorzaakt vanuit de waterloop. Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de vorige aanvraag gevoegd waren, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Dit effect moet beperkt worden door de hieronder vermelde voorwaarden in de vergunning op te nemen:

- Niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer of de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op de waterloop onder de voorwaarden

vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013).

Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 september 2014, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014), moet het hemelwater dat op een verharding terechtkomt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

- *De voorziene buffering moet effectief worden verwezenlijkt (zowel in het nieuwe buizenstelsel als in het bufferbekken).*
- *Gelet op de onstabiele staat van de oevers moet de aansluiting van de RWA-leiding op de Maalbeek met de nodige omzichtigheid worden uitgevoerd (beperkte sleufbreedte, ondiepe aansluiting, ...).*
- *Voor de aansluiting van de RWA-leiding op de Maalbeek moet nog een afzonderlijke machtiging worden bekomen van de deputatie. Daartoe moet een nieuw dossier worden samengesteld en bij de deputatie ingediend. Daarin moeten naast de gebruikelijke gegevens met betrekking tot de waterloop (atlas en bijhorende tabellen, lengteprofiel, detail aansluiting + oeverherstel, ...) de gegevens omtrent de buffering en de detailtekening van de knipconstructie van het bufferbekken worden gevoegd.*
- *De nodige maatregelen moeten worden getroffen opdat de werken geen schade berokkenen aan de waterloop. Tevens kan schade aan deze werken ingevolge gebrek aan stabiliteit van de bedding van de waterloop of van het werk zelf evenals de daaraan verbonden lasten zoals onderhouds- en herstellingswerken, niet a priori op de provincie Vlaams-Brabant verhaald worden.*
- *Het is verboden afvalwater te lozen in de waterloop.*

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 1 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 mei 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

b) In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag volgens bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit een project-m.e.r.-screening te gebeuren. Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.

Er dient wel nog dieper ingegaan te worden op het aspect mobiliteit. Voor 46 woningen worden binnen de projectzone in totaal 76 parkeerplaatsen voorzien. De aanvraag voldoet inzake het aantal aan de parkeerverordening die oplegt dat er bij nieuwbouwwoningen met een vloeroppervlakte kleiner dan 150 m² één parkeerplaats moet worden voorzien. Evenwel worden niet al deze plaatsen (44) op privéterrein aangelegd. Hiervoor kan echter een afwijking worden toegestaan omdat er toch voldaan wordt aan het aantal dat de

verordening opgelegd. De aanvraag voldoet ook inzake het aantal aan wat er besproken is op de plenaire vergadering van 30 juni 2014 betreffende het infrastructuurontwerp. Er werd vermeld dat er 69 parkeerplaatsen moeten zijn. De hierboven vermelde cijfers maken duidelijk dat de volledige parkeerbehoefte binnen de projectsite wordt opgevangen. De vrees van de beroepsindieners voor parkeerproblemen is onterecht. Er kan van een project trouwens ook niet verwacht worden dat dit alle parkeerproblemen die er eventueel zouden zijn in de omliggende straten, oplost.

Net zoals de vorige keer, voldoen niet alle parkeerplaatsen aan de door de verordening opgelegde afmetingen van 2,25 m breed en 4,50 m lang. Verschillende parkeerplaatsen binnen de projectzone zijn te smal. Bijkomend zijn ook de parkeerplaatsen langs de Spiegelhofvoetweg niet breed genoeg. Tijdens de plenaire vergadering werd er ook besproken dat 6 % van het parkeeraanbod bruikbaar dient te zijn voor personen met een handicap. Afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijke getal betekent dit dat er vijf aangepaste parkeerplaatsen moeten zijn. Aangezien er maar vier dergelijke parkeerplaatsen zijn, wordt ook hieraan niet voldaan. Ook hebben de vier parkeerplaatsen niet de juiste afmetingen.

Daarnaast kan er ook nog opgemerkt worden dat de ontsluiting van de site aanvaardbaar is, ook wat betreft de aansluiting op het openbaar vervoer. Eén toegang is voldoende voor 46 woningen. Ook de mobiliteitsproblematiek van de Brusselsesteenweg (filevorming) kan niet verhinderen om het betrokken terrein in woongebied te ontwikkelen. Het verkeer zal weliswaar toenemen maar de beoogde verdichting is niet overdreven.

(...)

f) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van 46 sociale woningen met bijhorende infrastructuurwerken is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

g) Het terrein sluit aan op de kern van Grimbergen waar er verschillende voorzieningen voorhanden zijn. De Brusselsesteenweg, één van de hoofdstraten van Grimbergen, en de ring rond Brussel zijn vlakbij gelegen. De goed ontsloten en goed uitgeruste plaats maakt dat een ontwikkeling van het terrein met een dichter woonprogramma mogelijk is. De dichtheid van het voorliggende project bedraagt 34 woningen per hectare, wat zeker niet overdreven is.

Ook tegen de combinatie van eengezinswoningen en appartementen is er geen bezwaar. In de Spiegelhofvoetweg en de Luiardweg komen dan wel vooral eengezinswoningen voor, maar het project kan ten opzichte van de bestaande bebouwing in de omgeving als een aparte stedenbouwkundige entiteit beschouwd worden omdat het een samenhangend groepswoonbouwproject van voldoende grootte betreft. Bovendien sluit het goed aan op de kern en op de Brusselsesteenweg waar er wel meerdere meergezinswoningen zijn. Het feit dat het een project met een eigen identiteit betreft, maakt ook dat het afwijkend gabarit kan worden toegestaan. De gebouwen omvatten twee of drie bouwlagen en een plat dak, terwijl de woningen in de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk twee bouwlagen hebben en zijn afgewerkt met een hellend dak.

f) Net zoals er bij het vorige project werd opgemerkt, dienen er langs alle zijden van het terrein echter wel overgangen gemaakt te worden om het geheel te laten in te passen in de omgeving. Door de maat en de typologie van de gebouwen aan te passen afhankelijk van de inplantingsplaats, kan de schaal van het project toch aanvaardbaar worden in de omgeving. Het onvoldoende rekening houden met de omliggende bestaande bebouwing vormt één van de problemen bij dit project. Nabij de linker perceelgrens wordt er achter het gebouw dat aansluit op de woning aan de Spiegelhofvoetweg nr. 40 een meergezinswoning opgericht. Dit gebouw omvat drie bouwlagen en een plat dak. De voorgevel is gericht naar de nieuwe straat haaks op de Spiegelhofvoetweg en de achtergevel ligt evenwijdig aan de tuinen van de woningen langs de Spiegelhofvoetweg. Er zijn drie gelijkvloerse appartementen en drie duplex-appartementen op de eerste en de tweede verdieping. De terrassen bevinden zich allemaal aan de achterzijde. Het gebouw veroorzaakt voor de bewoners van de woningen aan de linkerzijde een vorm van hinder die niet omschreven kan worden als een normaal te verdragen hinder. Een appartementsgebouw van drie bouwlagen diep in hun tuinzones is abnormaal en daarom niet aanvaardbaar. Er is sprake van visuele hinder door het grote volume en van een schending van de privacy door de grote ramen en de terrassen aan de achterzijde.

Ten opzichte van de vorige aanvraag is de meergezinswoning wel 2,70 m opgeschoven richting de nieuwe straat en worden er volgens de nota op de zijdelingse perceelsgrens leibomen aangeplant ter hoogte van 'de zone met inkijk'. Deze maatregelen worden echter als onvoldoende beschouwd.

g) Ook nu kan er vastgesteld worden dat er veel wegenis en verharding aanwezig is zodat er niet altijd gesproken kan worden van een kwalitatieve aanleg van de openbare ruimte. Alhoewel het plan lijkt aan te geven dat er voor verharding met een semi-groen uitzicht (zoals grasdallen) gekozen wordt, maakt de legende duidelijk dat er vooral gewerkt wordt met betonstraatstenen en kasseien. De ingegroende of verbrede voeg zijn niet afdoende om een groen karakter te garanderen.

Voor de parkeerplaatsen bij de meergezinswoningen zorgen ervoor dat er veel verharding noodzakelijk is. De eengezinswoningen beschikken allemaal over een carport of een garage en over een oprit waar er ook plaats is voor één auto. De parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen zijn her en der verspreid over het terrein. Er wordt overal langs de straat geparkeerd en bovendien zijn er nog drie grote verharde vlakken (onder de middelste meergezinswoning en achteraan op het terrein tussen de eengezinswoningen) aanwezig waarop ook geparkeerd kan worden.

Niet alleen de parkeerplaatsen maar ook de wegenis zelf is omvangrijk. Het straatgedeelte langs de voorste perceelsgrens wordt aangelegd in betonstraatstenen alhoewel dit gedeelte enkel gebruikt gaat worden door de hulpdiensten.

h) Zoals uit de bovenstaande beoordeling duidelijk wordt, zijn er tegen de voorliggende aanvraag enkele ruimtelijke bezwaren, die grotendeels dezelfde zijn als de vorige keer. Als er meer aandacht wordt besteed aan overgangen ter hoogte van de randen van het terrein, kan het aanvaard worden dat het project een eigen identiteit heeft waarvan de typologie enigszins afwijkt van de omgeving. De meergezinswoning aan de linkerzijde zouden bijvoorbeeld vervangen kunnen worden door enkele eengezinswoningen. Aan de opmerking inzake de inrichting van het openbaar domein zou verholpen kunnen worden door de straat aan de voorzijde anders aan te leggen en door de parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen geconcentreerd en bijvoorbeeld ondergronds te voorzien.

Zo zouden er zeer veel parkeerplaatsen geschrapt kunnen worden en moeten er bovengronds alleen enkele bezoekersparkings aangelegd worden.

Conclusie

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

- *door de hoogte (drie bouwlagen) en de typologie (appartementen met terrassen achteraan) van het gebouw aan de linkerkant niet aan te passen in functie van de inplantingsplaats, kan de schaal van het project niet aanvaard worden in de omgeving omdat er sprake is van visuele hinder door het grote volume en van een schending van de privacy door de grote ramen en de terrassen aan de achterzijde;*
- *het visuele hinder en hinder inzake privacy kan veroorzaken voor de eigenaars van de percelen aan de linkerkant;*
- *de verhardingen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in betonstraatstenen (met een verbrede voeg) en kasseien (met een ingegroende voeg) maar dit volstaat niet om het geheel een groene aanblik te geven;*
- *de parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen kunnen beter geconcentreerd worden op het terrein;*
- *de rioleringsbuizen lopen beperkt over een achterliggend perceel en de eigenaar van dit perceel gaf in zijn bezwaar te kennen dat hierover nog geen akkoord is bereikt. Een goede aansluiting op de riolering is van essentieel belang;*
- *sommige parkeerplaatsen zijn volgens de parkeerverordening te smal en er zijn onvoldoende aangepaste parkeerplaatsen voorbehouden, zoals werd opgelegd bij de plenaire vergadering;*
- *de brandweer bracht een ongunstig advies uit. De brandweerweg kan niet gebruikt worden zonder over beplantingen en voetpaden te rijden.*

...

Na de hoorzitting van 7 juni 2018, waarop de tussenkomende partij een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neerlegt, verklaart de verwerende partij het beroep op 7 juni 2018 ongegrond en verleent, na aanpassing van de ingediende plannen, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

b) In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag volgens bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit een project-m.e.r.-screening te gebeuren. Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.

Er dient wel nog dieper ingegaan te worden op het aspect mobiliteit. Voor 46 woningen worden binnen de projectzone in totaal 76 parkeerplaatsen voorzien. De aanvraag voldoet inzake het aantal aan de parkeerverordening die oplegt dat er bij nieuwbouwwoningen met een vloeroppervlakte kleiner dan 150 m² één parkeerplaats moet worden voorzien. Evenwel worden niet al deze plaatsen (44) op privéterrein aangelegd. Hiervoor kan echter een afwijking worden toegestaan omdat er toch voldaan wordt aan het aantal dat de verordening opgelegd. De aanvraag voldoet ook inzake het aantal aan wat er besproken is op de plenaire vergadering van 30 juni 2014 betreffende het infrastructuurontwerp. Er werd vermeld dat er 69 parkeerplaatsen moeten zijn. De hierboven vermelde cijfers maken duidelijk dat de volledige parkeerbehoefte binnen de projectsite wordt opgevangen. De

vrees van de beroepsindieners voor parkeerproblemen is onterecht. Er kan van een project trouwens ook niet verwacht worden dat dit alle parkeerproblemen die er eventueel zouden zijn in de omliggende straten, oplost.

Net zoals de vorige keer, voldoen niet alle parkeerplaatsen aan de door de verordening opgelegde afmetingen van 2,25 m breed en 4,50 m lang. Verschillende parkeerplaatsen binnen de projectzone zijn te smal. Bijkomend zijn ook de parkeerplaatsen langs de Spiegelhofvoetweg niet breed genoeg. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat de parkeerplaatsen wel voldoende breed zijn. De stroken langs de aangeduide vlakken, die weliswaar in een ander materiaal worden aangelegd (wat gebruikelijk is in Grimbergen), dienen immers ook meegerekend te worden bij de afmetingen van de parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Spiegelhofweg is de algemene norm voor de breedte van parkeerplaatsen bij langsparkeren aan de openbare weg 2 m. Als voorwaarde zal er wel worden opgelegd dat de aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een handicap moeten voldoen aan de afmetingen die opgelegd zijn in de toegankelijkheidsverordening. Dit is nu niet het geval. Ook dient er één extra aangepaste parkeerplaats voorzien te worden. Tijdens de plenaire vergadering werd er immers ook besproken dat 6 % van het parkeeraanbod bruikbaar dient te zijn voor personen met een handicap. Afgerond naar boven betekent dit dat er vijf aangepaste parkeerplaatsen moeten zijn.

Daarnaast kan er ook nog opgemerkt worden dat de ontsluiting van de site aanvaardbaar is, ook wat betreft de aansluiting op het openbaar vervoer. Eén toegang is voldoende voor 46 woningen. Ook de mobiliteitsproblematiek van de Brusselsesteenweg (filevorming) kan niet verhinderen om het betrokken terrein in woongebied te ontwikkelen. Het verkeer zal weliswaar toenemen maar de beoogde verdichting is niet overdreven.

(...)

f) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van 46 sociale woningen met bijhorende infrastructuurwerken is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

g) Het terrein sluit aan op de kern van Grimbergen waar er verschillende voorzieningen voorhanden zijn. De Brusselsesteenweg, één van de hoofdstraten van Grimbergen, en de ring rond Brussel zijn vlakbij gelegen. De goed ontsloten en goed uitgeruste plaats maakt dat een ontwikkeling van het terrein met een dichter woonprogramma mogelijk is. De dichtheid van het voorliggende project bedraagt 34 woningen per hectare, wat zeker niet overdreven is.

Ook tegen de combinatie van eengezinswoningen en appartementen is er geen bezwaar. In de Spiegelhofvoetweg en de Luiardweg komen dan wel vooral eengezinswoningen voor, maar het project kan ten opzichte van de bestaande bebouwing in de omgeving als een aparte stedenbouwkundige entiteit beschouwd worden omdat het een samenhangend groepswoonbouwproject van voldoende grootte betreft. Bovendien sluit het goed aan op de kern en op de Brusselsesteenweg waar er wel meerdere meergezinswoningen zijn. Het feit dat het een project met een eigen identiteit betreft, maakt ook dat het afwijkend gabarit kan worden toegestaan. De gebouwen omvatten twee of drie bouwlagen en een plat dak,

terwijl de woningen in de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk twee bouwlagen hebben en zijn afgewerkt met een hellend dak.

h) Net zoals er bij het vorige project werd opgemerkt, dienen er langs alle zijden van het terrein echter wel overgangen gemaakt te worden om het geheel te laten in te passen in de omgeving. Door de maat en de typologie van de gebouwen aan te passen afhankelijk van de inplantingsplaats, kan de schaal van het project toch aanvaardbaar worden in de omgeving. Het onvoldoende rekening houden met de omliggende bestaande bebouwing vormt één van de problemen bij dit project. Nabij de linker perceelgrens wordt er achter het gebouw dat aansluit op de woning aan de Spiegelhofvoetweg nr. 40 een meergezinswoning opgericht. Dit gebouw omvat drie bouwlagen en een plat dak. De voorgevel is gericht naar de nieuwe straat haaks op de Spiegelhofvoetweg en de achtergevel ligt evenwijdig aan de tuinen van de woningen langs de Spiegelhofvoetweg. Er zijn drie gelijkvloerse appartementen en drie duplex-appartementen op de eerste en de tweede verdieping. De terrassen bevinden zich allemaal aan de achterzijde. Het gebouw veroorzaakt voor de bewoners van de woningen aan de linkerzijde een vorm van hinder die niet omschreven kan worden als een normaal te verdragen hinder. Een appartementsgebouw van drie bouwlagen diep in hun tuinzones is abnormaal en daarom niet aanvaardbaar. Er is sprake van visuele hinder door het grote volume en van een schending van de privacy door de grote ramen en de terrassen aan de achterzijde.

Ten opzichte van de vorige aanvraag is de meergezinswoning wel 2,70 m opgeschoven richting de nieuwe straat en worden er volgens de nota op de zijdelingse perceelsgrens leibomen aangeplant ter hoogte van 'de zone met inkijk'. Deze maatregelen worden echter als onvoldoende beschouwd. Tijdens de hoorzitting wordt er gevraagd om de vergunning te verlenen met uitsluiting van dit gebouw. Hiermee kan uiteraard akkoord worden gegaan. Het gebouw en de voorliggende parkeerplaatsen kunnen dus niet worden uitgevoerd. Zonder dit gebouw zijn er geen problemen inzake het concept, de inplanting en de volumes van de gebouwen.

De aanvraag is in principe door de inrichting van de appartementsgebouwen wel in strijd met artikel 2.3.2. van de gemeentelijke bouwverordening van 1 juni 2017. Het betrokken artikel bepaalt dat er in niet stedelijk gebied maximaal twee woonlagen mogen voorzien worden. Alhoewel er op de bovenste twee bouwlagen duplexen worden voorzien, moet de bovenste laag met slaapkamers, anders dan gebruikelijk, in het kader van de verordening wel aanzien worden als een woonlaag. Een woonlaag wordt in de verordening immers gedefinieerd als een bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning behorend tot één woonentiteit. Binnen de woonlaag is één van de vier basisfuncties aanwezig (leefruimte, kookruimte, slaapruimte of bad- of doucheruimte plus toilet). Weliswaar kan er hier op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wel van afgeweken worden. Zoals hierboven reeds uiteengezet werd, betreft het een project met een eigen identiteit. Er wordt benadrukt dat het aantal bouwlagen wel conform de verordening is. Ook de overige voorschriften worden nageleefd.

i) Ook nu kan er vastgesteld worden dat er veel wegenis en verharding aanwezig is zodat er niet altijd gesproken kan worden van een kwalitatieve aanleg van de openbare ruimte. Alhoewel het plan lijkt aan te geven dat er voor verharding met een semi-groen uitzicht (zoals grasdallen) gekozen wordt, maakt de legende duidelijk dat er vooral gewerkt wordt met betonstraatstenen en kasseien. De ingegroende of verbrede voeg zijn niet afdoende om een groen karakter te garanderen. Vooral de parkeerplaatsen bij de meergezinswoningen zorgen ervoor dat er veel verharding noodzakelijk is. Daarom zal er

worden opgelegd om de parkeerplaatsen die dwars op de rijweg worden voorzien aan te leggen in grasdallen.

j) In toepassing van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

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

- er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien en de afmetingen voldoen ook aan de verordening. Wel dient er één bijkomende aangepaste plaats te worden voorbehouden en dient er voor gezorgd te worden dat de afmetingen conform de toegankelijkheidsverordening zijn;
- de ontsluiting is aanvaardbaar;
- de voetwegen werden gewijzigd;
- de dichtheid is niet overdreven op deze goed ontsloten en uitgeruste plaats;
- aangezien het een aparte stedenbouwkundige entiteit betreft kunnen meergezinswoningen en wat hogere gebouwen aanvaard worden;
- wanneer het gebouw aan de linkerzijde wordt uitgesloten, stellen zich geen problemen inzake de inplanting, het concept en de volumes;
- wanneer het gebouw aan de linkerzijde wordt uitgesloten, wordt er geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt;
- een afwijking op het aantal woonlagen vastgelegd in de verordening kan worden toegestaan omdat het een aparte stedenbouwkundige entiteit betreft;
- wanneer de parkeerplaatsen dwars op de rijweg in grasdallen worden aangelegd, heeft het terrein een voldoende groene aanblik.

...

Besluit

...

2. De aanvraag ingediend door CVBA Providentia, Brusselsesteenweg 191, 1730 Asse en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel inzake het oprichten van 46 sociale woongelegenheden met infrastructuurwerken, gelegen Spiegelhofvoetweg z/n te Grimbergen, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie G, perceelnummer 216p3 te vergunnen, met de volgende voorwaarden:
 - de voorwaarden in het advies van de dienst Waterlopen van 10 februari 2016 worden nageleefd;
 - de voorwaarden in het advies van de brandweer van 3 november 2017 worden nageleefd. Na toelichting van de aanvrager, blijkt de brandweer het inplantingsplan te weerhouden waardoor de opmerking omtrent de brandweg vervalt;
 - het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
 - de reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
 - het vooropgestelde programma van maatregelen in de op 21 augustus 2017 bekrachtigde archeologienota met ID 4487 en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 dienen nageleefd te worden;
 - de aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een handicap dienen te voldoen aan de afmetingen die zijn opgelegd in de toegankelijkheidsverordening en in totaal dienen er vijf parkeerplaatsen aangelegd te worden;
 - het appartementsgebouw aan de linkerzijde, evenwijdig met de nieuwe straat, en de voorliggende parkeerplaatsen worden uit de vergunning gesloten;

- *de parkeerplaatsen die dwars op de rijweg worden voorzien, dienen te worden uitgevoerd in grasdallen;*
- *de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 december 2017 dienen te worden nageleefd:*
 - *het advies van de dienst mobiliteit van de gemeente Grimbergen van 27 oktober 2017 wordt nageleefd;*
 - *het advies van de dienst openbare werken van de gemeente Grimbergen van 13 november 2017 wordt nageleefd;*
 - *gelet op de onstabiele staat van de oevers moet de aansluiting van de RWA-leiding op de Maalbeek met de nodige omzichtigheid worden uitgevoerd (beperkte sleufbreedte, ondiepe aansluiting, ...);*
 - *voor de aansluiting van de RWA-leiding op de Maalbeek moet nog een afzonderlijke machtiging worden bekomen van de deputatie. Daartoe moet een nieuw dossier worden samengesteld en bij de deputatie ingediend. Daarin moeten naast de gebruikelijke gegevens met betrekking tot de waterloop (atlas en bijhorende tabellen, lengteprofiel, detail aansluiting + oeverherstel, ...) de gegevens omtrent de buffering en de detailtekening van de knijpconstructie van het bufferbekken worden gevoegd;*
 - *de nodige maatregelen moeten worden getroffen opdat de werken geen schade berokkenen aan de waterloop. Tevens kan schade aan deze werken ingevolge gebrek aan stabiliteit van de bedding van de waterloop of van het werk zelf evenals de daaraan verbonden lasten zoals onderhouds- en herstellingswerken, niet a priori op de provincie Vlaams-Brabant verhaald worden;*
- 3. *het is verboden afvalwater te lozen in de waterloop;*
- ...

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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen dit middel aan de schending van artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, van artikel 2.3.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Grimbergen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2017 (hierna: bouwverordening), van artikel 4.4.1 VCRO, en van de materiële en formele motiveringsplicht.

Wat betreft het aanvullend voorschrift 8.2 bij het gewestplan, stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag meerdere woonblokken bevat met drie bouwlagen die ook woonlagen uitmaken (het weggelaten woonblok en de vijf woonblokken in het binnengebied). Het gewestplan voorziet echter maximum twee woonlagen, terwijl de twee uitzonderingen in artikel 8.2 *in casu* niet van toepassing zijn, minstens motiveert de verwerende partij niet waarom een uitzondering in de zin van artikel 8.2 kan worden toegekend.

Wat betreft artikel 2.3.2.3 van de bouwverordening, dat bepaalt dat er maximaal twee woonlagen mogen gebouwd worden in niet-stedelijk gebied, stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing afwijkt van dit stedenbouwkundig voorschrift. Ze menen dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing foutief beroept op artikel 4.4.1 VCRO, daar dit artikel niet kan gehanteerd worden voor de essentiële afwijking, minstens met de loutere verwijzing naar de “eigen identiteit” van het woonproject niet afdoende het beperkt karakter van de afwijking motiveert, alsook nalaat om de afwijking op degelijke wijze te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt, met verwijzing naar de doelstelling van artikel 8.2 zoals die blijkt uit de omzendbrief van 19 juni 1991 bij de toepassing van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan, dat slaapkamers en badkamers als ruimtes voor ‘occasioneel verblijf’ moeten worden beschouwd. Van de duplexappartementen is de bovenste bouwlaag met slaapkamers geen woonlaag in de zin van voormeld artikel 8.2.

Enkel in het kader van de bouwverordening dient de bovenste laag met slaapkamer aanzien te worden als woonlaag. De aanvraag strijdt dus niet met de definitie van ‘woonlaag’ in het kader van het gewestplan, maar enkel met de definiëring ervan in artikel 2.3.2 van de bouwverordening “*maar in overeenstemming met artikel 4.4.1 VCRO kan hiervan worden afgeweken*”.

De verwerende partij stelt dat uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij “*wel toetst aan de goede ruimtelijke ordening*”. De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat duplexappartementen met primaire woonvertrekken op één verdieping en bovenliggende slaapkamers, volgens de omzendbrief van 19 juli 1991 bij het gewestplan en de *ratio legis* van artikel 8.2 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan, moeten aanzien worden als één woonlaag.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing vaststelt dat de aanvraag wel strijdt met artikel 2.3.2 van de bouwverordening, en citeert de door haar relevante geachte overwegingen van de verwerende partij inzake de “*afwijking*” op basis van artikel 4.4.1 VCRO en de toets van “*de verenigbaarheid van de afwijking (...) aan de goede ruimtelijke ordening*”.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid en komt het aan de Raad niet toe zich in de plaats te stellen van het bestuur. De verzoekende partijen tonen geenszins aan dat de bestreden beslissing foutief, kennelijk onredelijk, manifest onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij ingaan op de niet-toegelaten afwijking op basis van artikel 4.4.1 VCRO bij gebrek aan beperkt karakter, maar enkel verwijzen naar de beoordeling in de bestreden beslissing.

Inzake de toets van de afwijking met de goede ruimtelijke ordening beperkt de verwerende partij zich tot de loutere verwijzing naar de “*eigen identiteit*” van het project. Het gaat *in casu* evenwel om een ruime afwijking naar meer woonlagen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag ligt in een woongebied, waarvoor artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse geldt.

Deze bepaling luidt als volgt:

“ ...

Behoudens andersluidende bepalingen in die besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften:

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

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee.

In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden:

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

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

De in dit artikel gestelde voorschriften zijn niet van toepassing op gronden die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundige attest dat het aantal toegelaten bouw- of woonlagen aanduidt en waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is. Het maximum aantal woonlagen mag evenwel in geen geval vier woonlagen overtreffen.

...”

Het wordt niet betwist dat de aanvraag ligt buiten de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse in de zin van artikel 8.1. In die (niet-stedelijke) gebieden in de zin van artikel 8.2 geldt in principe voor de aaneengesloten gedeelten van steden en gemeenten een voorschrift van ten hoogste twee woonlagen, tenzij er van dit voorschrift wordt afgeweken in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, of, er in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen, waarbij dan het aantal woonlagen in functie van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat wordt vastgesteld. Bij het afwijken van het voorschrift van twee bouwlagen geldt een maximum van vier woonlagen. De voorschriften in artikel 8 gelden “*behoudens andersluidende bepalingen*” zoals vastgelegd in onder meer een “*bouwverordening*”.

Er moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen motivering bevat waarom de aanvraag niet strijdt met het voorschrift van artikel 8.2 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

De Raad kan enkel rekening houden met de motivering die vervat is in de bestreden beslissing. De motivering die de verwerende partij in de antwoordnota bijbrengt, betreft slechts een *post factum* motivering waarmee de Raad geen rekening kan houden in het kader van de formele motiveringsplicht.

2.

De bestreden beslissing stelt wel een strijdigheid vast “*met artikel 2.3.2 van de gemeentelijke bouwverordening van 1 juni 2017*”.

Artikel 2.3.2.3 ‘Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen’ van de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (hierna: bouwverordening) bepaalt voor “*niet stedelijk gebied*”:

“...

De bouwhoogte, het aantal bouwlagen en woonlagen van een gebouw worden bepaald door het referentiebeeld en is afgestemd op de linker- of rechterbuur.

open bebouwing:

- *maximaal 3 bovengrondse bouwlagen*
- *maximaal 2 woonlagen*
- *maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m*

gesloten/halfopen bebouwing:

- *maximaal 3 bovengrondse bouwlagen*
- *maximaal 2 woonlagen*
- *sluit aan bij de laagst aanpalende kroonlijst*

De eerste bebouwing van een cluster zal een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m hebben en bepaald het gabariet voor de volgende bebouwing in diezelfde cluster.”

Artikel 1.2 van de bouwverordening definieert het begrip “*duplexappartement*” als volgt:

“twee bouwlagen dewelke geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor bewoning (louter residentiële functies). Hierbinnen is één van de vier basisfuncties aanwezig (leefruimte, kookruimte, slaapruiimte of bad- of doucheruimte plus toilet). Zie ook definitie woonlaag.”

Artikel 1.2 van de bouwverordening definieert ook de begrippen “*bouwlaag*” en “*woonlaag*”.

De bestreden beslissing overweegt inzake dit (verordenend) stedenbouwkundig voorschrift:

“...

Het betrokken artikel bepaalt dat er in niet stedelijk gebied maximaal twee woonlagen mogen voorzien worden. Alhoewel er op de bovenste twee bouwlagen duplexen worden voorzien, moet de bovenste laag met slaapkamers, anders dan gebruikelijk, in het kader van de verordening wel aanzien worden als een woonlaag. Een woonlaag wordt in de verordening immers gedefinieerd als een bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning behorend tot één woonentiteit. Binnen de woonlaag is één van de vier basisfuncties aanwezig (leefruimte, kookruimte, slaapruiimte of bad- of doucheruimte plus toilet). Weliswaar kan er hier op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wel van afgeweken worden. Zoals hierboven reeds uiteengezet werd, betreft het een project met een eigen identiteit. Er wordt benadrukt dat het aantal bouwlagen wel conform de verordening is. Ook de overige voorschriften worden nageleefd.

...”

Uit deze overwegingen blijkt dat met de bestreden beslissing op grond van artikel 4.4.1 VCRO wordt “afgeweken” van de voorschriften in voormeld artikel 2.3.2.3 van de bouwverordening.

3.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Op grond van deze bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te staan onderworpen aan een dubbele restrictie, met name dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen, en dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan zijn die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de stedenbouwkundige voorschriften (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 136), zodat de toegestane afwijkingen in overeenstemming blijven met de algemene strekking van de bouwverordening. Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt in deze over de discretionaire bevoegdheid om, rekening houdend met deze restrictieve interpretatie, te bepalen of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning slechts in beperkte mate van de stedenbouwkundige voorschriften in de verordening afwijkt en derhalve in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toch kan worden vergund. De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

4.

Los van de vraag of de bouwverordening met het aantal toegelaten woonlagen een essentieel gegeven regelt, motiveert de verwerende partij niet afdoende de toegestane afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO wat betreft het maximaal toegelaten “aantal woonlagen” voor de duplexappartementen conform artikel 2.3.2.3 van de bouwverordening.

De bestreden beslissing stelt vast dat “de bovenste twee bouwlagen” van de duplexappartementen volgens artikel 2.3.2.3, samen gelezen met artikel 1.2 van die bouwverordening, elk een woonlaag uitmaken, zodat de woningen met duplexappartementen drie woonlagen tellen in de plaats van de vereiste “maximaal 2 woonlagen”. Uit de overweging dat het project een “eigen identiteit” heeft, waarmee uit andere overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat hiermee wordt bedoeld dat het woonproject als een aparte stedenbouwkundige entiteit moet beschouwd worden omdat het een samenhangend groepswoningbouwproject van voldoende grootte betreft, blijkt niet waarom de vastgestelde afwijking op het aantal woonlagen kan worden beschouwd als “beperkt” in de zin van de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening. Ook de loutere vaststelling dat

de aanvraag wel voldoet aan het voorgeschreven “*aantal bouwlagen*”, volstaat evenmin. Zoals vastgesteld zijn dit volgens de bouwverordening immers van elkaar te onderscheiden begrippen.

De overige overwegingen die de verwerende partij en de tussenkomende partij relevant achten, betreffen, zoals zij zelf aangeven, de toets “*aan de goede ruimtelijke ordening*” die evenwel moet gebeuren naast die toets van het beperkt karakter van de afwijking.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO wegens een ongeoorloofde aanpassing van de plannen door de uitholling en miskenning van het openbaar onderzoek, en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze wijzen erop dat het “volledige linkergebouw” op vraag van de aanvrager in administratief beroep werd geschrapt uit de vergunning. Deze cruciale aanpassing van de plannen ontnemt hen en andere belanghebbenden de mogelijkheid om de omvang en de gevolgen van de planaanpassing, die een impact zou kunnen hebben op de watertoets, in te schatten en te bespreken.

Door de planwijziging wordt nu een open plaats gecreëerd met een totaal gebrek aan afwatering, waardoor het niet ondenkbaar is dat hierdoor wateroverlast zal ontstaan ter hoogte van de tuin van de derde verzoekende partij. In elk geval maakt deze cruciale wijziging een schending uit van het openbaar onderzoek dat volledig wordt uitgehold.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO in graad van administratief beroep onder welbepaalde voorwaarden de mogelijkheid biedt tot “*een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen*”.

De opgelegde voorwaarde die het appartementsgebouw aan de linkerzijde, evenwijdig met de nieuwe straat, en de voorliggende parkeerplaatsen uit de vergunning sluit, is in overeenstemming met die bepaling. Deze voorwaarde waarborgt immers de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omdat deze wijzigingen tegemoetkomen aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bovendien holt deze planwijziging het openbaar onderzoek niet uit, omdat de verzoekende partijen een bezwaar tijdens het openbaar onderzoek hebben kunnen indienen, omdat ze zijn gehoord op de zitting van 7 juni 2018, en omdat ze hebben kunnen kennisnemen van de nota van de aanvrager waarin de uitsluiting van het gebouw aan de linkerzijde werd gevraagd. Met deze aanpassing werd net rekening gehouden met hun opmerkingen en bezwaren.

3.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel bij gebrek aan belang. Ze merkt op dat de verzoekende partijen zelf aangaven dat het (geschrapte) gebouw een schending betrof van hun privacy, terwijl ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bezwaar maakte tegen dit gebouw. De verzoekende partijen hebben volgens haar dus hun zin gekregen.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing wel voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1 VCRO omdat door het linker gebouw te schrappen de onwettigheid inzake hun privacy

wegviel. Ook voldoet de bij de voorwaarde opgelegde uitsluiting van het gebouw aan de voorwaarden van artikel 4.2.19, §1 VCRO omdat de voorwaarde niets wijzigt aan het totale project: de wegenis en infrastructuur blijft ongewijzigd, de andere woningen blijven ongewijzigd, en in een latere fase kan een ander gebouw met een conform bouwvolume worden vergund.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij niet ingaat op het argument dat de mogelijkheid om met artikel 4.3.1, §1 VCRO planaanpassingen door te voeren niet geldt voor essentiële stukken. De tussenkomenende partij reageert hierop evenmin.

De tussenkomenende partij betwist foutief het belang bij het middel omdat de aanpassing verder gaat dan de privacy, maar ook vragen wat betreft de watertoets oproept. Planaanpassingen kunnen niet lopende de vergunningsprocedure worden doorgevoerd *“in strijd met de procedurele regels en rechten van verdediging”* onder de loutere verwijzing dat ze hiermee ‘hun zin zouden krijgen’.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel.

Een partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

De aanvraag voorziet in de bouw van 17 eengezinswoningen en zes meergezinswoningen (29 appartementen). De bestreden beslissing legt als voorwaarde op dat *“het appartementsgebouw aan de linkerkzijde, evenwijdig met de nieuwe straat, en de voorliggende parkeerplaatsen worden uit de vergunning gesloten”*. Het aangepast plan, dat zowel het aantal appartementen (schrapping zes van de 29 appartementen) als parkeerplaatsen vermindert, wijzigt de voorziene verharding.

De verzoekende partijen, en in het bijzonder de derde verzoekende partij hekelt als direct aanpalende buur dat de na het openbaar onderzoek doorgevoerde wijzigingen een impact kunnen hebben op de waterhuishouding.

Redelijkerwijs kan *in casu* de (gebeurlijke) schending van het openbaar onderzoek als substantiële pleegvorm conform artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO de verzoekende partijen benadelen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...

De geciteerde bepaling is het resultaat van de wijziging bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat, “zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden” (Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

3.

Met dit middel bekritisieren de verzoekende partijen in feite de volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

“ ...

h) Net zoals er bij het vorige project werd opgemerkt, dienen er langs alle zijden van het terrein echter wel overgangen gemaakt te worden om het geheel te laten in te passen in de omgeving. Door de maat en de typologie van de gebouwen aan te passen afhankelijk van de inplantingsplaats, kan de schaal van het project toch aanvaardbaar worden in de omgeving. Het onvoldoende rekening houden met de omliggende bestaande bebouwing vormt één van de problemen bij dit project. Nabij de linker perceelgrens wordt er achter het gebouw dat aansluit op de woning aan de Spiegelhofvoetweg nr. 40 een meergezinswoning opgericht. Dit gebouw omvat drie bouwlagen en een plat dak. De voorgevel is gericht naar de nieuwe straat haaks op de Spiegelhofvoetweg en de achtergevel ligt evenwijdig aan de tuinen van de woningen langs de Spiegelhofvoetweg. Er zijn drie gelijkvloerse appartementen en drie duplex-appartementen op de eerste en de tweede verdieping. De terrassen bevinden zich allemaal aan de achterzijde. Het gebouw veroorzaakt voor de bewoners van de woningen aan de linkerzijde een vorm van hinder die niet omschreven kan worden als een normaal te verdragen hinder. Een appartementsgebouw van drie bouwlagen diep in hun tuinzones is abnormaal en daarom niet aanvaardbaar. Er is sprake van visuele hinder door het grote volume en van een schending van de privacy door de grote ramen en de terrassen aan de achterzijde.

Ten opzichte van de vorige aanvraag is de meergezinswoning wel 2,70 m opgeschoven richting de nieuwe straat en worden er volgens de nota op de zijdelingse perceelsgrens leibomen aangeplant ter hoogte van ‘de zone met inkijk’. Deze maatregelen worden echter

als onvoldoende beschouwd. Tijdens de hoorzitting wordt er gevraagd om de vergunning te verlenen met uitsluiting van dit gebouw. Hiermee kan uiteraard akkoord worden gegaan. Het gebouw en de voorliggende parkeerplaatsen kunnen dus niet worden uitgevoerd. Zonder dit gebouw zijn er geen problemen inzake het concept, de inplanting en de volumes van de gebouwen.

...

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

- wanneer het gebouw aan de linkerzijde wordt uitgesloten, stellen zich geen problemen inzake de inplanting, het concept en de volumes;*
- wanneer het gebouw aan de linkerzijde wordt uitgesloten, wordt er geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt;*

...

De planaanpassingen in administratief beroep op grond waarvan de verwerende partij tot de afgifte van de bestreden vergunning beslist heeft, strekken ertoe om de aanvraag “*te laten in te passen in de omgeving*”, waarmee redenen van goede ruimtelijke ordening worden bedoeld.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet waarom dit geen essentiële planaanpassing is van de aanvraag. Het aangepast plan vermindert het aantal wooneenheden en parkeerplaatsen, zodat de tussenkomende partij ten onrechte voorhoudt dat de voorwaarde “*niets [wijzigt] aan het totaalconcept van het project*”.

Het tweede middel is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen dit middel aan de schending van artikel 90*bis* van het bosdecreet van 13 juni 1990 (hierna: Bosdecreet) en artikel 4.3.1, §4 VCRO.

Ze wijzen erop dat het in de bestreden beslissing vermelde advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 20 januari 2016 “*niet actueel en niet juist is*”. In dit advies werd gesteld dat de totaliteit van de te ontbossen oppervlakte 2.150 m² jonger is dan 22 jaar, terwijl volgens het thans gevoegde boscompensatievoorstel een ontbossing is vereist van meer dan 3.000 m² met 1.000 m² ouder dan 22 jaar. Er werd geen aangepast advies gevraagd, noch werd hiervoor enige reden opgegeven.

2.

De verwerende partij antwoordt dat, wanneer ze de boscompensatieformulieren bij de aanvraag van 8 december 2015 en de voorliggende aanvraag van 20 september 2017 vergelijkt, ze vaststelt dat de ingevulde gegevens identiek zijn. Doordat geen nieuwe gegevens worden gevoegd aan het aanvraagdossier, meent ze dat het advies van 20 januari 2016 van het Agentschap voor Natuur en Bos nog actueel is en conform artikel 90*bis* van het Bosdecreet werd ingewonnen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat ze bij beide aanvragen een boscompensatievoorstel heeft gevoegd dat niet van elkaar verschilt, zodat er terecht van kon worden uitgegaan dat geen nieuw advies aan het Agentschap voor Natuur en Bos diende gevraagd te worden.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat simpelweg kan worden vastgesteld dat het huidige boscompensatievoorstel niet overeenstemt met het advies van 20 januari 2016, zodat elke redelijke en zorgvuldige overheid dit advies opnieuw diende te vragen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §4 VCRO bepaalt dat ontbossen in de zin van artikel 4, 15° van het Bosdecreet verboden is, tenzij daartoe een stedenbouwkundige vergunning in de zin van artikel 4.2.17, §1, eerste lid, 3° VCRO afgegeven wordt met inachtneming van de bepalingen van artikel 90*bis* van het Bosdecreet.

Laatstgenoemde bepaling moet samen worden gelezen met het besluit van 16 februari 2001 tot vaststelling van de nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing (hierna: besluit van 16 februari 2001).

2.

Het wordt niet betwist dat het aanvraagdossier een boscompensatievoorstel van 31 augustus 2017 conform artikel 90*bis*, §2, 1° van het Bosdecreet bevat. Volgens dit voorstel moet het bouwperceel (13.846 m²) voor 3.195 m² worden ontbost, waarbij voor 2.050 m² een vrijstelling wordt gevraagd van de boscompensatieplicht door spontane bebossing en voor 1.145 m² een boscompensatie moet worden voldaan.

Uit artikel 90*bis*, §5 van het Bosdecreet, samen gelezen met de artikelen 6 en 9 van het besluit van 16 februari 2001, volgt dat de beslissingsbevoegdheid inzake het compensatievoorstel bij het Agentschap voor Natuur en Bos berust, en dat het goedgekeurde of aangepaste voorstel als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning moet worden opgelegd.

Uit de gegevens van de zaak blijkt niet dat het voormelde compensatieformulier ter goedkeuring werd voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos, noch legt de bestreden beslissing hieromtrent een voorwaarde op, noch stemt dit compensatieformulier overeen met het (in de bestreden beslissing geciteerde) advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 20 januari 2016 in het kader van de vorige aanvraag in de mate hierin werd vastgesteld dat “*de ontbossen oppervlakte 2150 m²*” bedraagt.

Het onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing blijkt des te meer uit het feit dat dit advies vaststelt dat “*bij de [vorige] stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geen compensatievoorstel [werd] gevoegd*”, anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partij stellen.

Het derde middel is gegrond.

D. Zesde en zevende middel

Standpunt van de partijen

1.1.

De verzoekende partijen voeren in het zesde middel de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel omwille van een onjuiste toetsing aan de ruimtelijke ordening wat betreft de mobiliteitsproblematiek, en omwille van motieven die in feite en in rechte niet aanvaardbaar zijn.

Ze wijzen erop dat de verwerende partij in haar beoordeling onvoldoende rekening houdt met de toenemende mobiliteitshinder door de bouw van 46 woonentiteiten, zeker nu het advies van de dienst mobiliteit uitgaat van flagrante rekenfouten en gedateerde cijfers, terwijl de uitbreiding van de Mierendonkwijk (die 118 wooneenheden telt) met 39 % een onhoudbare mobiliteitsproblematiek met zich meebrengt wanneer geen bijkomende invalsweg wordt gecreëerd.

De verzoekende partijen bekritisieren het voorwaardelijk gunstig advies van 27 oktober 2017 van de dienst mobiliteit van de gemeente Grimbergen, zoals bijgetreden door het college in eerste aanleg, omdat de hierin gehanteerde meer dan 10 jaar oude kerncijfers niet langer actueel zijn, en behept zijn met berekeningsfouten.

De in dit advies gehanteerde cijfers vertonen een zware onderschatting van de mobiliteitssituatie door onder meer de feitelijke situatie van de Brusselsesteenweg en het rechtstreekse verband met de verkeersafwikkeling op de Brusselse Ring (terugslageneffect) onbesproken te laten, en door slechts uit te gaan van 154 wooneenheden in de plaats van 164 wooneenheden (118 + 46).

Een redelijke overheid dient gebruik te maken van de meeste actueel beschikbare cijfers, met name wanneer in de voorgaande vergunningsprocedure op die berekeningsfouten werd gewezen.

Bijkomend wijzen de verzoekende partijen erop dat de mogelijkheid bestaat om een bijkomende invalsweg te creëren “*via de achterkant van de verkaveling*”, teneinde de mobiliteitsproblematiek in te perken en de leefbaarheid van de Mierendonkwijk te behouden.

1.2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen kritiek leveren op het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen, en het dan ook niet duidelijk is wat de verwerende partij inzake de mobiliteitsimpact wordt verweten.

De verwerende partij citeert de haar relevante geachte overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de mobiliteitsimpact. Hieruit blijkt volgens haar dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening afdoende werd gemotiveerd door bij de voorbereiding van de beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk te vergaren en te controleren. De bestreden beslissing werd dan ook met kennis van zaken en in alle redelijkheid genomen.

De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de kritiek van de verzoekende partijen niet dienend is, waarbij ze wijst op eenzelfde motivering in de bestreden beslissing als de verwerende partij.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid en komt het aan de Raad niet toe zich in de plaats te stellen van het bestuur. De verzoekende partijen tonen geenszins aan dat de bestreden beslissing foutief, kennelijk onredelijk, manifest onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

1.4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij meent dat de foutieve en achterhaalde mobiliteitscijfers niet aan haar te verwijten zijn. Doordat de verwerende partij zich op foutieve cijfers baseert, handelt ze net onzorgvuldig volgens de verzoekende partijen.

2.1.

De verzoekende partijen voeren in het zevende middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO door een onjuiste toetsing aan de ruimtelijke ordening wat betreft de verkeersveiligheid.

Ze menen dat de onveilige situatie ter hoogte van het kruispunt Luiwaardweg–Spiegelhofvoetweg, met name een kruispunt met een zeer scherpe hoek van 150° en een zeer moeilijke zichtbaarheid, moet worden opgelost alvorens 46 nieuwe wooneenheden hiervan gebruik kunnen maken.

Het voormelde mobiliteitsadvies komt hieraan nauwelijks tegemoet, maar beperkt zich tot het opmerken van een vertragend effect door de herinrichting van het kruispunt, terwijl het niet opgaat om maatregelen inzake de verkeersveiligheid (die zich buiten de grenzen van de bouwplaats bevinden) door te schuiven maar wel reeds een vergunning voor het woonproject toe te kennen.

De verzoekende partijen benadrukken nogmaals dat het voormelde kruispunt behoort tot de enige toegangsweg tot het woonproject. De bestreden beslissing beperkt zich evenwel tot de overweging dat de ontsluiting van de site aanvaardbaar is.

2.2.

De verwerende partij antwoordt ook hier dat de aanvraag concreet werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening door te wijzen op de door haar relevante geachte motivatie in de bestreden beslissing.

De verwerende partij merkt op dat het bedoelde kruispunt op 100 meter van de projectsite ligt. Het is dan ook niet aan de aanvrager om hierover maatregelen te nemen.

2.3.

De tussenkomen partij voegt hieraan toe dat het kruispunt op 80 à 100 meter ligt van haar project, en dat niet kan worden verwacht dat zijzelf de infrastructuur van dit kruispunt wijzigt.

Ze stelt, verwijzend naar de motivering in de bestreden beslissing, dat de verwerende partij de verkeersveiligheid heeft onderzocht.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid en komt het aan de Raad niet toe zich in de plaats te stellen van het bestuur. De verzoekende partijen tonen geenszins aan dat de bestreden beslissing foutief, kennelijk onredelijk, manifest onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

2.4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij geen degelijke toetsing inzake de goede ruimtelijke ordening maakt wat betreft de verkeersveiligheid.

Beoordeling door de Raad

1.

Beide middelen bekritisieren de degelijkheid van de beoordeling met de goede ruimtelijke ordening, met name de beoordeling in de bestreden beslissing van de ontsluiting en de impact van de verkeersgeneratie (zesde middel) en de verkeersveiligheid (zevende middel) doordat de bestreden beslissing bijkomend 40 sociale woningen voorziet binnen de woonwijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de relevante en noodzakelijke aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund. De Raad moet bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kunnen nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld, en op grond daarvan niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Geen van de partijen betwist dat de mobiliteitsimpact en de verkeersveiligheid *in casu* relevant te beoordelen aspecten zijn bij de toets inzake de goede ruimtelijke ordening.

Uit de samenvatting van de bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen blijkt dat (onder meer) werd opgeworpen dat het project te belastend is voor de omliggende wijken door het groot aantal woningen met als gevolg bijkomende ontsluitings- en verkeersproblemen, dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de toenemende mobiliteitshinder terwijl de ‘Mierendonkwijk’ een slechte verkeersafwikkeling kent, dat de onderschatte mobiliteitsimpact moet worden onderzocht met recente cijfers terwijl een wijkuitbreiding met 39 % een onhoudbare mobiliteitsproblematiek met zich meebrengt wanneer er geen nieuwe invalsweg wordt voorzien, dat de parkeerdruk zal verergeren in de wijk, en dat de onveilige verkeerssituatie ter hoogte van het kruispunt Luiaardweg-Spiegelhofvoetweg niet wordt opgelost. Uit de samenvatting van de beroepsgrievens in de bestreden beslissing blijkt dat de verzoekende partijen (onder meer) administratief beroep instelden omdat er maar één toegangsweg is voor alle verkeer dat vanaf de Brusselsesteenweg komt via de Luiaardweg met een haarspeldbocht wat een verkeersonveilige situatie veroorzaakt, en omdat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de toenemende mobiliteitshinder.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

4.

Los van de vaststelling dat de verwerende partij bij de beoordeling van het “aspect mobiliteit”, met inbegrip van de parkeerbehoefte, uitgaat van foutieve cijfers door geen rekening te houden met de geschrapte wooneenheden en parkeerplaatsen (zie tweede middel), beoordeelt de bestreden beslissing het “aspect mobiliteit” niet afdoende.

Los van de vraag of het advies van 27 oktober 2017 van de dienst mobiliteit van de gemeente Grimbergen uitgaat van de meest actuele en juiste feitelijke gegevens, is de motivering in de bestreden beslissing beperkt tot nietszeggende stijlformules.

De loutere overweging dat één toegangsweg voor het project als ontsluiting “aanvaardbaar” is en dat het toenemende verkeer “niet overdreven” is, houdt geen rekening met de opmerkingen in het voormelde advies dat wijst op het “groter” terugslag-effect op de verkeersafwikkeling bij filevorming op “de [Brusselse Ring] R0 en het gerelateerd onderliggend wegennetwerk” (Brusselsesteenweg en Luiaardweg), waarop de Spiegelhofvoetweg uitmondt. Uit de beschrijving van de bouwplaats in de bestreden beslissing blijkt dat het project wordt ingeplant op een ingesloten perceel binnen een “vrij rustige en residentiële woonomgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen” op “het doodlopende einde van de Spiegelhofvoetweg”. Het kan moeilijk worden betwist dat de vergunde wooneenheden (40) een “toenemende” mobiliteitsimpact zullen hebben op die woonomgeving.

Het kan ook moeilijk worden betwist dat het voormelde kruispunt, dat ligt in de betrokken woonwijk, behoort tot de in de omgeving bestaande toestand. Uit het voormelde mobiliteitsadvies blijkt dat de ontsluiting van het woonproject zal verlopen “van de Luiaardweg naar de Brusselsesteenweg”, terwijl de verzoekende partijen er niet onterecht op wijzen dat het T-kruispunt een “zeer scherpe” bocht heeft van de Luiaardweg richting de Spiegelhofvoetweg, wat redelijkerwijs de zichtbaarheid op het kruispunt bemoeilijkt. Deze specifieke configuratie van het kruispunt, en de impact hiervan op de verkeersveiligheid, moet dus mee in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening worden betrokken. De terechte opmerking van de verwerende en de tussenkomenende partij dat laatstgenoemde, als sociale huisvestingsmaatschappij en niet de bevoegde wegbeheerder, de inrichting van het voormelde kruispunt niet kan aanpassen, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De bestreden beslissing laat de verkeersonveiligheid onbesproken.

Het zesde en zevende middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

E. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. VERZOEK TOT TOEPASSING BESTUURLIJKE LUS CONFORM ARTIKEL 34 DBRC-DECREET

1.

Overeenkomstig artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, indien hij vaststelt dat hij de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid moet vernietigen, de verwerende partij de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen.

2.

De tussenkomenende partij motiveert het verzoek tot de toepassing van de bestuurlijke lus conform artikel 34 DBRC-decreet niet concreet. De verwerende partij verschijnt niet op de zitting noch is zij hierop vertegenwoordigd, zodat haar standpunt inzake de toepassing van een bestuurlijke lus niet kenbaar is.

Wanneer de verwerende partij een nieuwe beslissing neemt, dient ze rekening te houden met de beoordeling van alle gegrond bevonden middelen. De Raad stelt niet alleen loutere formele motiveringsgebreken vast, maar ook onregelmatigheden die betrekking hebben op de aanpassing van de plannen (tweede middel) en de boscompensatieplicht (derde middel).

3.

De Raad verwerpt het verzoek tot toepassing van de bestuurlijke lus die geen meerwaarde biedt op het vlak van efficiënte geschillenbeslechting.

VIII. KOSTEN

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen aan de verzoekende partijen. De rolrechten worden begroot op 800 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba PROVIDENTIA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van 40 van de gevraagde 46 sociale woningen met infrastructuurwerken op het perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 216p3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, 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 5 november 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT