

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0016 van 1 maart 2011  
in de zaak 2010/0433/A/2/0392

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn BUTENAERTS  
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de nv [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Leonce ERALY  
kantoor houdende te 3150 Haacht, Provinciesteenweg 11

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 10 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij, namens de vergunningaanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 9 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het renoveren en herbestemmen van een mouterij naar een gebouw voor kantoor en meerdere woningen.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 februari 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karima EL MOUZGHIBATI die loco Stijn BUTENAERTS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Danny SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Leonce ERALY die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] vraagt met een op 9 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen namens de vergunningaanvrager [REDACTED].

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 6 juli 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Met dezelfde beschikking werd de verzoekende partij in tussenkomst overeenkomstig artikel 4.8.11 VCRO verzocht een schriftelijke machtiging van haar cliënt bij te brengen.

De Raad stelt vast dat de verzoeker tot tussenkomst heeft voldaan aan deze voorwaarde door neerlegging van deze machtiging tot vertegenwoordiging ter openbare terechtzitting van 22 februari 2011. Nu ter openbare terechtzitting de vergunninghouder, de nv [REDACTED], eveneens vertegenwoordigd wordt door een juridische raadsman en blijkt dat de vergunninghouder haar maatschappelijke zetel in België heeft, is het niet meer noodzakelijk om aan de technische raadsman, zijnde architect [REDACTED], tussenkomst te verlenen in de hangende procedure aangezien deze geen eigen persoonlijk belang kan aantonen. Enkel de nv [REDACTED], zijnde de vergunninghouder kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

#### IV. FEITEN

Op 5 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient [REDACTED] namens [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van Dilbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het renoveren en herbestemmen van een mouterij naar een gebouw voor kantoor en meerdere woningen”*. Op het aanvraagformulier staat vermeld dat de stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd voor het verbouwen van een brouwerij tot wooneenheden.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari 2009 tot en met 3 maart 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van een buurtbewoner.

De wegbeheerder brengt op 11 februari 2009 een gunstig advies uit.

De Intercommunale maatschappij voor distributie van elektriciteit en aardgas brengt op 24 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De bevoegde brandweerdienst brengt op 30 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 10 september 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek het volgende standpunt in:

“ ...

*Beknopte beschrijving van de aanvraag*

- *Het project heeft betrekking op het verbouwen en herbestemmen van een voormalige mouterij tot een meergezinswoning.*

*Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg*

- *Het terrein is volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter*  
(...)

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project*

- *De aanvraag betreft het verbouwen en herbestemmen van een mouterij (deel uitmakend van de voormalige brouwerij gesitueerd op de hoek van de [REDACTED] met de [REDACTED]). In het gebouw worden er 8 woonentiteiten en 1 kantoorruimte ingericht. Op de gelijkvloerse verdieping worden er parkeerruimtes voorzien. Het hoofdvolume van het gebouw blijft ongewijzigd. Om het gebouw bewoonbaar te maken zijn o.a. volgende werken gepland: het bouwen van een stalen lift aan de buitenzijde van het gebouw, het wijzigen van de indeling van de binnenruimten, het wijzigen van de hoogte van sommige vloerplaten, het vergroten van raamopeningen, het plaatsen van stalen terrassen, het gedeeltelijk openbreken van het dak en de vloerplaat van de 2e verdieping voor het creëren van een patio met galskoepel en het grondig verbouwen van de aanbouwen.*

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

- *Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen*
- *Het project zorgt voor een kwalitatieve invulling van een bestaand, buiten gebruik gekomen industrieel gebouw. Door de realisatie van het project zal de omgeving in belangrijke mate worden verfraaid en gehervalueerd.*
- *De bestemming wonen en de nevenfunctie kantoor (met oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>) passen in de omgeving.*
- *Het gebouw wordt voornamelijk verbouwd binnen het bestaande volume. Het industriële karakter blijft behouden.*
- *Het ingediende project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

#### *Algemene conclusie*

- *Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord mits naleving van de gestelde voorwaarden.*

*(...)*

#### *Advies:*

**GUNSTIG**

#### *Voorwaarden:*

- *Er dient rekening te worden gehouden met het brandweerverslag d.d. 30/04/2009 en het advies van Iverlek d.d. 24/03/2009.*
- *De aanvang en het einde van de bouwwerken moeten gemeld worden bij de dienst Ruimtelijke Ordening zodat de uitvoering volgens de goedgekeurde plannen en de naleving van de voorwaarden kunnen gecontroleerd worden.*
- *De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten en het hergebruik van hemelwater worden nageleefd.*
- *De aansluiting aan de openbare riolering moet uitgevoerd worden volgens het gemeentelijk algemeen reglement van 25 november 2008 inzake rioolaansluiting door de TMVW. De bouwheer meldt de uitvoering van werken aan de TMVW.*
- *De vergunning heeft slechts betrekking op de aangevraagde werken.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 oktober 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

*“..."*

#### **BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

*Het ingediende project is gelegen op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van bebouwing met zowel eengezinswoningen in open als in gesloten verband, een handelszaak en het wooncomplex dat voorzien is in de brouwerij [REDACTED]. Op het bovenvermelde perceel staan de gebouwen van de voormalige mouterij behorende bij de brouwerij aan de overzijde van de [REDACTED]. Het project betreft het verbouwen en herbestemmen van een deel van het gebouwencomplex tot 8 woonentiteiten en 1 kantoorruimte. Het gebouw staat ingeplant tot op de rooilijn van zowel de [REDACTED] al de [REDACTED] en heeft een variërend gabarit met een maximale kroonlijsthoogte*

van 15,81 m ten opzichte van het straatpeil van de [REDACTED]. De verbouwing vindt voor een groot stuk binnen het bestaande volume plaats. Het dak wordt echter gedeeltelijk verhoogd en/of platgetrokken; er worden geveluitbouwen en aanhangende terrassen voorzien en er wordt buiten het volume een liftkoker geplaatst. De overwegend gesloten gevels worden opengetrokken door raamopeningen. De westelijke en noordelijke gevel veranderen in grote mate van uitzicht door de voorziene ingrepen.

Het ingediende project voorziet op de gelijkvloerse verdieping parkeerplaatsen en berguimtes.

In de twee aanpalende lagere volumes worden op de gelijkvloerse verdieping de woonvertrekken van 2 duplexappartementen voorzien. De vloerplas van deze appartementen ligt circa 1,45m lager dan de rest van de gelijkvloerse verdieping. Het dak van dit lagere volume wordt plat getrokken waardoor op de eerste verdieping de slaapruimtes en badkamer kunnen voorzien worden. Duplex 1 heeft een vloeroppervlakte van circa 55m<sup>2</sup>, verdeeld over beide verdiepingen.

In het hoofdvolume worden op de eerste verdieping een kantoorruimte en 2 appartementen voorzien. Om licht in alle woonvertrekken te krijgen wordt in het midden van het gebouw een patio voorzien. Op de tweede verdieping worden een appartement en de leefruimtes van twee duplexappartementen voorzien. Ter hoogte van de patio is hier een overloop van 1 m die toegang verschaft aan de wooneenheden. Op de derde verdieping bevinden zich de slaapruimtes horende bij de onderliggende duplexen en een penthouse.

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het ingediende project is niet in overeenstemming met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, namelijk dat maximaal twee woonlagen zijn toegestaan. Om het aantal woonlagen te bepalen moet het project immers in zijn geheel worden beschouwd. In zijn bijgevoegde snedes is dan ook zichtbaar dat er meer dan twee woonlagen worden geconcipeerd. In het project worden de aanpalende gebouwen op de site niet betrokken. Deze gebouwen zijn van een recentere datum maar behoren eveneens tot de voormalige mouterij. De aanvraag is onduidelijk over wat met deze gebouwen zal gebeuren. Door deze gebouwen te behouden blijft de gemeenschappelijke gevel volledig gesloten. Het ingediende project voorziet een grote woningdichtheid op het perceel. Er worden acht eenheden voorzien op een perceel met een oppervlakte van ca. 6,8 are. Dit wil zeggen dat er ca. 117 woningen per hectare worden voorzien. Gelet op het landelijke karakter van de omgeving wordt de draagkracht van het perceel overschreden door het voorziene project. Door het optrekken van het dak en het voorzien van geveluitbouwen wordt de nuttige ruimte van het gebouw vergroot waardoor er meer wooneenheden mogelijk zijn. Ten slotte worden de gevels zodanig gewijzigd waardoor het oorspronkelijke karakter van het gebouw grotendeels verdwijnt. Het ingediende project integreert zich onvoldoende in zijn omgeving en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijk ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek weigert op 9 november 2009 op basis van het vermelde negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de vergunningaanvrager middels overname van de motieven van het negatieve advies.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 8 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de partijen te hebben gehoord op 18 maart 2010, beslist de verwerende partij op 18 maart 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- er dient rekening te worden gehouden met het brandweerverslag van 30 april 2009 en het advies van Iverlek van 24 maart 2009
- de aanvang en het einde van de bouwwerken moeten gemeld worden bij de dienst Ruimtelijke Ordening, zodat de uitvoering volgens de goedgekeurde plannen en de naleving van de voorwaarden kunnen gecontroleerd worden
- de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten en het hergebruik van hemelwater moeten worden nageleefd
- de aansluiting aan de openbare riolering moet uitgevoerd worden volgens het gemeentelijk algemeen reglement van 25 november 2008, inzake rioolaansluiting door de TMVW. De bouwheer meldt de uitvoering van werken aan de TMVW.

De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag heeft betrekking op de buiten gebruik gekomen gebouwen van een mouterij, gelegen aan het kruispunt van de [REDACTED] en de [REDACTED], en behorend tot de geuzebrouwerij [REDACTED] aan de overzijde van de [REDACTED].*

*Het project betreft het verbouwen en het herbestemmen van een deel van een gebouwencomplex tot meergezinswoning en een kantoorruimte; in het totaal worden er 8 wooneenheden gecreëerd. Het gebouwencomplex is samengesteld uit een hoofdvolume, bestaande uit twee vierlaagse beuken (noordbeuk en zuidbeuk) en twee aangebouwde lagere tweelaagse volumes (noord- en oostgevel). Aan de noordzijde wordt een aangebouwde constructie gesloopt.*

*Het gebouw heeft een maximale kroonlijsthoogte van plusminus 15,80m ten opzichte van het straatpeil van de [REDACTED]. De verbouwing wordt nagenoeg beperkt tot het bestaande volume. De hoogte van de dakconstructie van de zuidelijke beuk wordt in lichte mate vermeerderd. In de gevels worden de nodige vensteropeningen aangebracht en een aantal balkons; vrijstaand van de bestaande gebouwen wordt een liftkoker geplaatst.*

*Op de benedenverdieping worden autostaanplaatsen, een fietsberging en individuele berguimtes ondergebracht. In de aangebouwde constructies tegen de noordgevel en de oostgevel van de noordbeuk, worden twee duplexappartementen voorzien. Het vloerpeil van de vertrekken op het gelijkvloers is hier plusminus 1,45m lager dan de rest van de benedenverdieping. Deze lagere aanbouwvolumes worden afgewerkt met een plat dak, waardoor de ruimtes op de eerste verdieping beter bruikbaar worden.*

*In het hoofdvolume worden op de eerste verdieping een kantoorruimte en twee appartementen ondergebracht. Centraal tussen de appartementen en het kantoor bevindt*

*zich een patio. Op de tweede verdieping wordt er een appartement gepland in de noordelijk beuk en twee duplexappartementen in de zuidelijke. Deze wooneenheden zijn toegankelijk over een loopbrug in de patioruimte. In de noordelijke beuk wordt nog een penthouse voorzien in de vierde bouwlaag. Van hieruit is er via een trap in de bestaande toren toegang tot een aan te brengen dakterras.*

*(...)*

**Beoordeling**

*(...)*

*4. Het gebouwencomplex is samengesteld uit een hoofdvolume, bestaande uit twee vierlaagse beuken en twee aangebouwde lagere tweelaagse volumes; in ieder van de vermelde delen zijn er woonlagen voorzien. De woonlagen bevinden zich, onder de verschillende gebouwdelen, niet allen over dezelfde bouwlagen. Ieder gebouwdeel op zich beschouwd worden er evenwel niet meer dan twee volwaardige woonlagen voorzien. Het ontwerp wordt bijgevolg niet in strijd geacht met artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.*

*...”*

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, zo blijkt uit de stukken in het dossier, aangetekend verzonden aan de verzoekende partij op 12 april 2010 en door deze in ontvangst genomen op 13 april 2010.

Het door de verzoekende partijen ingesteld beroep, bij aangetekend schrijven van 10 mei 2010, is dus tijdig.

**B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet aanduidt op welke grond de huidige vordering wordt ingesteld. Artikel 4.8.16, § 1 VCRO somt daartoe nochtans diverse mogelijkheden op. De verwerende partij meent dat het aan de verzoekende partij toekomt om hierover de nodige toelichting te verstrekken.

Verder stelt de verwerende partij de procesbevoegdheid van de verzoekende partij in vraag.

*Beoordeling door de Raad*

Vooreerst stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift uitdrukkelijk melding maakt van het feit dat zij het beroep bij de Raad instelt op basis van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO. De kritiek van de verwerende partij mist dan ook feitelijke grondslag.

De Raad aanvaardt verder dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om bij de Raad in beroep te komen.

De ingeroepen exceptie moet dan ook worden verworpen.

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

### **Onderzoek van het eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“...  
*Schending van artikel 8 ('bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden') van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. van 7 maart 1977*  
...  
*van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur*  
...”

De verzoekende partij meent dat de schending erin bestaat dat het vergunde woonproject uit meer dan twee woonlagen bestaat terwijl de bestreden beslissing stelt dat dit niet zo is. De verzoekende partij wijst erop dat artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan nochtans bepaalt dat buiten de aangeduide grenzen van de stadscentra het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee bedraagt.

De verzoekende partij stelt, met verwijzing naar de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, dat bij toepassing van artikel 8 van deze voorschriften het begrip 'woonlaag' moet worden geïnterpreteerd als zijnde “elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning”.

De verzoekende partij is de mening toegedaan dat de verwerende partij de wettelijke bepalingen tracht te omzeilen door het project op te splitsten in 'gebouwdelen' om dan te stellen dat binnen ieder bouwdeel slechts twee woonlagen worden gebouwd.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de vermelde ministeriële omzendbrief niet met goed gevolg kan worden ingeroepen in zoverre deze een standpunt zou inhouden dat strijdig is met de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en/of hierop beperkingen zou inhouden.

Verder wijst de verwerende partij erop dat de woonlagen zich onder de verschillende gebouwdelen bevinden en niet allen over dezelfde bouwlagen en dat in ieder gebouwdeel op zich beschouwd er in niet meer dan twee volwaardige woonlagen wordt voorzien.

De verwerende partij wijst er dan ook op dat zij met recht en reden heeft kunnen oordelen dat het ontwerp niet in strijd wordt geacht met artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat er verschillende blokken zijn met verschillende vloerhoogten en dat de verzoekende partij zich hierin vergist.



## *Beoordeling door de Raad*

1.

Ingevolge artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, gelden voor het bouwen van woningen de 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.”*

Dit voorschrift heeft rekening houdende met artikel 7.4.4, § 1 VCRO verordenende kracht.

Rekening houdende met het feit dat het betrokken pand in casu gelegen is in ■■■■■, moet worden vastgesteld, wat niet wordt betwist door de in de procedure aanwezige partijen, dat artikel 8.2 van de aanvullende voorschriften van toepassing is.

In de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse zelf wordt het begrip “woonlaag” niet verder omschreven doch de Raad meent dat dit in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. Een woonlaag is dan een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning.

De door de verzoekende partij aangehaalde ministeriële omzendbrief bevat terzake, zoals de omzendbrief trouwens zelf stelt, enkel richtinggevende uitgangspunten over de interpretatie en de toepassing van het bedoelde aanvullende voorschrift. De Raad stelt terzake echter vast dat de interpretatie die door de omzendbrief wordt gegeven aan het begrip “woonlaag” in het vermelde gewestplanvoorschrift niet verschilt van de gewone spraakgebruikelijke betekenis. De verwerende partij kan dan ook niet worden gevolgd waar zij stelt dat de verzoekende partij zich niet op deze omzendbrief zou mogen beroepen nu deze het begrip “woonlaag” niet anders interpreteert dan in het dagelijkse gebruik.

2.

In het licht van de materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.21, §1 VCRO dat de verwerende partij de redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die zowel in rechte als in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verzoekende partij enerzijds is uitgegaan van de volgende feiten:

*“Beschrijving van de aanvraag*

(...)

*Het gebouwencomplex is samengesteld uit een hoofdvolume, bestaande uit twee vierlaagse beuken (noordbeuk en zuidbeuk) en twee aangebouwde lagere tweelaagse volumes (noord- en oostgevel). Aan de noordzijde wordt een aangebouwde constructie gesloopt.*

(...)

*Op de benedenverdieping worden autostaanplaatsen, een fietsberging en individuele bergruimtes ondergebracht. In de aangebouwde constructies tegen de noordgevel en de oostgevel van de noordbeuk, worden twee duplexappartementen voorzien. Het vloerpeil van de vertrekken op het gelijkvloers is hier plusminus 1,45m lager dan de rest van de benedenverdieping. Deze lagere aanbouwvolumes worden afgewerkt met een plat dak, waardoor de ruimtes op de eerste verdieping beter bruikbaar worden.*

*In het hoofdvolume worden op de eerste verdieping een kantoorruimte en twee appartementen ondergebracht. Centraal tussen de appartementen en het kantoor bevindt zich een patio. Op de tweede verdieping wordt er een appartement gepland in de noordelijke beuk en twee duplexappartementen in de zuidelijke. Deze wooneenheden zijn toegankelijk over een loopbrug in de patioruimte. In de noordelijke beuk wordt nog een penthouse voorzien in de vierde bouwlagen. Van hieruit is er via een trap in de bestaande toren toegang tot een aan te brengen dakterras"*

Wat de overeenkomst van het project met de vermelde verordenende regels uit het gewestplan en de aanvullende bouwvoorschriften betreft, stelt de verwerende partij in haar bestreden besluit anderzijds vervolgens op basis van de door haar gekende en in de bestreden beslissing opgenomen feiten:

*"Het gebouwencomplex is samengesteld uit een hoofdvolume, bestaande uit twee vierlaagse beuken en twee aangebouwde lagere tweelaagse volumes; in ieder van de vermelde delen zijn er woonlagen voorzien. De woonlagen bevinden zich, onder de verschillende gebouwdelen, niet allen over dezelfde bouwlagen. Ieder gebouwdeel op zich beschouwd worden er evenwel niet meer dan twee volwaardige woonlagen voorzien. Het ontwerp wordt bijgevolg niet in strijd geacht met artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse."*

Eén van de determinerende redenen om de bestreden vergunning te verlenen is bijgevolg het standpunt dat de verwerende partij heeft ingenomen over het aantal woonlagen binnen het te ontwikkelen project. Dit standpunt staat de verwerende partij immers toe te concluderen tot de overeenstemming van het voorwerp van de aanvraag met de gewestplanvoorschriften en de aanvullende bouwvoorschriften betreffende dit gewestplan.

De Raad stelt terzake echter vast dat blijkens de plannen en eveneens blijkens de omschrijving die door de verwerende partij zelf aan de aanvraag wordt gegeven, het betrokken project als één geheel te beschouwen is.

Bij nazicht van de plannen blijkt immers dat de door de verwerende en de tussenkomende partij naar voor gebrachte hoogteverschillen tussen de twee beuken niet van die aard zijn dat zij tot de redelijke vaststelling kunnen leiden dat daarom het project niet als één geheel moet worden gezien wat het aantal bouw- en woonlagen betreft.

Uit de voorliggende plannen blijkt, zelfs abstractie makend van de twee duplexappartementen in de aangebouwde tweelaagse volumes, dat er op de eerste verdieping van het gebouw twee appartementen worden voorzien, op de tweede verdieping één appartement en twee duplexappartementen en op de derde verdieping een penthouse en het resterende deel van de

twee duplexappartementen op de tweede verdieping. Deze appartementen en het kantoor zullen allen bereikbaar zijn vanuit één ingang gelegen aan de linkerzijde van het complex, verbonden worden door één trappenhal en één patio en gebruik maken van één lift.

Het geheel is dan ook te beschouwen als één project waarbinnen het onmogelijk is de bouw- en woonlagen los van elkaar te zien.

Het besluit van de verwerende partij dat ieder gebouwdeel afzonderlijk moet worden genomen voor het tellen van het aantal woonlagen kan dan ook niet als feitelijk correct worden beschouwd zodat de bestreden beslissing een inbreuk vormt op de materiële motiveringsplicht.

Het feit dat het project als één geheel moet worden aanzien leidt tot de conclusie dat het voorliggende project in strijd met artikel 8.2 van de aanvullende voorschriften van het van toepassing zijnde gewestplan meer dan twee woonlagen telt.

Het middel is gegrond.

Het overige door de verzoekende partij ingeroepen middel wordt niet onderzocht nu het eerste middel gegrond is bevonden. Het overige middel kan immers niet leiden tot een verdere vernietiging.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 maart 2010, waarbij aan de nv [REDACTED] onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het renoveren en herbestemmen van een mouterij naar een gebouw voor kantoor en meerdere woningen. op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS