

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0522 van 3 september 2013  
in de zaak 1112/0844/A/4/0758

*In zake:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn BUTENAERTS  
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie DE MAESSCHALK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 14 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos van 3 februari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het opsplitsen van een perceel in een bebouwd lot dat uit de verkaveling wordt gesloten en in een lot voor de oprichting van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en drie woonlagen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

Met een beschikking van 18 april 2013 wordt de behandeling van de zaak, die initieel werd toegewezen aan de voorzitter van de tweede kamer, toegewezen aan de voorzitter van de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Valéry SCHALENBOURG die loco advocaat Stijn BUTENAERTS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 29 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 6 oktober 2005 werd voor het betrokken perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning, die zich situeert op de hoek van de [REDACTED] met de [REDACTED] en wordt voorgesteld als "fase 1".

Vervolgens verleent de verwerende partij op 19 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor een aan dit gebouw aansluitende tweede meergezinswoning. Deze laatste vergunningsbeslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest [REDACTED]

2.

Op 20 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning, waarbij twee loten ontstaan. Het reeds bebouwde lot, met de hiervoor vermelde meergezinswoning op de hoek van de ■■■ met de ■■■, wordt uit de verkaveling gesloten. Het ander lot is voorzien voor het oprichten van een aansluitende tweede meergezinswoning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 september 2011 tot en met 28 oktober 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos verleent op 16 december 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

**(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

*Beschrijving van de aanvraag :*

*De verkaveling wenst de realisatie van één meergezinswoning op het braakliggend terrein mogelijk te maken. De voorschriften zijn derhalve opgesteld dat slechts uitvoering kan worden gegeven aan de stedenbouwkundige vergunning IST-RO-BVB-20110089 afgeleverd door de Bestendige Deputatie (19/05/2011) aan dezelfde bouwheer of aan een gebouw erg gelijkend op dit.*

*Beoordeling van de aanvraag :*

– *Functionele inpasbaarheid : Voorliggende verkavelingsvergunning streeft op het braakliggende terrein (Lot 1) naar de realisatie van een meergezinswoning met een handelsgelijkvloers en 3 verdiepingen met in totaal 12 woongelegenheden. Lot 2 met de bestaande appartementsgebouwen en handelsgelijkvloers wordt uit de verkaveling uitgesloten. Lot 1 kan over de volledige oppervlakte onderkelderd worden. De intense invulling van het perceel kan in deze specifieke context gemotiveerd worden omwille van de aansluiting op de omgevende bebouwing. Zonder de handhaving van de gevraagde gabarieten kan het straatbeeld nooit in zijn geheel worden beëindigd, wat een hypotheek voor de ruimtelijke kwaliteit inhoudt. Het wegprofiel van de ■■■ is dermate ruim dat de voorgestelde stedelijke bebouwing kan ondersteund worden.*

– *Mobiliteitsimpact : De verkavelingsvoorschriften leggen voldoende mogelijkheden op voor parkeren in verhouding tot de densiteit van het project.*

- *Schaal : De afwijkende gabarieten en densiteiten kunnen aanvaardt worden gezien de specifieke ruimtelijke en stedelijke context. De omgeving wordt gekenmerkt door grootschalige bebouwing.*

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid : Stedelijke densiteit. De densiteit wordt gecompenseerd door de verplichting op te leggen om voor de achterliggende bouwdelen volledig gebruik te maken van groendaken.*

- *Visueel-vormelijke elementen : De voorgestelde gabarieten laten toe om perfect aan te sluiten op de bestaande appartementsgebouwen.*

- Cultuurhistorische aspecten : Geen.
- Het bodemreliëf : De voorschriften laten een ruime uitgraving toe voor de kelderverdieping. Bij de architecturale uitwerking moet de afvoering gebeuren of deze uitgravingen verzoenbaar zijn met de watertoets.
- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen : Het architecturaal ontwerp moet voldoende kwalitatieve elementen aanbieden om compensatie te geven aan de hoge dichtheid van het project.
  - Zichten en lichten : De toepassing op de regelgeving van zichten en lichten moet gewaarborgd worden door de architecturale uitwerking.
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 januari 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 art. 4.3.1. van de VCRO:*

#### **- functionele inpasbaarheid**

*De aanwezigheid van een meergezinswoning en commerciële ruimten is gezien de verstedelijkte omgeving aanvaardbaar.*

*Evenwel, dit project dient getoetst te worden aan artikel 8 - Bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden bij de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977. In het desbetreffende straatblok van de [ ] (van aan de [ ] tot aan de [ ]) waar de meergezinswoning op lot 1 voorzien wordt, telt niet meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen. Het begrip woonlaag mag hier niet verward worden met het begrip bouwlaag. Bijgevolg kan deze uitzonderingsbepaling niet toegepast worden op de meergezinswoning die voorzien wordt op lot 1 en dient het aantal woonlagen beperkt te worden tot twee.*

#### **- mobiliteitsimpact**

*Er worden volgens de voorschriften voldoende parkeerplaatsen voorzien.*

#### **- schaal**

*Het project is door de grote bouwdiepte relatief groot ten opzichte van de in de omgeving aanwezige bebouwing.*

#### **- ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*Bijna het gehele perceel wordt bebouwd waardoor de draagkracht van het perceel overschreden wordt. Zowel de gelijkvloerse verdieping als de drie bovenliggende niveaus hebben een overdreven bouwdiepte die niet verantwoord kan worden ten opzichte van de perceelsgrootte van het lot. De afstand tot de achterste perceelsgrens en de achterliggende tuinzone is te klein. Ook de zijdelingse afstand (aan de linkerzijde) tot de achtergevel van de zijdelings aangrenzende gebouwen (waaronder het gebouw op lot 2) is zeer beperkt. Met een totale oppervlakte van ca. 1100 m<sup>2</sup> voor lot 1 en de realisatie van 12 appartementen wordt een woondichtheid gerealiseerd van 109 woningen per hectare en geen 9 woningen per hectare zoals de motivatienota aangeeft.*

- visueel-vormelijke elementen

*Het gebouw op lot 1 zal een imposant gabarit hebben en zal opvallend aanwezig zijn in het straatbeeld.*

- cultuurhistorische aspecten

*Niet van toepassing.*

- het bodemreliëf

*Er zijn geen dwarsprofielen van het oorspronkelijk maaiveld voorzien.*

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

*Door de grote bouwdiepte met terrassen zal er een relatief grote inkijk ontstaan in de achterliggende tuinzone.*

*De stedenbouwkundige aanvraag van dit project dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*Het indienen van een nieuwe sterk gelijkende aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen, komt overeen met een verzaking aan de vorige bouwaanvraag die hangende is bij de raad voor vergunningbetwisting.*

**Algemene conclusie**

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

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos verleent op 3 februari 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder bepaalde voorwaarden.

Na de hoorzitting van 12 juni 2012 beslist de verwerende partij op 14 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder bepaalde voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*c) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.*

*d) Met een verkaveling die de oprichting van een meergezinswoning met een handels-, horecazaak of kantoor voorziet, kan principieel akkoord gegaan worden. Het perceel werd bij de goedkeuring van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel opgenomen in*

*het stedelijk gebied, met de uitdrukkelijke bedoeling om een stedelijk gebiedsbeleid te voeren. Een verkaveling die de oprichting van een meergezinswoning omvat, ondersteunt dit stedelijk gebiedsbeleid. Ook het voorzien van een nevenbestemming als handels-, horecazaak of kantoor past in de stedelijke en commerciële uitgebouwde omgeving. Het perceel sluit aan op een gebied dat in het Strategisch gebied rond Brussel herbestemd werd tot een zone voor onder meer kleinhandel. Het gebied wordt zeer goed ontsloten en sluit aan op de bestaande handels- en bedrijvenzone.*

*e) Artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7/03/77) bepaalt dat het aantal woonlagen buiten de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse maximum 2 bedragen. In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van deze regel afgeweken worden in volgende gevallen:*

- 1. in een goedgekeurd BPA;*
- 2. 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.*

*Het verkavelingsvoorstel voorziet op kavel 1 de mogelijkheid om een meergezinswoning te bouwen met 4 bovengrondse bouwlagen, waarvan de gelijkvloerse laag als een met het wonen verenigbare nevenbestemming ingevuld wordt en daarboven 3 woonlagen. Gezien het perceel buiten de bovenvermelde stadscentra gelegen is, is het aangewezen op de toetsing aan de uitzonderingsbepalingen.*

*In dit deel van de straat (dat deel uitmaakt van het betreffende bouwblok) staan slechts in ondergeschikte orde woningen. Het bouwblok wordt zowel in aantal als in gevellengte overheerst door bedrijven en handelszaken. In totaal staan er 7 gebouwen met een residentiële bestemming. Buiten het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, staan er 3 appartementsgebouwen met 4 bouw- en woonlagen en 3 eengezinswoningen verderop in de straat, met 1.5 bouwlaag en 1 woonlaag. Alle gebouwen dateren van na 1950. De helft van de gebouwen heeft meer dan 4 woonlagen, maar deze gebouwen omvatten veel meer woningen (vermoedelijk 15 woonegelegenheden) dan de 3 eengezinswoningen.*

*In samenlezing met het uitgesproken stedelijke karakter van het gebied en het hoge gabariet van 4 bovengrondse bouwlagen waarop het perceel aansluit, dient besloten te worden dat de afwijkingsbepalingen van het gewestplan op voorliggend perceel kunnen toegepast worden, maar hier ook ruimtelijk moeten verdedigd worden.*

*Gezien het gebouw aansluit op een gebouw met 4 bouwlagen met plat dak (aan de linkerkant effectief en aan de rechterkant met een toekomstige afwerking van het daaraan palende gebouw), heeft een beperking van het aantal woonlagen tot 2 immers geen enkele ruimtelijke meerwaarde op de voorgestelde invulling met 3 woonlagen. De reeds gebouwde meergezinswoning op het perceel toont dit aan. Aanvankelijk werd een stedenbouwkundige aanvraag ingediend met 4 bouwlagen en een plat dak, op basis van een invulling met een handelsgelijkvloers en 3 bovenliggende woonlagen. Na een ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd het ontwerp aangepast, waarbij de 2 bovenste woonlagen intern herschikt werden tot duplexappartementen, met leefruimten op de 3de verdieping en slaapkamers op de onderliggende verdieping. De herschikking had geen enkele invloed op de gevels, het aantal bouwlagen én het aantal appartementen in het gebouw. Het ruimtelijk effect was*

*met andere woorden nihil, maar omdat het gebouw strikt genomen nu slechts 2 woonlagen meer omvatte, werd het tweede ontwerp aanvaardbaar geacht.*

*In een gebouw met een bruikbare ruimte onder een hellend dak, hebben duplexappartementen waarvan de slaapkamers onder het hellend dak voorzien zijn, ruimtelijk en organisatorisch zin, omdat zo de beschikbare ruime optimaal gebruikt wordt. Dit is anders in een gebouw met volwaardige bouwlagen en een plat dak. De herschikking tot duplexappartementen leidt hier niet tot een beter intern ruimtegebruik (wel integendeel voor wat betreft de circulatieruimte) en het beïnvloedt evenmin het aantal woongelegenheden. Het beperken van het aantal woningen in de rand rond Brussel was nochtans de hoofdreden waarom het aantal woonlagen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse beperkt werd tot 2.*

*f) De verkaveling laat een hoge terreinbezetting toe, hoofdzakelijk als gevolg van de vrij grote bouwdiepten. Toch staan de schaal van de toekomstige bebouwing en de perceelsbezetting in verhouding tot de schaal van de gebouwen en perceelsbezettingsgraad in de onmiddellijke omgeving. Ook de bouwdiepten op de verschillende niveaus zijn ruimtelijk aanvaardbaar.*

*De ondergrondse bouwdiepte tot op de achterste perceelsgrens heeft geen negatieve ruimtelijke impact op de omgeving dankzij het verplicht afwerken van het plat dak met een groene strook. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt gemiddeld 15.00m. Dit overstijgt de normaal aanvaarde bouwdiepte van 12.00m, maar ze kan in deze omgeving aanvaard worden, daar ze vergelijkbaar is met de bouwdiepten van omliggende gebouwen. Door het terugspringen van de bebouwing ten opzichte van de linker aanpalende percelen, blijft de bewoonbaarheid van de aanpalende woningen gegarandeerd.*

*Met betrekking tot de gelijkvloerse bouwdiepte, kunnen de normaal aanvaarde diepten niet toegepast worden op handelsvestigingen of bedrijven. Om functionele redenen worden hiervoor doorgaans grotere bouwdiepten aanvaard. De maximaal voorziene bouwdiepte heeft geen negatieve gevolgen voor de woonkwaliteit van de linker aanpalende en bovenliggende woningen. Het ruime terras en bufferende groenvoorziening geven integendeel een meerwaarde aan de aan de appartementen op de eerste verdieping, zonder de privacy op de aanpalende percelen aan te tasten.*

*g) De verkaveling laat de realisatie van een gebouw toe dat een afwerking vormt van de bestaande aanzet van het straatbeeld en dat past in de stedelijke omgeving. De schaal staat in verhouding tot de omliggende woningen en bedrijfsgebouwen. Het gebouw zal in geen geval de aanpalende gebouwen domineren. De typologie laat een verdere ontwikkeling op het rechter aanpalende perceel toe. Het gebouw integreert zich in de omgeving en houdt voldoende rekening met de draagkracht en de bestaande dichtheid van het woongebied.*

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

- het perceel maakt deel uit van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel. Een verkaveling die de oprichting van een meergezinswoning omvat, ondersteunt het stedelijk gebiedsbeleid;*
- het voorzien van een nevenbestemming als handels-, horecazaak of kantoor, past in de stedelijke en commerciële uitgebouwde omgeving. Het gebied wordt zeer goed ontsloten en sluit aan op het bestaande en nog verder uit te bouwen*

*handelsapparaat;*

- *gezien de helft van het deel van de straat waarvan het perceel deel uitmaakt bestaat uit woningen met 3 of 4 woonlagen, is een verkaveling die de oprichting van een gebouw met 3 woonlagen omvat verantwoord;*
- *de schaal van de toekomstige bebouwing en de perceelsbezetting staan in verhouding tot de schaal van de gebouwen en perceelsbezettingsgraad in de onmiddellijke omgeving. Ook de bouwdiepten op de verschillende niveaus zijn ruimtelijk aanvaardbaar;*
- *de verkaveling laat de realisatie van een gebouw toe dat een afwerking vormt van de bestaande aanzet van het straatbeeld en dat past in de stedelijke omgeving;*
- *het gebouw integreert zich in de omgeving en houdt voldoende rekening met de draagkracht en de bestaande dichtheid van het woongebied.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- *alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water, telefoon, openbare verlichting en riolering vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
  - *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen stipt na te leven;*
- de stedenbouwkundige voorschriften zoals voorgesteld, strikt na te leven. Artikel 2.1.D Verschijningsvorm wordt wel als volgt aangepast: "DAKHELLING: 0° op dakrand, de kroonlijsthoogte mag de bestaande kroonlijsthoogte van het gebouw op lot 2 niet overschrijden."*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 25 juni 2012.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 6 augustus 2012, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO aangeduid als belanghebbende die bij de Raad beroep kan instellen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, artikel 7.4.4, §1



VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Overeenkomstig artikel 8 — bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden — van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het K.B. van 7 maart 1977 gelden voor het bouwen van woningen volgende voorschriften:*

...

*Verder wordt in hetzelfde artikel gepreciseerd dat in de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten van voormelde regel (maximum 2 woonlagen) mag worden afgeweken in volgende gevallen, zonder evenwel ooit 4 woonlagen te mogen overschrijden:*

- in geval van een goedgekeurd BPA (paragraaf 2a van bijzonder voorschrift artikel 8);*
- wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen, in welk geval het maximum aantal woonlagen wordt vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat (paragraaf 2b van bijzonder voorschrift artikel 8).*

*Dergelijk aanvullend stedenbouwkundig voorschrift bezit verordenende kracht op grond van artikel 7.4.4, §1, V.C.R.O.*

3.

*Volgens de toelichting van de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dient het begrip 'woonlaag' van voornoemd artikel 8 te worden geïnterpreteerd als "elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning". Uw Raad is eerder tot eenzelfde betekenis van het begrip "woonlaag" gekomen door terug te grijpen naar de betekenis van het woord in het gewone spraakgebruik (zie Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2011/0016 van 1 maart 2011).*

4.

*De bestreden beslissing overweegt dat de toepassingsvoorwaarden van paragraaf 2b van bijzonder voorschrift artikel 8 van het Gewestplan vervuld zijn en stelt dienaangaande ten onrechte bovenaan pagina 4:*

*"In dit deel van de straat heeft meer dan de helft van het aantal woningen 4 bouwlagen en een plat dak. De bestaande bebouwing voldoet bijgevolg aan de uitzonderingsbepaling zoals voorzien in de aanvullende voorschriften van het gewestplan."*

5.

*In de bijgevoegde plannen is duidelijk zichtbaar dat er meer dan 2 woonlagen worden geconcipieerd door het voorgestelde project, hetgeen ook in de bestreden beslissing niet wordt betwist (het betreft 12 woongelegenheden voorzien, verspreid over drie verdiepingen, derhalve 3 woonlagen).*

*In casu is de bouwplaats niet gelegen in een goedgekeurd BPA (niet toepasselijkheid van paragraaf 2a van bijzonder voorschrift artikel 8) en telt meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen aan dezelfde kant van de straat evenmin meer dan twee woonlagen (niet toepasselijkheid van paragraaf 2a van bijzonder voorschrift artikel 8).*

*Uit hogervermeld citaat uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de Deputatie van Vlaams-Brabant in haar beslissing het begrip "bouwlaag" ten onrechte heeft geassimileerd/verward met het begrip "woonlaag".*

*Daarmee schendt de bestreden beslissing niet enkel artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en artikel 7.4.4, §1, V.C.R.O, maar tevens alle andere in het middel aangehaalde bepalingen. De bestreden beslissing laat met name na op afdoende wijze haar beslissing te motiveren om af te wijken van het beginsel van het maximum van 2 toegelaten woonlagen.*

*Verzoeker legt bovendien luchtfoto's neer (stuk n° 3) waaruit blijkt dat de in casu na 1950 opgetrokken woningen aan dezelfde kant van de straat (de ■■■ tussen de ■■■ en de ■■■) niet voor meer dan de helft twee woonlagen tellen, zodat de bestreden beslissing bovendien enkel met schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel op grond van een verkeerde feitenvinding tot haar beslissing is kunnen komen.*

*De aanpalende appartementsgebouwen zijn volgens het Vlaams Strategisch Gebied Brussel bevestigd in industriegebied en zijn nu komen te liggen in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel. Ze zijn aldus zonevreemd en kunnen niet in aanmerking genomen worden ter motivering van enige afwijking.*

6.

*Tenslotte wijst verzoeker er nog op dat de stedenbouwkundige vergunning in casu de tweede fase uitmaakt van een bouwproject, waarbij de eerste fase betrekking had op de oprichting van een appartementsgebouw op de hoek van de ■■■ en de Gilsonlaan. In het kader van de toenmalige bouwaanvraag voor de eerste fase is het van belang te noteren dat de gemachtigde ambtenaar op 7 maart 2005 een negatief advies uitbracht, onder meer op grond van volgend motief (stuk n° 2):*

*"Het gebouw is in functie van handel en wonen en hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift voor woongebieden. Door het voorzien van een gebouw met 3 woonlagen is het ontwerp niet in overeenstemming met het aanvullend voorschrift van artikel 8 betreffende het Gewestplan Halle Vilvoorde Asse. Dit artikel bepaalt het aantal woonlagen voor het betrokken gebied op maximaal 2."*

*Op dit negatief advies volgde een bespreking tussen de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning voor de eerste fase en de gemachtigde ambtenaar, hetgeen leidde tot een aanpassing van de ingediende bouwaanvraag en bijhorende plannen. Het gewijzigde ontwerp van de eerste fase voorzag met name in duplex-appartementen op de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping, zodat het aantal woonlagen voortaan beperkt werd tot 2 (met name op de 1<sup>ste</sup> verdieping enerzijds en duplex-appartementen op de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping anderzijds) in overeenstemming met het aanvullend voorschrift van artikel 8 betreffende het Gewestplan Halle Vilvoorde Asse.*

*De problematiek van de woonlagen was derhalve perfect gekend door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning (met dezelfde architect) zodat een aanpassing van de aanvraag en de plannen zich ook voor de tweede fase opdroeg.*

*Het eerste middel is bijgevolg gegrond."*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Volgens de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse - Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, moet onder 'woonlaag' worden begrepen: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies).*

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij voorhoudt in haar verzoekschrift, heeft het bestreden besluit wel degelijk een correcte toepassing gemaakt van de begrippen 'woonlaag' en 'bouwlaag'.*

*Fase één van het bouwproject, bestaat uit 4 bouwlagen, waarvan 3 woonlagen.*

*De bestaande bebouwingen gelegen aan dezelfde kant van de [REDACTED] als het betrokken perceel, bevatten duidelijk meer dan twee bouwlagen. Sommige gebouwen gelegen aan de andere kant van de loods die grenst aan het betrokken perceel, bestaan zelfs uit 5 bouwlagen én 5 woonlagen. Deze vaststellingen worden gestaafd door de foto's die zich in het administratief dossier bevinden. Ook in de [REDACTED] bestaan de gebouwen die grenzen aan het gebouw opgetrokken in fase 1, uit meer dan 2 woonlagen.*

*Verzoekende partij stelt dat het ontwerp voor fase 1 werd gewijzigd 'zodat het aantal woonlagen voortaan beperkt werd tot 2 (met name op de eerste verdieping enerzijds en duplex-appartementen op de tweede en derde verdieping anderzijds) in overeenstemming met het aanvullend voorschrift van artikel 8'. Verzoekende partij gaat hierbij echter zelf uit van een foute invulling van het begrip 'woonlaag', nu zoals verzoekende partij zelf zegt, in het in de eerste fase gerealiseerde gebouw, zowel de eerste als de tweede én de derde verdieping als woonlaag moeten worden beschouwd. In dit gebouw bevinden zich dus drie woonlagen en geen twee, zoals verzoekende partij verkeerdelijk voorhoudt.*

*Voorliggend ontwerp is volgens hetzelfde concept opgebouwd als het gebouw gerealiseerd in fase 1, nl. een gelijkvloerse verdieping voorbehouden voor handel met daarboven drie woonlagen.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, voldoet de betrokken aanvraag dus wel degelijk aan de uitzonderingsvoorwaarde voorzien in artikel 8, 2, b).*

*Dat een deel van de appartementsgebouwen gelegen zou zijn in specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel, doet hieraan niets af. Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, stelt enkel dat het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend, in woongebied moet gelegen zijn. Nergens voorziet artikel 8, 2, b) dat voor de toetsing aan de gebouwen die na 1950 zijn opgetrokken, enkel rekening mag worden gehouden met gebouwen die gelegen zijn in woongebied. De betrokken bepaling is duidelijk en behoeft geen interpretatie: "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."*

*Afgezien van het feit dat een duidelijke tekst geen interpretatie behoeft, kan al helemaal geen interpretatie worden aanvaard die een duidelijke bepaling een andere draagwijdte toekent dan diegene die blijkt uit de tekst van die bepaling.*

*Verwerende partij wenst er nog op te wijzen dat hoewel het gebruik van het begrip 'bouwlaag' in de bestreden beslissing misschien tot verwarring leidt, de bestreden beslissing terecht ook rekening houdt met het aantal bouwlagen. Behalve voor het gebouw gerealiseerd in fase één, geldt voor de meeste omliggende gebouwen met woonfunctie immers dat het aantal bouwlagen gelijk is aan het aantal woonlagen.*

*Bovendien dient er op gewezen te worden dat ook het aantal bouwlagen relevant is in het kader van de toepassing van voornoemd artikel 8 en de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, zoals duidelijk blijkt uit de omzendbrief van 19 juni 1991. De omzendbrief stelt terzake:*

*"4) In alle omstandigheden is het aantal bouwlagen afhankelijk van, en wordt het vastgesteld in functie van het eigen karakter van de wijk of van de omgeving. De breedte van de straat, de vloerindex, de stedenbouwkundige aanleg, de harmonie met de omgeving, kortom alle elementen die de goede ruimtelijke ordening en de goede aanleg van de plaats verzekeren zijn bij het vaststellen van de bouwhoogten primordiaal. Uit het afwegen van deze gegevens zal de bouwhoogte bepaald worden."*

*De bestreden beslissing overweegt dat het ook om ruimtelijke redenen wenselijk is dat het gebouw over zijn volledige breedte 4 bouwlagen heeft. De gevraagde kroonlijsthoogte sluit op die manier immers aan de linkerzijde aan op de kroonlijst van de meergezinswoning die werd gebouwd in eerste fase. Ook de daaraan palende gebouwen hebben 4 bouwlagen en een plat dak. Aan de rechterzijde zal de gevraagde kroonlijsthoogte in de toekomst ook verlengd kunnen worden, na invulling van een bedrijfsgebouw tussen het gebouw in kwestie en de meergezinswoning op het daaraan aanpalende perceel. Ook deze gebouwenrij omvat 4 bouwlagen en platte daken.*

*De bestreden beslissing is bijgevolg geenszins strijdig met voornoemd artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.*

*...*

*Uit de feiten eigen aan voorliggend dossier blijkt duidelijk dat de woningen of appartementsgebouwen aan de straatkant van de vergunde werken meer dan twee woonlagen omvatten.*

*De omzendbrief van 19 juni 1991 stelt in punt 7) dat wanneer in de onmiddellijke omgeving reeds appartementsgebouwen bestaan, nog moeilijk op basis van redelijke en ernstige argumenten kan geweigerd worden deze bebouwingswijze verder te zetten. Hoewel punt 7) van de omzendbrief betrekking heeft op de vroegere randfederatie Halle, stelt de omzendbrief uitdrukkelijk dat deze stelregels ook gelden buiten het gebied van de randfederatie.*

*Gelet op de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, waardoor bovendien zoals aangetoond, is voldaan aan de uitzonderingsbepaling vervat in artikel 8, 2, b), zou het manifest onredelijk zijn om vol te houden dat de betrokken werken niet mogen vergund worden omdat zij te veel woon- of bouwlagen zou omvatten.*

*Bovendien sluit het geplande gebouw naadloos aan bij het gebouw dat reeds werd gerealiseerd (en dus vergund) in fase 1. Ook ten aanzien van de overige gebouwen aan dezelfde straatkant valt het geplande gebouw niet uit de toon en zeker niet wat het aantal woon-/bouwlagen betreft.*

*De deputatie heeft een redelijke afweging gemaakt tussen de betrokken belangen. De juridische en feitelijke motieven zijn wel degelijk pertinent en ze kunnen de beslissing*

verantwoorden. Er is wel degelijk een redelijke verhouding tussen de motieven en de te nemen beslissing. De bestreden beslissing is in wezen redelijk. De deputatie schendt de haar toegekende beleidsvrijheid niet.

...

De deputatie is allerm minst lichtzinnig geweest in haar beoordeling van de feiten. Zij beschikte over alle gegevens noodzakelijk om met kennis van zaken tot de bestreden beslissing te komen.

Nu zoals eerder aangetoond tevens blijkt dat de deputatie de gegevens zorgvuldig heeft beoordeeld en afgewogen en op grond hiervan in alle redelijkheid tot haar beslissing is gekomen, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel niet.

Het middel dient als ongegrond te worden afgewezen.

...

De tussenk omende partij stelt:

“ ...

De betrokken verkavelingsaanvraag heeft betrekking op de oprichting van een appartementsgebouw bestaande uit vier bouwlagen: een handelsruimte op het gelijkvloers en daarboven 3 bouwlagen bestemd voor bewoning. De aanvraag telt dus **3 woonlagen**.

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, kan de uitzonderingsbepaling voorzien in artikel 8.2.b) van het KB van 7 maart 1977 **wel degelijk toegepast worden op het aanvraagterrein** zodat er meer dan twee woonlagen toelaatbaar zijn (en maximaal 4 woonlagen):

#### **a) BEGRIJ “WOONLAAG”**

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat de GSA in zijn verzoekschrift **eenvoudigweg beweert dat niet meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen** telt en dat het begrip woonlaag niet mag verward worden met het begrip woonlaag”.

In tegenstelling tot wat de GSA beweert, kan de **uitzonderingsbepaling** voorzien in artikel 8.2.b) van het KB van 7 maart 1977 wel degelijk toegepast worden op het aanvraagterrein zodat er **meer dan twee woonlagen toelaatbaar** zijn (en maximaal 4 woonlagen).

In de omzendbrief van 19 juni 1991 i.v.m. artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, bevat expliciet volgende definitie van het begrip “woonlaag”:

**“Het begrip “woonlaag” dient met betrekking tot de toepassing van het artikel 8 in zijn huidige context gesitueerd te worden. Het dient in het vervolg als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies).”**

Ook volgens vaste rechtspraak van de Raad van State ‘is een woonlaag in zijn spraakgebruikelijke betekenis een bouwlaag die **geheel of gedeeltelijk** bestemd is voor bewoning’. Indien bv. op de zolderverdieping **enkel slaapkamers en een badkamer** voorzien worden, moet ook deze bouwlaag volgens de Raad beschouwd worden als een **woonlaag**. Een bouwlaag met alleen slaapkamers is dus ook een woonlaag.

Deze definitie werd recent ook bevestigd door uw Raad.

**b) ER WORDT VOLDAAN AAN DE VOORWAARDEN VERVAT IN ARTIKEL 8**

Hierna zal uitvoerig worden aangetoond dat van de aanvraag voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 8.2.b) van het KB van 7 maart 1977, zodat toepassing kan worden gemaakt van deze uitzonderingsbepaling.

Meer precies wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

**1) Meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen telt meer dan 2 woonlagen**

De uitzonderingsbepaling vervat in artikel 8.2.b) kan enkel worden toegepast “wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen”.

Het betrokken lot 1 is gelegen aan de [REDACTED]. Uit onderstaand overzicht, opgesteld door de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Drogenbos, blijkt dat alle woningen aan de [REDACTED] dateren van na 1950. **De overgrote meerderheid van deze woningen (8 van de 9) tellen minstens 3 woonlagen (stuk 9).**

...

Het bovenstaande blijkt ook duidelijk uit onderstaande luchtfoto van de [REDACTED].

...

**Meer dan de helft van de woningen aan de [REDACTED], die allen werden opgericht na 1950, tellen dus meer dan twee woonlagen.**

**2) Alle omringende woningen tellen minstens 3 woonlagen**

Artikel 8.2.b) bepaalt verder dat “het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.”

Aan de [REDACTED] wordt het betrokken terrein (lot 1) omgeven door volgende woningen:

- het **nieuwe appartementsgebouw** links van het aanvraagterrein (**lot 2**) bestaat uit **3 woonlagen**. De bovenverdieping van de duplexappartementen moet, in tegenstelling tot de bewering van de verzoekende partij en van de gemachtigde ambtenaar in het kader van zijn advies van 7 maart 2005, ook als een extra ‘woonlaag’ beschouwd worden. **Op de vierde (bovenste) bouwlaag bevinden zich alle livings en keukens** (en geen slaapkamers), waarvan 1 appartement uitzicht heeft op de achterliggende tuinen (stuk 11). De bovenste bouwlaag van het aanpalende gebouw is dus **onmiskenbaar een “woonlaag”**. Het is niet omdat het om een duplex appartement gaat dat de bovenverdieping van dit appartement niet als een extra woonlaag moet beschouwd worden. Deze ‘laag’ wordt immers minstens gedeeltelijk bestemd tot bewoning door de aanwezigheid op deze laag van slaapkamers en badkamers. Een bouwlaag waarin slaapkamers en badkamers voorzien worden moet overeenkomstig de geciteerde rechtspraak van de Raad van State en van uw Raad ook als een woonlaag beschouwd worden.

In een zeer recent arrest van 23 oktober 2012 heeft uw Raad bovendien expliciet bevestigd dat een duplexappartement bestaat uit twee verschillende woonlagen.

Het linkeraanpalende appartementsgebouw bestaat dus duidelijk uit 3 woonlagen.

- het gebouw rechts van het aanvraagterrein is een bedrijfsgebouw en dus geen 'omringende woning' zodat dit gebouw niet relevant is bij de bepaling van het toegestaan aantal woonlagen;
- de **drie meergezinswoningen** rechts van het bedrijfsgebouw werden ook na 1950 opgetrokken en tellen ook **minimaal 3 woonlagen**:
  - nr. 383: 4 bouwlagen, 4 woonlagen
  - nr. 385: 4 bouwlagen, 3 woonlagen
  - nr. 387: 5 bouwlagen, 5 woonlagen
- Naast deze drie appartementsgebouwen bevindt er zich een bedrijfsgebouw.

Concreet dient vastgesteld dat de '**omringende woningen aan dezelfde kant van de straat - de ■■■**' - over minstens **3 woonlagen** beschikken (zie luchtfoto hieronder). De overweging dat in het betrokken gedeelte van de straat meer dan de helft van het aantal woningen 4 bouwlagen en een plat dak heeft, is correct.

...

In dit kader moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij ten onrechte beweert dat de aanpalende appartementsgebouwen niet in aanmerking kunnen genomen worden, nu deze appartementsgebouwen zonevreemd zouden zijn (gelegen in industriegebied).

Deze bewering is manifest foutief.

**Artikel 8 bepaalt nergens dat er bij de toetsing van de omliggende woningen uitsluitend rekening mag worden gehouden met de gebouwen die gelegen zijn in een woongebied.** Artikel 8.2.b) is op dat vlak duidelijk: dat "het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat." Het vermeende zonevreemde karakter van de omliggende woningen doet dan ook geen enkele afbreuk aan de vaststelling de omringende woningen aan de ■■■ over minstens **3 woonlagen** beschikken.

**De deputatie heeft m.b.t. de verkavelingsaanvraag van de heer DANG dan ook terecht geoordeeld dat de aanvraag "voldoet aan de uitzonderingsbepaling zoals voorzien in de aanvullende voorschriften van het gewestplan". Ook de gemeente is terecht deze mening toegedaan.**

Overigens valt het betrokken bouwterrein van de tussenkomende partij volgens de Omzendbrief "verhoging van het aantal bouwlagen in de niet-herstemde woongebieden van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel" **binnen de gebieden die voor een verhoging van het aantal bouwlagen in aanmerking komen.**

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar druist derhalve in tegen de interpretatie en beleidslijnen van zijn eigen minister.

...

Ten overvloede wenst de tussenkomende partij er op te wijzen dat **ook alle omringende woningen aan de ■■■ minstens 3 woonlagen tellen.**

...

**Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat alle omringende woningen minstens 3 woonlagen tellen. Er kan dus toepassing gemaakt worden van de uitzonderingsbepaling voorzien in artikel 8.2.b) van het KB van 7 maart 1977.**

***De visie van de GSA dat minder dan de helft van de bestaande woningen meer dan twee bouwlagen telt, is manifest verkeerd en miskent de vaste rechtspraak aangaande het begrip “woonlaag”.***

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

*Standpunt van de verwerende partij en weerlegging*

*Verweerster erkent uitdrukkelijk dat het gebouw dat men wenst op te richten minstens bestaat uit 3 woonlagen.*

*Verweerster kon dus enkel tot vergunning overgaan indien wordt aangetoond dat de afwijkingsvoorschriften van paragraaf 2b van bijzonder voorschrift artikel 8 van toepassing zijn, met name dat de straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen.*

*Verweerster laat na dit aan te tonen, zodat de bestreden beslissing faalt naar recht.*

*Uiteraard kan er geen rekening gehouden worden met zonevrije gebouwen in de omgeving, zo niet zouden onregelmatige gebouwen de basis kunnen vormen voor de toepassing van een restrictief te interpreteren uitzonderingsbepaling.*

*Standpunt van de tussenkommende partij en weerlegging*

*Ook de tussenkommende partij gaat uit van zonevrije woning om de toepasbaarheid van de uitzonderingsbepaling te verantwoorden.*

*Verzoekster kan enkel herhalen dat er geen rekening kan gehouden worden met zonevrije gebouwen in de omgeving, zo niet zouden onregelmatige gebouwen de basis kunnen vormen voor de toepassing van een restrictief te interpreteren uitzonderingsbepaling.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is 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 vloergrond 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.*

*...*

Uit deze bepaling blijkt dat er bij het bepalen van het aantal bouwlagen een onderscheid wordt gemaakt tussen gronden die al dan niet gelegen zijn in de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde is gelegen buiten de “in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle”. In die gebieden 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 bovendien een maximum van vier woonlagen.

Het wordt evenmin betwist dat het aangevraagde meer dan twee woonlagen telt, zodat de verwerende partij diende na te gaan of het aangevraagde voldoet aan één van de twee aangehaalde voorwaarden tot afwijking van het voorschrift van “ten hoogste twee woonlagen”.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het aangevraagde voorziet in een kavel voor het oprichten van een meergezinswoning met vier bovengrondse bouwlagen, waarvan een gelijkvloerse laag “als een met het wonen verenigbare nevenbestemming en daarboven drie woonlagen”, en dat het perceel niet gelegen is binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle.

Vervolgens overweegt de verwerende partij dat er in “dit deel van de straat” in totaal 7 gebouwen staan met residentiële bestemming, waarvan 3 appartementsgebouwen met 4 bouw- en woonlagen en 3 eengezinswoningen met 1,5 bouwlaag en 1 woonlaag, dat alle gebouwen dateren van na 1950, dat de helft van de gebouwen meer dan 4 woonlagen hebben, maar dat deze gebouwen veel meer woningen (vermoedelijk 15 woongelegenheden) omvatten dan de 3 eengezinswoningen.

Vervolgens stelt de verwerende partij dat het gebouw aansluit op een gebouw met 4 bouwlagen, dat in de oorspronkelijke aanvraag voor dit gebouw werd voorzien in een handelsgelijkvloers met 3 bovenliggende woonlagen en dat – na ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar - de twee bovenste woonlagen intern werden herschikt tot duplexappartementen, hetgeen geen invloed had op het aantal bouwlagen, noch op het aantal appartementen.

3.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij in haar middel uitgaat van motieven die echter niet de motieven zijn van de bestreden beslissing, maar van een eerdere vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 19 mei 2011 na een aanvraag van de tussenkomenende partij tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Zoals vermeld onder de feiten uiteenzetting is deze beslissing door de Raad vernietigd. De motieven van de bestreden beslissing verschillen essentieel van de motieven van vermelde vergunningsbeslissing van 19 mei 2011, zodat het middel van de verzoekende partij, voor zover ze verwijst naar de motieven van de vergunningsbeslissing van 19 mei 2011, alleszins feitelijke grondslag mist.

In de mate dat de kritiek van de verzoekende partij betrokken zou kunnen worden op de motieven van de bestreden beslissing, moet het volgende worden vastgesteld.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt, anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt, niet dat de verwerende partij het begrip “woonlaag” assimileert/verwart met het begrip “bouwlaag”, maar integendeel een onderscheid maakt tussen beide begrippen.

Tegenover de algemene bewering van de verzoekende partij dat de na 1950 opgetrokken woningen aan dezelfde straat niet voor meer dan de helft twee woonlagen tellen, waarbij wordt verwezen naar een luchtfoto, staan in de overwegingen van de bestreden beslissing de concrete gegevens over het aantal residentiële woningen en de bouw- en woonlagen ervan, die de verzoekende partij niet in haar kritiek betreft. Er dient derhalve te worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat de bestreden beslissing gestoeld zou zijn op een “verkeerde feitenvinding” en genomen met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook het standpunt van de verzoekende partij dat “de aanpalende appartementsgebouwen” zonevreedend zouden zijn en niet in aanmerking kunnen worden genomen “ter motivering van enige afwijking”, kan niet worden gevolgd. Het zonevreedend zijn van de door de verzoekende partij geïsoleerde gebouwen – los van de vraag welke gebouwen de verzoekende partij precies bedoelt - betekent niet dat deze gebouwen niet in aanmerking genomen mogen worden bij de toetsing van de aanvraag aan de aanvullende voorschriften van het gewestplan. Een zonevreedende woning blijft immers nog steeds een woning.

Ten slotte is de verwijzing van de verzoekende partij naar “de problematiek van de woonlagen” voor de naastliggende en reeds vergunde meergezinswoning, niet van aard om tot de conclusie te komen dat de bestreden beslissing geïnterveerd zou zijn.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de door haar aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het eerste middel is ongegrond.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna “het Inrichtingsbesluit”), artikel 4.3.1, §1, b) en artikel 4.3.1, §2 VCRO en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

2.

*Verzoeker wijst erop dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in casu uitgaat van een quasi volledige bebouwing van het betrokken perceel, waarbij dit project een imposant gabarit vertoont in het straatbeeld. Zowel de gelijkvloerse verdieping als de bovenliggende verdiepingen vertonen een overdreven bouwdiepte (ondergronds tot op de achterste perceelsgrens en op de verdiepingen gemiddeld 15 meter, met uitsprongen die nog groter zijn), daar waar —zoals de bestreden beslissing zelf aangeeft— een bouwdiepte van 12 meter op de verdiepingen als normaal aanvaardbaar wordt beschouwd in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Zulks is des te meer het geval rekening houdend met de beperkte grootte van het perceel en de reeds aanwezige omliggende bebouwing. Daarenboven zal de grote bouwdiepte met terrassen onvermijdelijk een grote inkijk tot gevolg hebben op de achterliggende tuinzone.*

*Wat het gelijkvloers betreft is de afstand tot de achterste perceelsgrens en de tuinzone kennelijk te beperkt, hetgeen eveneens dient gesteld te worden betreffende de afstand (aan de linkerkant) tot de achtergevel van de zijdelings aangrenzende gebouwen.*

*Door de stedenbouwkundige aanvraag bestaanbaar te achten met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, schendt de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen.*

“ ...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*De deputatie is zich bewust dat de voorgestelde bouwdiepten groter zijn dan wat algemeen aanvaard wordt voor woningen.*

*Doch zij overweegt dat de bouwdiepten van de omliggende gebouwen vergelijkbaar zijn met de in casu voorgestelde bouwdiepten. Ook de schaal van het gebouw en de perceelsbezetting zijn in verhouding tot de schaal van de omliggende gebouwen en de perceelsbezettingsgraad in de onmiddellijke omgeving. De bouwdichtheid is m.a.w. in lijn met de heersende bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving.*

*De vergunde bouwwerken voorzien dat de gelijkvloerse verdieping wordt voorbehouden voor winkelruimtes. Dit is verenigbaar met de planologische bestemming, te meer daar het perceel grenst aan een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO.*

*De deputatie stelt dat nu de gelijkvloerse verdieping is voorbehouden voor winkelruimtes, de gangbare bouwdiepten voor woningen niet zonder meer kunnen worden toegepast op de in casu vergunde werken. Om functionele redenen worden voor handelsruimten doorgaans grotere bouwdiepten aanvaard.*

*Daarenboven hebben de voorgestelde bouwdiepten geen negatieve ruimtelijke impact. De ondergrondse bouwdiepte loopt weliswaar tot op de achterste perceelsgrens maar dankzij het afwerken van het plat dak met een groene strook, heeft zij geen negatieve impact op de omgeving en is zij aanvaardbaar. Ook de gevraagde bouwdiepten op de gelijkvloerse en hogere verdiepingen hebben geen negatieve gevolgen voor de woonkwaliteit van de linker en bovenliggende woningen. Dit blijkt ook het feit dat door de omwonenden geen bezwaar werd ingediend bij het openbaar onderzoek.*

*Door het terugspringen van de bebouwing ten opzichte van de linker aanpalende percelen, blijft de bewoonbaarheid van de aanpalende woningen gegarandeerd. Het ruime terras en bufferende groenvoorziening geven bovendien een meerwaarde aan de appartementen op de eerste verdieping, zonder de privacy op het aanpalende perceel aan te tasten.*

*Gelet op voorgaande, komt de deputatie terecht tot het oordeel dat de vergunde werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, is de deputatie uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens die zij correct heeft beoordeeld en op grond waarvan zij in alle redelijkheid tot een besluit is gekomen over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De bestreden beslissing is bovendien slechts onrechtmatig voor zover de deputatie op evidente wijze een onredelijk gebruik heeft gemaakt van de haar toegekende beoordelingsvrijheid en de bestreden beslissing manifest onredelijk is.*

*Gelet op voorgaande staat echter vast dat de deputatie bij haar beoordeling kennis van zaken had van de in de omgeving bestaande toestand, dat zij deze gegevens correct en zorgvuldig heeft beoordeeld, dat zij een redelijke afweging heeft gemaakt van de in het geding zijnde belangen en dat zij op grond hiervan in alle redelijkheid tot het besluit is gekomen dat de voorgestelde werken vergunbaar zijn.*

*De deputatie is allerminst lichtzinnig geweest in haar beoordeling van de feiten.*

*De in de bestreden beslissing vermelde juridische en feitelijke motieven zijn pertinent en draagkrachtig. Ze verantwoorden de bestreden beslissing.*

*Noch het redelijkheidsbeginsel, noch het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden.*

*Het tweede middel dient als ongegrond te worden afgewezen.*

*...*

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Concreet dient vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid, de deputatie, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, specifiek de voorziene **terreinbezetting** en de **bouwdieptes** heeft onderzocht. Uit de overwegingen van de deputatie blijkt dat zij, gelet op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, de voorziene bouwdieptes (en dus de terreinbezetting) aanvaardbaar acht:

...

Deze uitvoerige motivatie **verantwoordt afdoende de voorziene bouwdiepte**. Door de verzoekende partij wordt niet aangetoond dat de vergunningsverlenende overheid is uitgegaan van foutieve veronderstellingen of dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn.

Verder wenst de tussenkommende partij te benadrukken dat het betrokken bouwterrein gelegen is **in een stedelijke omgeving met een hoge bouwdensiteit**. Het terrein wordt daarbij in hoofdzaak omgeven door grootschalige meergezinswoningen.

Wat betreft de bouwdiepte van de voorziene meergezinswoning, komt enkel het gelijkvloers (waar een handelsruimte wordt voorzien) op 5 m van de achterste perceelgrens. De 3 bovenste bouwlagen (waar appartementen worden voorzien) zullen daarentegen **op een afstand van minstens 13 m van de achterste perceelgrens zijn gelegen**.

Dergelijke bezettingsgraad is verenigbaar met de bestaande bebouwing in de omgeving. Uit onderstaande luchtfoto blijkt duidelijk dat **de aanpalende percelen een zeer hoge bezettingsgraad hebben, waarbij de meeste gebouwen tot tegen de perceelgrens werden opgericht!**

...

De voorziene bezettingsgraad zal dan ook geenszins leiden tot een schaalbreuk met de onmiddellijke omgeving.

Het project voorziet ook **voldoende ruime afstanden t.o.v. de bebouwing aan de [REDACTED]**. Er wordt een **3 m bouwvrije zijstrook** gerespecteerd. Aan de voorzijde van het perceel, langs de [REDACTED], zal er worden aangesloten op de wachtgevel van de bestaande meergezinswoning op lot 2.

Ook het college van burgemeester en schepenen van Drogenbos meent dat het voorziene project vergunbaar is, gelet op de reeds bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving:

...

Overigens geeft de goedgekeurde wachtgevel van fase 1 ook duidelijk aan dat het de bedoeling is om dezelfde hoogte (4 bouwlagen) aan te houden.

**De motieven opgenomen in de bestreden beslissing verantwoorden de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont niet aan dat het standpunt van de deputatie foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.**

Het tweede middel is ongegrond.

“ ...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

*Zowel verwerende partij als de tussenkomende partij erkennen dat de bouwdiepte abnormaal is.*

*Verzoeker wijst erop dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in casu uitgaat van een quasi volledige bebouwing van het betrokken perceel, waarbij dit project een imposant gabarit vertoont in het straatbeeld. Zowel de gelijkvloerse verdieping als de bovenliggende verdiepingen vertonen een overdreven bouwdiepte (ondergronds tot op de achterste perceelsgrens en op de verdiepingen gemiddeld 15 meter, met uitsprongen die nog groter zijn), daar waar –zoals de bestreden beslissing zelf aangeeft- een bouwdiepte van 12 meter op de verdiepingen als normaal aanvaardbaar wordt beschouwd in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Zulks is des te meer het geval rekening houdend met de beperkte grootte van het perceel en de reeds aanwezige omliggende bebouwing. Daarenboven zal de grote bouwdiepte met terrassen onvermijdelijk een grote inkijk tot gevolg hebben op de achterliggende tuinzone.*

*Wat het gelijkvloers betreft is de afstand tot de achterste perceelsgrens en de tuinzone kennelijk te beperkt, hetgeen eveneens dient gesteld te worden betreffende de afstand (aan de linkerzijde) tot de achtergevel van de zijdelings aangrenzende gebouwen. Verwerende partij is niet in redelijkheid tot een dergelijke beslissing kunnen komen.*

*Het tweede middel is bijgevolg gegrond.*

“ ...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

“ ...

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

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

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

“ ...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient 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 wettigheidstoezicht 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 zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij voert aan dat het aangevraagde een quasi volledige bebouwing impliceert van het betrokken perceel, dat het project een imposant gabarit heeft, dat zowel de gelijkvloerse als de bovenliggende verdiepingen een overdreven bouwdiepte hebben, dat de grote bouwdiepte een grote inkijk tot gevolg heeft op de achterliggende tuinzone en dat de afstand tot de achterste perceelsgrens, de afstand tot de achtergevel van de links aanpalende gebouwen en de tuinzone te beperkt zijn.

3.

In de bestreden beslissing wordt onder meer overwogen dat de schaal en de perceelsbezetting van de toekomstige bebouwing in verhouding staat tot de schaal van de gebouwen en perceelsbezettingsgraad in de onmiddellijke omgeving, dat de bouwdiepte op de verdiepingen gemiddeld 15 meter bedraagt, dat dit in deze omgeving aanvaard kan worden daar ze vergelijkbaar is met de bouwdiepten van de omliggende gebouwen, dat door het terugspringen van de bebouwing ten opzichte van de linker aanpalende percelen de bewoonbaarheid van de aanpalende woningen gegarandeerd, dat met betrekking tot de gelijkvloerse bouwdiepte de normaal aanvaarde diepten niet toegepast kunnen worden op handelsvestigingen of bedrijven, dat om functionele redenen hiervoor doorgaans grotere bouwdiepten worden aanvaard, dat de maximaal voorziene bouwdiepte geen negatieve gevolgen heeft voor de woonkwaliteit van de linker aanpalende en bovenliggende woningen, dat het ruime terras en bufferende groenvoorziening integendeel een meerwaarde geven aan de appartementen op de eerste verdieping, zonder de privacy op de aanpalende percelen aan te tasten.

De verwerende partij komt vervolgens tot de conclusie dat de verkaveling de realisatie toelaat van een gebouw dat een afwerking vormt van de bestaande aanzet van het straatbeeld en past in de stedelijke omgeving, dat de schaal in verhouding staat tot de omliggende woningen en bedrijfsgebouwen, dat het gebouw in geen geval de aanpalende gebouwen zal domineren, dat de typologie een verdere ontwikkeling toelaat op het rechter aanpalende perceel en dat het gebouw zich integreert in de omgeving en voldoende rekening houdt met de draagkracht en de bestaande dichtheid van het woongebied.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij bijzondere aandacht heeft besteed aan de perceelsbezetting, de schaal en de bouwdiepten van het aangevraagde. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing duidelijk en op afdoende wijze waarom het aangevraagde aanvaardbaar wordt geacht, waarbij de aanpalende woningen bij de beoordeling worden betrokken.

Onder het tweede middel geeft de verzoekende partij weliswaar haar eigen visie op een goede ruimtelijke ordening voor het bouwperceel, doch ze betreft de motieven van de bestreden beslissing niet bij haar kritiek. De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de visie van de verwerende partij, zoals uitgedrukt in de bestreden beslissing, onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad, brengt de verzoekende partij alleszins geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft

overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. Tegenover het algemeen betoog van de verzoekende partij staat een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, waarvan de onwettigheid niet wordt aangetoond.

4.

Het tweede middel is ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. Er zijn geen kosten van het beroep, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 3 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ